

## ごあいさつ

寒さも緩み草木は芽吹き季節を迎えています。毎年、この時期は日本各地で卒業、進学、就職、転勤など、別れと出会いの交錯の季節です。賃貸仲介に関わる私たち不動産業者は「繁忙期」になります。わが社でも多くのお客様から入退去の問合せいただき、その対応で大わらわとなります。

コロナ下であっても人は社会経済活動を止めるわけにはいきません。そこには生活の根拠となり、人生に少なからずの影響を与える「住まい」というものがあります。私たちが仕事として、入居者の新生活スタートの「住まい」選択サポートに参画できることは意義深いものです。だからこそ、どんなに忙しくても丁寧な仕事が必要になります。精一杯お客さまと物件のマッチングに取り組み、1室でも多くお客様に満足して入居いただけることを願っています。

不動産もデジタル化が進み、物件情報も画像や詳細情報がデータ化され、スマホやパソコンなどで容易に得ることができるようになりました。お客様はこれらの情報を事前に知ることにより、希望条件に沿った物件の絞り込みができています。スピーディーな申し込み成約につながっています。物件の現地内見にしても、デジタル化とコロナウイルス感染症対策により手法が変わってきました。自主内見や現地集合による内見などの増加です。共通しているのは「非接触」「密回避」というキーワードです。以前はお客様と営業担当者が車同乗でお部屋へ案内するパターンがほとんどでしたが、最近あまり見られません。これからは入居申し込みから契約手続きまでデジタル化の道を進むことでしょう。

中国武漢市でコロナウイルス感染症の発生が報じられたのは、2019年12月のことでした。あれから2年3か月が経ちます。ご承知のように、その後、コロナがパンデミック(世界的大流行)を起こし、現在でも終わりは見えていません。ウイルスはいろんな変異を経て、今では第6波のオミクロン株が増えてきています。オミクロン株は強い感染力をもっており、油断禁物です。

政府と行政機関は3回目のワクチン接種を進めているところで、福岡県は医療関係者などのエッセンシャルワーカーを皮切りに、高齢者、一般者へとワクチン接種の対象者を広げていく計画です。ワクチン接種の是非についてはいろいろと意見が分かれるところもありますが、個人的には「打たぬ不安より、打った安心」を選びたいと思います。多くの人に抗体ができ感染の広がりが止まりますように……。



人につくす、街につくす。……セイワ地研です。

## 令和4年度税制改正のポイント

令和4年度の税制改正は、岸田政権が掲げる「成長と分配の好循環の実現」を基本的な考え方としています。法人税は雇用者の賃上げに対する税額控除の拡充、所得税は住宅ローン控除の見直し、配当所得の課税方式の見直し等が行われていますが、自民党総裁選や衆院選の関係で全体的に小粒の改正でした。不動産及び賃貸経営に影響する項目に絞ってご紹介いたします。



### 資産課税

#### 1. 相続登記・住所変更登記が義務化されます(令和6年4月1日より適用)

相続登記や住所変更登記がなされていないため「所有者不明の土地」が増加し、都市計画や公共事業の阻害要因となっていました。その解消のため下記のように登記が義務化され、罰則規定が設けられました。  
※法改正以前に相続した不動産も罰則対象になりますのでご注意ください。

内容	(変更) 登記の期限	罰則
相続登記	相続の開始及び所有権を取得したことを知った日から3年以内	10万円以下の過料
住所変更登記	変更があった日から2年以内	5万円以下の過料

#### 2. 登録免許税の軽減延長(令和6年3月31日まで)

区分	課税標準	本則課税	住宅用家屋	認定優良住宅
所有権保存登記(建物)	固定資産税評価額	0.4%	0.15%	0.1%
所有権移転登記(建物)	固定資産税評価額	2%	0.3%	0.1%
所有権移転登記(土地)	固定資産税評価額	2%	1.5%	
抵当権設定登記	債権額	0.4%	0.1%	

#### 3. 印紙税の軽減延長(令和6年3月31日まで)

1号文書の1(不動産譲渡の契約書)にかかる軽減は2年間延長になりました。

#### 4. 土地の固定資産税の負担調整措置(令和4年度のみ限定)

固定資産税は課税標準額に税率(固定資産税1.4%、都市計画法0.3%)を乗じて計算されます。土地は「固定資産税評価額」がそのまま「課税標準額」となっているわけではなく、商業地の課税標準額は原則として当年度評価額×70%とされています。

令和3年度は3年ごとの評価額の見直し年でしたが、新型コロナの影響を考慮し宅地等(商業地・住宅用地)の評価額が上昇した場合でも、令和3年度に限り課税標準額を令和2年度に据え置くという措置がなされました。令和4年度については商業地のみに下記のような措置が講じられます。なお、住宅地やその他の土地については原則どおりの取り扱いとなります。

