

ごあいさつ



気温は日毎に暖かさを増し、水ぬるむ春、花咲き鳥鳴く春となりました。しかし、「新型コロナウイルス」が減したというニュースはまだ届かず、学校行事や会社等でのイベントも、何やら気遣いの中で、おそろおそろ実施されているように感じます。しかし、これは感染予防のためには重要なことで、もうしばらくは辛抱が必要でしょう。本来であれば、日本全国が移動(異動)のシーズンを迎えていたはず

でしたが、それも少なめでした。学校や会社ではリモートレッスン、リモートワークが花盛りで、過去に見られた「ワイ・ガヤ」の景色は消え去ってしまいました。しかし、これが「新常態」なのです。これからは私たちの生活にしても、ビジネスにしても、この「新常態」にマッチしたスタイルを見出し、確立することが、生き残っていくための手立てに違いありません。

昨年より持ち越しの 2020 東京オリンピック・パラリンピックですが、何とか「開催」という二文字だけは手の届くところに来たようです(これも、これからのコロナ感染状況が極端に悪化しないという条件付きではありますが・・・)。開催にあたっては、選手の健康管理、施設の感染予防対策、開催スケジュール等々、運営方法に細心の注意が必要です。合わせて、各国でもわが国でもワクチンの供給・接種が進み、安全性と効果が高まることを願っています。

それにしても、ここに至るまではいろいろありました。特に、大会組織委員会のゴタゴタは記憶に新しいことかと思えます。「口は災の元」「口は禍の門」で、今となっては元東京五輪・パラリンピック大会組織委員長という呼び方になった森喜朗さんですが、2月のJOC臨時評議員会での発言内容、「女性がたくさん入った会議は時間がかかる云々・・・」は女性蔑視と受け取られ、内外から多くの批判を浴びました。「女性蔑視」が本意だったのか表現方法を誤ったのか分かりませんが、結果的に委員長は引責辞任となりました。ひとたび口を出た言葉は呑み込むこともできず、それぞれ勝手な意味を持ち独り歩きます。それが結果的には本人や他人に諸影響を及ぼすことになります。これまでも多くの政治家や企業・団体のリーダーなどが、「暴言・失言」で自らの進路を狭めたり、塞いでしまったりしたことは数多くあります。政治や組織のリーダーと呼ばれる人は賢人のはずで、世論を引っ張り、影響を与える「インフルエンサー」なのですから、もう少し言葉を選んでほしいと感じる出来事でした。



人につくす、街につくす。・・・セイワ地研です。

令和3年度税制改正のポイント

1月26日に令和3年度税制改正の法案が国会に提出されました。令和3年度の税制改正は「ポストコロナに向けた経済構造の転換・好循環の実現を図る」として、企業のデジタルトランスフォーメーション(デジタル技術を活用した企業変革)及びカーボンニュートラル(脱炭素社会)に向けた投資を促進する措置の創設が目玉ですが、不動産賃貸経営をされているオーナー様に直接影響のある項目を中心としてお伝えします。



資産課税

1. 土地の固定資産税の課税標準額・税額の据え置き

令和3年は3年ごとの土地の評価替えの年に該当します。評価額は上昇傾向にあった令和2年1月1日時点(コロナ前)の地価が基となります。しかし、その評価時間の後に新型コロナウイルスの感染が拡大し、その影響により地価が下りました。地価が下がっているのに税額が増えることとなるため、固定資産税評価額が値上がりした土地については令和2年度の税額に据え置き、値下がりした土地については、下がった評価額に基づき課税することになりました。

2. 住宅取得等資金に係る贈与税の非課税措置の据え置き

令和3年4月1日以後の贈与から、引き下げになる予定だった非課税限度額ですが、下表のとおり現行の金額に据え置かれます。

契約締結日	良質な住宅	一般住宅
平成31年4月～令和2年3月	3,000万円	2,500万円
令和2年4月～令和3年3月	1,500万円	1,000万円
令和3年4月～令和4年3月	1,500万円 (1,200万円)	1,000万円 (700万円)

