

## 年頭挨拶

新年あけましておめでとうございます。  
 旧年中は格別のご高配を賜り、まことに有難く厚く御礼申し上げます。  
 本年もより一層のご支援を賜りますよう、従業員一同心よりお願い申し上げます。



さて、ここ数年続いた福岡の好景気ですが、今年はどのように動くのでしょうか？  
 スルガ銀行の不正融資問題から始まった、不動産投資物件への融資締め付けにより、ほぼ売買価格100%の融資が不可能となってから、郊外の投資物件が今までのようには売れなくなってきたようです。市内全域でみると、鈍くなってきたのは郊外で、天神・博多駅周辺の都心部や大濠・浄水などの高級住宅地は、相変わらず高値の取引が続いております。また、不動産に関係のない大手企業も不動産業界に参入してきており、潤沢な資金で中心部の不動産を購入しております。  
 天神エリアの福岡ビックバンは始まったばかりです。中心部の高値取引は今年もまだまだ続くと思われ

ます。  
 そして、われわれ不動産業界の関心事といえば、4月からの民法改正です。  
 特に賃貸で問題になってくるのが、連帯保証人の保証限度額設定と、賃貸物件の設備不具合による当然減額の2点です。更新業務がある契約だと、契約更新時に保証人に対して、保証の限度額を提示し了解を取らなければなりません。福岡で主流の自動更新の賃貸借契約は、特に覚書など交わさず旧契約のまま問題ないようです。  
 当然減額とは、建物の一部滅失や給湯器等の不具合で部屋が使えない場合、割合に応じて賃料が減額されるという内容ですが、契約時に免責の日数を定めるなどで対応することで故障即時減額という問題を回避できるのではないかと考えられます。  
 昨年宅建協会をはじめ、全国管理ビジネス協会や日本賃貸住宅管理協会などが行うセミナーに参加して、新しい契約書の導入や問題発生対策などの事前準備をおこなっておりますのでご安心ください。

2020年がみなさまにとって良い年、活躍の年となることを心よりご祈念申し上げますとともに、ご指導、ご鞭撻の程よろしく願いいたします。

令和2年正月



株式会社セイワ地研  
 代表取締役 次田 武史  
 従業員一同



取締役会長：次田 和重



代表取締役：次田 武史



専務取締役：後藤 晋一



常務取締役：次田 圭吾



特別顧問：芦刈 則洋

人につくす、街につくす。……セイワ地研です。

# 部署紹介

- 営業1課
- 営業2課
- 管理部

謹んで初春のお慶びを  
申し上げます



〔前列左から〕香月・梅田・古賀  
〔2列左から〕長尾・石川・一針  
〔3列左から〕大島・両角・岩下

## 営業1課

私たち営業1課は売買部門、住宅賃貸部門、テナントオフィス部門という3部門で日々活動しております。お客様からのご相談については、お客様にとって最善の方法はないか、部門ごとに連携しながら、対応するように心がけております。お客様に寄り添った対応ができるよう、本年も精進したいと思っております。また転職や就職、進学で福岡にお越しになる方も多くいらっしゃるかと思います。福岡に来て良かったと感じて頂けるよう、福岡の不動産会社として少しでも貢献できましたら幸いです。



〔前列左から〕平島・小山  
〔後列左から〕富岡・徳王・朝倉・宮川

## 営業2課

私たち営業2課は、1階で来店・電話対応、賃貸の入居審査・駐車場の受付対応及び解約業務等を行っております。会社の窓口である為、常に明るく丁寧な接客を心掛けています。また、お客様一人一人が満足して頂けるよう、臨機応変な対応を心掛けています。数ある不動産会社の中でも、印象に残って貰えるような接客を目指します。ご相談事がありましたら、お気軽にお立ち寄り下さい。



〔前列左から〕浦山・浦志・伊藤  
〔後列左から〕諸藤・平山・佐島・中村・八尋

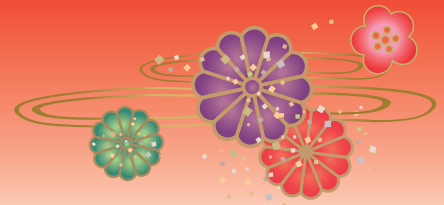
## 管理部

私たち管理部では、主にオーナー様からお預かりした建物の維持・管理を行っております。入居者様にご満足いただくことが物件の稼働率アップに繋がります。ひいてはオーナー様のご満足に繋がると考えておりますので、日々の建物巡回・清掃等の小さな業務から、リノベーションご提案や大規模修繕工事等の大きな業務まで尽力いたします。