※()は改正前の非課税限度額

あわせて、贈与を受けた年分の合計所得金額1,000万円以下の受贈者については、住宅の床面積要件が40㎡以上240㎡以下に引き下げられます。※改正前は50㎡以上240㎡以下

3. 結婚・子育て資金の一括贈与の非課税措置の見直し

令和3年4月1日以後の贈与から、下記の措置を講じた上で、適用期限が2年間(令和5年3月31日まで)延長されます。

- (1) 贈与者死亡時の残額について、受贈者である孫等に相続税が課税される場合、相続税の2割加算を適用する。
- (2) 成人年齢が令和4年4月1日から18歳に引き下がることに伴い、受贈者の年齢要件も「18歳以上50歳未満」となります。(令和4年4月1日以後の贈与から適用)

4. 教育資金の一括贈与の非課税措置の見直し

令和3年4月1日以後の贈与から、下記の措置を講じた上で、適用期限が2年間(令和5年3月31日まで)延長されます。

- (1) 贈与者死亡時に、贈与資金のうち教育資金として費消していない残額がある場合、贈与の時期を問わず全ての残額が相続税の課税対象となります。
ただし、贈与者死亡時に受贈者が23歳未満、学校等に在学中、教育訓練給付金対象の教育訓練を受講中の場合は、現行どおり相続税の対象外となります。
- (2) 受贈者が贈与者の孫・ひ孫の場合は相続税の2割加算が適用されます。

個人所得税

1. 退職所得課税の適正化

退職所得の計算は、下記のとおり退職収入金額から退職所得控除額を差し引いた金額を 2 分の 1 にして給与所得等とは分離して課税されるため、税金が優遇されています。

$(\text{退職収入金額} - \text{退職所得控除額}) \times 1/2 \times \text{税率} = \text{退職所得に係る税額}$

しかし、この制度を悪用して短期間で退職を繰り返して節税を図る事例が散見されたため、役員等については平成 25 年 1 月から勤続年数が 5 年以下の退職金について、「2 分の 1 課税」が適用できないように改正されました。

従業員については勤続年数の要件はありませんでしたが、今回 5 年以下の勤続年数の場合、300 万円を超える部分については、役員と同じように「2 分の 1 課税」の適用ができなくなりました。

勤続年数	従業員		役員等
金額	300 万円以下の部分	300 万円超の部分	-
5 年以下	2 分の 1 課税適用あり	2 分の 1 課税適用なし	2 分の 1 課税適用なし
5 年超		2 分の 1 課税適用あり	2 分の 1 課税適用あり

2. 住宅ローン控除の特例の延長

- (1) 消費税率 10% の場合に住宅ローンの控除期間が 13 年間となる特例が令和 4 年 12 月 31 日まで 2 年延長されます。
- (2) 原則 50 m²以上の床面積要件が、合計所得金額 1,000 万円以下の年に限り、床面積が 40 m²以上 50 m²未満の住宅も対象となります。

納税環境整備

1. 税務関係書類における押印義務の見直し

税務署に提出する書類について、実印及び印鑑証明書を求めている手続き等を除き、令和 3 年 4 月 1 日以降提出分の書類から押印義務が廃止となります。

	税務関係書類の分類	押印の要否
原則	(1) 全般（例：確定申告書、給与所得者の扶養控除等申告書など）	不要
例外	(2) 担保提供関係書類（例：不動産抵当権登記承諾書、第三者による納税保証書など）	要
	(3) 遺産分割協議書（例：相続税の特例における添付書類など）	

税制改正についてご不明な点がございましたら、税務署または税理士などの税務の専門家にお尋ね下さい。セイワ地研に問合せいただいても結構です。

(問い合わせ先)

ソリューション事業部 勝木 龍巳 TEL 092-713-5600

健康 health PICK UP

筋トレについて

コロナ禍の中、家で過ごすことが多くなるにつれ体を動かすことも少なくなりました。ある日、階段を登った後の息切れがなかなか治まらなかったため、このままではだめだと思い、体力をつけようと筋トレを始めることにしました。筋トレには筋肉をつける以外にもさまざまな効果があるようなので、今回いくつかご紹介します。