# 部署紹介

- 業務課 ●経理課
- レンタル事業部 ●企画開発部
- メンテナンス事業部 ●パーキング事業課



〔前列左から〕三船・春高  
〔後列左から〕永田・内田・谷

## 業務課

私たち業務課は契約時に必要な書類の作成等を行う【賃貸借契約書作成業務】と、オーナー様へ毎月お送りしている【賃料支払精算書作成業務】を担当しております。

書類作成時には、連絡の行き違いやミスがないよう、入念にチェックを行います。これからもより一層の注意を払い、正確・丁寧な書類をこころをこめて作り上げ、オーナー様やお客様との架け橋になるよう日々励んでまいります。

本年もどうぞよろしくお願ひ致します。

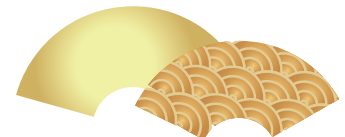


〔前列左から〕青木・吉岡  
〔後列左から〕齋藤・酒井

## 経理課

経理課は入居者の皆様への家賃の請求・入金管理、オーナー様や協力会社様への支払い等行っております。

今年も各自担当業務に責任を持ち、お客様および社内でも信用のおける部署であるよう日々努めて参ります。



〔前列左から〕木村・窪・久野・伊藤・古川  
〔後列左から〕徳永・次田・宮川・林・小役丸

## レンタル事業部・企画開発部

## メンテナンス事業部・パーキング事業課

私たちは福岡市内及び近郊のレンタルボックス、駐車場の管理運営を行っております。

月貸収納庫のレンタルボックスは、お引越し等による家財、季節品やレジャー用品、会社で収納場所に困っている物の保管や大切な自転車・バイクのガレージなどに、幅広くご利用頂いております。

又、月極駐車場・時間貸し駐車場のプランニングから管理運営など、オーナー様への有効利用のお手伝いをしております。

レンタル事業部、パーキング事業部ともに、日々の巡回・清掃を徹底し、お客様が安心・安全にご利用頂けるよう、快適な利用環境の維持に努めて参ります。今後とも宜しくお願ひ致します。



# 部署紹介

- 総務課
- システム開発室
- ソリューション事業部



〔前列左から〕 勝木・小西  
〔後列左から〕 奥村・愛川

## 総務課

昭和、平成、令和の三時代を生きてきた総務課です。世代間ギャップなんて気にせず、時代を先取りするつもりで、明るく楽しくポジティブに毎日を過ごしたいと思います！

今年の目標「心も身体も免疫力アップ！」

## システム開発室

不動産基幹システム・サーバー・PCのメンテナンス。HPの作成及びメンテナンス。

社員スマートフォンの管理等インフラ関係の整備業務を何でもこなします。昨年は、基幹システムを8年ぶりに更新しました。

今年も新しい試みに挑戦していきたいと思っています。

## ソリューション事業部

ソリューション事業部は、各担当者を通じてオーナー様が抱えるご相談に対応するとともに、2ヶ月毎に弁護士、税理士、司法書士等の各専門家を招いてオーナー様向けの相続・事業承継、不動産賃貸事業についての無料セミナーを実施しています。

今年もオーナー様のお役に立てるよう精進してまいります。

本年もどうぞよろしくお願い致します。





第1班 令和元年 11月19日(火)～11月20日(水) 15名

第2班 令和元年 11月26日(火)～11月27日(水) 22名

1泊2日 京都「嵐山散策と二条城」&ユニバーサル・スタジオ・ジャパン

社員旅行に行ってきました。  
今年の社員旅行は、1日目は京都嵐山散策と二条城を巡り、2日目はユニバーサル・スタジオ・ジャパンに行ってきました。その様子を少し報告させていただきます。

**1日目**の京都散策ですが、まず見渡す限り人・人・人、平日にも関わらず人の多さにびっくりしました。やはり、紅葉の季節だからでしょうか？とてもキレイで、感動的な景色だったのでつい何枚も写真を撮ってしまいました。もちろん竹林の中も散策しました。竹林の中に入った瞬間、なんとも言えない神秘的なオーラに包まれた感じがしました。なんというか、マイナスイオンのようなものではないでしょうか？とても癒される空間でした。



**2日目**は、ユニバーサル・スタジオ・ジャパンへ行ってきました。宿泊したホテルが目の前だったこともあり、朝から思う存分楽しむことができました！途中抜け出して大阪観光を楽しむ人など様々でした。

今年は例年より1日短い旅行でしたが、とても充実した2日間だったと思いますし、仕事を忘れ、2日間リフレッシュすることが出来ました！



## Welcome Sweet Baby

### 第1子誕生のご報告

馬原史帆

誕生日：令和元年9月25日

お名前：実侑(みゆ)ちゃん

体重：3,514g

ひとこと：予定日から9日経ってやっと産まれてくれました。まだ慣れない育児の中、少しずつ成長していく娘の姿に感動する日々です



## 償却資産の申告について (不動産オーナー編)

不動産賃貸事業をされている方が年が明けてすぐにしなければいけないものに「償却資産の申告」があります。申告期限は1月31日です。毎年申告されている方もおられると思いますが、改めて償却資産税とはどういうもので、申告にあたってどこに注意しなければならないか解説します。



### 【1】償却資産税とは

償却資産税とは償却資産に対して係る地方税です。土地や家屋等については固定資産税が、それ以外の償却資産については償却資産税が課税されます。償却資産とは、事業を営んでいる個人や法人が所有する、「事業のために用いる」ことができる固定資産のうち、土地や家屋以外の構築物・機械・工具・器具・備品等の固定資産をいいます。事業として他人に貸し付ける場合も含まれます。  
(※建物付属設備は形態により家屋と償却資産とに別れます。)

### 【2】税率・免税点等について

区分	説明
納税義務者	1月1日現在における償却資産の所有者。
課税標準	1月1日現在の価額で課税台帳に登録された価格(※)
免税点	同一市町村（福岡市や北九州市の場合は同一区内で、課税標準額の合計額が150万円未満の場合は課税されません。
税率・税額	税率は1.4%(都市計画税はかかりません) 課税標準額(千円未満切捨) × 税率 = 税額(百円未満切捨)
納期	福岡市の場合は年4回(4月、7月、12月、2月)に分納。
申告期限	令和2年1月31日

※課税標準額は各市区町村が取得価額を基に計算します。

### 【3】主な対象資産と耐用年数

(※カッコ内は標準的な年数です)

共通	共同住宅	貸し駐車場
事務机・椅子(15)	コンクリート・ブロック塀(15)	コンクリート舗装(15)
パソコン(4)	太陽光発電設備(17)	アスファルト舗装(10)
コピー機(5)	屋外受水槽(金属造 15)	機械式駐車設備(15)
ファクシミリ(5)	側溝(コンクリート造 15)	料金精算機(5)
電話機(6)	ルームエアコン(6)	フェンス(金属造 10)
	植込み(植栽 20)	

※償却済み資産(減価償却を終わり残存価額が1円の資産)も現存していれば申告の対象となります。

#### 【4】対象とならない資産

- ①自動車税の対象となる自動車や軽自動車
  - ②無形固定資産(商標権やソフトウェアなど)
  - ③繰延資産(開業費や開発費など)
  - ④棚卸資産(商品や貯蔵品など)
  - ⑤取得価額が10万円未満で、経費処理したもの
  - ⑥取得価額が10万円以上20万円未満で、一括償却資産(3年償却)として計上したもの
- ※取得価額が30万円未満で中小企業の特例の「少額減価償却資産」として経費処理したものは対象となるので注意が必要です。



#### 【5】提出する申告書

- ①償却資産申告書 . . . 緑色
  - ②種類別明細書(増加資産用) . . . 緑色
  - ③種類別明細書(減少資産用) . . . 赤色
- ※2年目以降で資産の増減がない場合でも、「増減なし」の申告が必要です。