● 太りにくい体になるために基礎代謝をアップさせる

基礎代謝とは、座っているときや寝ているときなど、何もしていない状態でもエネルギーが消費されることをいいます。筋トレによってこの基礎代謝を上げることで太りにくい体質になり、ダイエット効果も期待できるようになります。

● 美しい姿勢をキープできる

運動不足の人やデスクワークの人は特に、筋肉量が低下して姿勢が悪くなりがちです。腹筋や背筋など体を支える部位を鍛えることで、姿勢悪化の予防や改善効果が得られ、美しい姿勢をキープできるようにもなるでしょう。

● 有酸素運動の効果を上げる

ウォーキングやジョギングなどの有酸素運動は、脂肪燃焼を目的とした運動であり、筋トレを行った後にこの有酸素運動を行うことで、血行の良い状態で有酸素運動に取り組めるようになります。その結果、より脂肪燃焼がしやすくなり、有酸素運動の効果をアップできダイエットにも効果的です。

● こり・むくみ・冷え性の改善

筋肉がつくと基礎代謝が高まり、血行が良くなります。そのため、血行不良によって生じるこりやむくみ、冷え性などの改善にも効果が期待できます。

● 睡眠の質を上げる

日々、疲労が蓄積される人間の体や脳を休めるためにも睡眠は必要不可欠です。筋トレにより体と脳に程よく疲労感を与えておくと、夜はスムーズに深い眠りにつくことができるようになります。こうして、睡眠の質を上げることで免疫力も向上するため、強く健康な体作りにもつながります。



心に残る一冊

私のおすすめ本

はらぺこあおむし

(原題: The Very Hungry Caterpillar)

エリック・カール 著

営業2課: 諸藤 公大

ご存じの方も多いかと思いますが【はらぺこあおむし】という絵本をご紹介します。

1969年の誕生から2019年で50年、世界で4800万部のロングヒットを続けている絵本です。

私自身、子供の頃に読んでいた絵本を自分の子ども達に読み聞かせする機会が訪れたことに対して、時の流れを感じているのと同時に、当時から数十年経った現在でも、絵本は勿論のこと、歌やグッズ等、たくさんの人に愛されている事にこの絵本の素晴らしさを感じます。

作者のエリック・カール氏はアメリカニューヨーク州生まれ。デザイナー、イラストレーターとしてキャリアをスタートさせています。【はらぺこあおむし】の原案となったのは、小さな虫が、りんご、なし、チョコレートケーキにそれぞれ穴をあけて進んでいくという3つの場面を描いたカードでした。

story

ストーリーは、あおむしが美しい蝶々へ変身していくまでの過程を描いた一見単純なものですが、ページをめくる度にあおむしが食べ物に穴をあけて進んでいく仕掛けや、色鮮やかでユニークな絵が描かれています。

出版当初はページのサイズがバラバラだったり、穴をあけたりといったデザインは制作コストとの折り合いがつかず、本国アメリカでは出版社がみつからないというトラブルに見舞われてしまいます。そのとき、声をあげたのが日本の偕成社で、『はらぺこあおむし』のオリジナル（原書）“THE VERY HUNGRY CATERPILLAR”は、1969年、日本ではじめて刊行されることとなります。後に、もりひさし氏訳による日本語版が1976年に刊行され、日本の子どもたちにもひろく親しまれるようになり現在に至っています。

エリック・カール氏は、【はらぺこあおむし】の他にも多数著書がございますので、ご興味のある方は、お手に取ってみてはいかがでしょうか？

エリック・カール：プロフィール PROFILE

ERIC CARLE

1929年6月25日、アメリカニューヨーク州生まれ。少年期は家族とともに西ドイツで過ごし、シュトゥットガルトで絵を学ぶ。1952年、アメリカに戻り、グラフィックデザイナーとして働く。1967年、『くまさん くまさん なにみてるの?』（ビル・マーチン/文）で絵本作家デビュー。1969年の『はらぺこあおむし』以降、さまざまなしかけを施した作品を発表。また、舞台美術や立体作品など絵本以外の活動も行う。