#### 【6】申告書の提出先

納税者の住所地ではなく、課税対象の償却資産が所在する各市町村役場に提出します。福岡市や北九州市の場合、区役所ごとに提出する必要があります。

#### 【7】個人の方が申告する際の本人確認書類

申告者が個人の場合、次のいずれかの書類が必要です。

- (1)本人が窓口で申告する場合
  - ①申告者本人の個人番号カード
  - ②申告者本人の通知カード及び運転免許証などの写真付身分証明書
- (2)代理人が申告する場合  
代理人の上記(1)の①、②の書類と本人からの委任状。
- (3)郵送で申告する場合  
上記(1)、(2)の場合と同じ書類の写しを同封して下さい。



#### 【8】その他留意点

所得税や法人税の確定申告書の「減価償却資産リスト」で申告されている固定資産のうち償却資産に該当するものが、償却資産税の申告書に記載されていない場合には、市区町村役場から実施調査を求められることがあります。

実施調査により、無申告や虚偽の申告があった場合には、数年間遡って課税されることがありますので十分気をつけて下さい。

償却資産の申告についてご不明な点がございましたら、税理士さんや各市区町村役場の固定資産税課にお尋ね下さい。

ソリューション事業部 勝木 龍巳  
TEL 092-713-5600



## ★賃貸不動産経営管理士試験過去最多 2万3,600人受験 賃貸不動産経営管理士協議会

(一社)賃貸不動産経営管理士協議会は令和元年度「賃貸不動産経営管理士」資格全国統一試験を実施。受験者数は過去最多の2万3,605名(前年度比5,116名増)、受験率は94%だった。賃貸住宅の入居者や不動産オーナーに常に寄り添い、信頼される賃貸経営の心強いパートナーの役割を果たす賃貸不動産経営管理士に社会的重要性が一層高まっている。

## ★マンション価格、年収の10倍超え続く

東京カンテイ

2018年に東京都で販売されたマンションの価格は、新築・中古ともに年収の10倍を超えていることが12月4日、東京カンテイの調べでわかった。平均年収に対する倍率は新築で13.3倍、中古で10.49倍だった。新築7年連続、中古は6年連続で上昇しここ10年で最高を更新した。新築物件の年収倍率の全国平均は8.09倍、中古の年収倍率の全国平均は5.47倍となっている。

## ★天神再開発でイオンと連携 ビブレと一体開発

西日本鉄道

西日本鉄道は11月28日、福岡市天神地区にある複合商業施設「福岡ビル」とファッションビル「天神コア」、イオングループが運営する「天神ビブレ」を一体で再開発すると発表した。3つのビルを取り壊し、約800億円を投じてオフィスのワンフロアが西日本最大級となる大型複合施設を建設する。イオングループはテナントとして地下1階・2階の一部に出店し、飲食店や高級スーパーなどを運営する方針。2024年夏に開業する。

## ★録画機能付き宅配ボックスを販売

日本宅配システム

宅配ボックス大手の日本宅配システムは、戸建て住宅向けに、アイホンのインターホンと連携した録画機能付き宅配ボックスを開発した。スマートフォンのアプリを通じて、外出先でも配達員の呼び出しに応じ、荷物が届けられる様子を確認できる。日本宅配システムは「再配達の手間という宅配業界の問題解決と入居者の利便性に役立つ」とみている。

## ★学童保育とシニア学習を同時に 兵庫・明石再開発で

クラッシー

全国で保育・家事支援サービスを展開するクラッシーは兵庫県明石市の再開発で多世代が共生するコミュニティの運営に乗り出す。大規模マンションの開発に合わせて併設する施設を使い、学童保育と健康なシニア向けサービスを同時に実施。行政機関などと連携し、子育てや高齢者支援に関する情報を提供できるような機能を持たせることで、マンション住民以外にもサービスを開放し、地域全体で子どもと高齢者を見守る仕組みの構築につなげる。



不動産の有効利用について総合的なコンサルティングを行っています。住宅、事業用ビルや駐車場、レンタルボックスの企画、テナント募集から賃貸管理業務など、一貫したサービスが当社の自慢です。      セイワ通信編集部・平島康廣