2002年、マサチューセッツ州アマーストにアメリカ初の絵本専門美術館「エリック・カール絵本美術館」開館。2003年、ローラ・インガルス・ワイルダー賞受賞。著書に『はらぺこあおむし』『パパ、お月さまとって!』『10このちいさなおもちゃのあひる』『えをかくかくかく』など多数。



※エリック・カール 公式サイト 一部引用 <https://www.theworldofericcarle.jp/>

オンライン ONLINE 記念式典・行事・イベントに想う

先日、我が子の高校の文化祭、小学校の二分の一成人式が行われました。どちらも初のオンラインでの開催です。

学校行事は、この一年で様変わりしました。コロナ禍でほとんどの学校行事が中止や縮小、オンライン対応に変わったのです。

せっかくの記念行事がオンライン開催になってしまい、初めは私も子供たちが可哀想だなと思っていたのですが、オンライン開催当日、子供たちが製作した動画を見た瞬間、「すごい！」と思わず声を上げ感動してしまいました。どのクラス、部活動もそれぞれに工夫を凝らし、オンライン開催だからこそ素晴らしい作品、イベントを作り上げていました。

出来上がった動画を見ながら、この時はああだった、こうだった、と制作の裏話を楽しそうに話してくれる姿や、クラスの友達とオンラインで普段と変わらず接している様子を間近で見ながら、これはこれで良いな、と思いました。

私自身、仕事をしながら PTA 役員を務め、二人の子の学校行事に参加するのは、時間的にも体力的にもなかなかハードで、ありがたいと思う反面、負担にも感じていたのですが、オンラインであれば場所を選ばず参加できますし、リアルタイムで見逃したとしても、期日内なら好きな時に録画配信で我が子の様子を見ることができます。私のように普段あまり学校へ足を運ばない保護者にとっては、オンラインはありがたい存在になりそうです。

オンライン化が進みコミュニケーションが希薄になるとも言われていますが、そう感じているのは大人だけかもしれません。私の実感としては、オンラインにはオンラインならではの新しいコミュニケーション形態が生まれている気がします。そして子供たちにはすでにそれが当たり前に浸透しています。実際に、オンライン授業中の子供たちは、画面越しの友達の様子をよく見ており、チャット機能を使ってフォローし合い、質問し合っていました。この適応能力、スピード感には本当に驚かされます。

新しい文化を拒みがちな私たち大人も、子供たちを見習って、頭を柔らかく、新しい時代をしなやかに生きなければならないと感じます。



新入社員奮闘記

レンタル事業部：横溝 佑太

頼られる人へ・・・

入社してから早くも5ヶ月が経ちました。
未だに社会人としての基本的なことも出来ずに注意され、先輩方にご迷惑をかけてしまう事がよくありますが、言われたことには日々注意を払って過ごしています。

普段は先輩方に同行して契約対応のお手本を学ばせて頂いたり、様々なことを教わっていますが、物件の場所、道なり、広さ、金額等、なかなか覚えることが出来ませんでした。しかし、緊急事態宣言による勤務体制の変更や3月は繁忙期ということもあり、1人で行動、契約対応をさせて頂く事が多くなり、自分で道が分からない物件へ行ってみたりして覚えていきました。

自分1人で契約対応をできた時はとても嬉しかったですが、まだ簡単なミスやわからない事が多くすぐに連絡してしまいます。これからは、さらに数をこなして経験を積み、先輩に頼りっぱなしではなく、頼られる位になるまで早く成長したいです。

先輩方にはまだまだ及びませんが、少しでも早くお役に立てるよう頑張ります。
ご迷惑をかけることも多くあると思いますが、今後ともご指導の程宜しくお願い致します。



退職 *I will always remember the days we worked together.*



2021年2月28日に営業部オフィス事業課の一針、
2021年3月1日に関連事業部 部長の小役丸が退職いたしました。

お二方には長きにわたり会社の発展にご尽力いただきました。大変お疲れ様でした。
これまでの経験を生かし、さらなる発展とご活躍を祈っております。



小役丸部長



一針次長

※撮影時のみ、マスクを外しています。



★土地の相続登記は義務

法制審議会答申

法制審議会（法相の諮問機関）は 2 月 10 日、所有者不明土地問題の対策を盛り込んだ民法と不動産登記法の改正に向けた要綱を策定し、法相に答申した。相続登記の義務化や条件付きで国有地化する制度の創設が柱で、法務省は今国会に関連法案を提出する。

要綱では、土地所有者の死亡後、相続人が土地の取得を知った日から 3 年以内に相続登記を申請することを義務付けた。正当な理由なく申請しない場合、10 万円以下の過料を科す。登記名義人が転居した場合なども届け出を義務化し、怠れば 5 万円以下の過料を科すとした。

★「移住希望地」、佐賀と福岡が人気

NPO 法人ふるさと回帰支援センター

移住を自治体と連携して支援する「NPO 法人ふるさと回帰支援センター」は昨年、移住希望地のアンケートを行ったが、そのランキングで佐賀と福岡が上位にランクインした。セミナー参加者の回答では佐賀県 3 位、窓口相談者の回答では福岡県 4 位という結果だった。ちなみに、人気 1 位の県はどこかというと、窓口相談者が静岡県、セミナー参加者が和歌山県だった。

★「シェアオフィス」、鉄道ホーム上に？

JR 東日本

各所各様の新しいワーキングスタイルが現れている。JR 東日本は新しいニーズ対応のため、駅の鉄道ホーム上にシェアオフィス「STATION DESK」設置の事業を展開する。開設されるのは東京の三鷹駅（上り・下り）と西国分寺駅の 3 カ所。最近のシェアオフィスの需要は都市部からより身近な場所だと、住宅地にまで広がりがつつある。ただ、鉄道ホーム上に設置するのは全国初。ウェブ会議などに使える完全個室「CUBE」や、ハイパーパーティション型の半個室「SHELTER」で構成し、個人会員と法人会員になり利用できる。同社では、シェアオフィス事業「STATION WORK」を立ち上げて 2023 年度までに、駅ナカやホテル、フィットネスジム、コンビニエンスストア、カフェなどの一部を活用し、1000 カ所の展開を計画している。

★令和 3 年度税制改正法案、国会提出

政府・内閣

令和 3 年度の国税関係の税制改正法案である「所得税法等の一部を改正する法律案」が 1 月 26 日、国会に提出された。個人所得課税では、控除期間が 13 年間の住宅ローン控除の特例を延長するとともに、特例の延長分については、合計所得金額 1 千万円以下の者に限り対象家屋の床面積要件を 40 ㎡以上 50 ㎡未満に拡充する、などが盛り込まれている。

★40 歳単身男性が求める間取り

日鉄興和不動産の調査

単身男性のうち持ち家比率の最も高いのが 40 歳代だ。そして、彼らの求める間取りは、1 位が「55 ㎡・2LDK」で 38%、2 位が「65 ㎡・3LDK」で 30% となっていた。間取りを選んだ理由として、将来に備えて余裕の広さ、趣味や書斎の部屋確保などが挙げられていた。

★今春の「引っ越し難民」、少な目

引っ越し業者の調査

異動や進学で需要が高まる春の引っ越しだが、今春は新型コロナウイルスの影響で異変が起こっている。企業の地域間異動の先送りや削減などが見られる。引っ越し業者を対象とした調査で、73% が受注減少を予測しているとの回答があった。例年見られる「引っ越し難民」は減少緩和している。



人につくす、街につくす。

セイワ地研

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

福岡市中央区大名2丁目8番17号 / TEL.092-713-5600 FAX.092-713-7375 / info@seiwachiken.co.jp / www.seiwachiken.co.jp/