	現行	改正後
負担水準 60% 未満	前年度課税標準額 + 評価額 × 5%	前年度課税標準額 + 評価額 × 2.5%
負担水準 60 ~ 70% 以下	前年度課税標準額	改正なし
負担水準 70% 超	当年度評価額 × 70%	改正なし

## 5. 住宅取得等資金に係る贈与税の非課税が一部改正され2年延長

- ・適用期限 令和5年12月31日まで。
- ・対象要件 中古住宅の築年数要件は廃止となりましたが、新耐震基準の住宅用家屋であることが追加されました。

		現行	改正後
新築等に係る契約締結日		令和2年4月1日～ 令和3年12月31日	契約締結時期は 考慮されない
良質な住宅用家屋※	消費税率 10%	1,500万円	1,000万円
	上記以外	1,000万円	
上記以外の家屋	消費税率 10%	1,000万円	500万円
	上記以外	500万円	

※良質な住宅用家屋とは①省エネ性②耐震性③バリアフリー性のいずれか高い住宅をいう。

### 消費税

#### 適格請求書等(インボイス)保存方式の見直し

インボイス制度は、「適格請求書」という一定の要件を満たした請求書を保存しないと仕入税額控除を受けることができなくなるというものです。支払った消費税を預かった消費税から差し引けなくなります。

インボイス制度の開始日は令和5年10月1日で仕入税額控除を受けるためには、税務署に「適格請求書発行事業者」の登録を開始日の半年前(令和5年3月31日)までにしなければいけません。

しかし、免税事業者(消費税の係る売上が1,000万円以下の小規模事業者)が登録を受ける場合は開始日(令和5年10月1日)以降も可能になるとの要件緩和がなされました。

賃貸不動産に関して言えば、住宅系は住宅家賃が消費税の非課税なので「インボイス制度」は影響がないものと予想されますが、事業系(事務所・店舗・駐車場など)の場合、賃借人によっては貸主に「適格請求書」の発行や消費税相当額の賃料減額を求めてくることも考えられます。

貸主として「適格請求書発行事業者」の登録を受けるかどうか、慎重に検討することが必要です。

### 納税環境整備

#### 電子取引データ保存に関して2年間の宥恕規定が設けられました

「電子帳簿保存法」が令和4年1月1日から施行されました。

この法律は、電子取引(Amazon等での商品購入)をした場合、一定の保存要件を満たすデジタルデータで保存しなければいけないというものです。電子取引データの保存は青色申告特別控除65万円を受ける要件でもあります。しかし、コロナ下で十分な周知がなされないまま施行されたため、中小企業だけでなく大企業でも対応準備が整っていない会社が多く混乱が生じました。

そこで、①税務署長が保存できないことにつきやむをえない事情がある。②保存義務者が税務調査を受けた際に印刷した書面の提出ができる場合は、**令和5年12月31日まで猶予すると緩和措置がとられました。**

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

バイクBOX  
Bike BOX



## バイク専用ガレージ：2店舗新規オープンしました！

### レンタルボックス寺塚交差点店



住所：福岡市南区寺塚 2丁目 23-27  
西鉄バス「寺塚」バス停 徒歩 1分

### レンタルボックス大橋 4丁目店



住所：福岡市南区大橋 4丁目 25-30  
西鉄天神大牟田線大橋駅 徒歩 4分



レンタルボックス  
寺塚交差点店  
QRコード



レンタルボックス  
大橋4丁目店  
QRコード



ホームページで空き区画や初期費用の計算も可能です！また、web でのご契約も可能となっております。ぜひ一度下記 QR コードからご覧ください！内覧のご希望やお問い合わせはお気軽にご連絡下さい。

お申込・お問合せは、レンタル事業部までご連絡ください。  
※現地内覧できます。(事前予約要)

セイワ地研

092-715-0003

## エイプリルフールとは

4月1日はエイプリルフール。この日だけは嘘をついてもいい日とされています。しかし、なぜ嘘をついてもいいのか理由を知っていますか？

すこし早いですが、今回はエイプリルフールの由来とルールについてご紹介します。

### エイプリルフールの由来

エイプリルフールは英語で「騙された人」という意味です。起源は諸説ありますので、いくつかご紹介します。

#### ●●●● フランスの新年のお祭りが由来

1564年、当時の国王・シャルル9世が暦を変えたことに起因します。1564年までは、ヨーロッパでは3月25日が新年とされ、4月1日までの8日間に春の祭りがおこなわれていました。しかし、シャルル9世が1月1日を新年とする暦を採用したことで、伝統の習慣をなくされた国民が反発行動を起こし、4月1日を「嘘の新年」として独自に騒動を起こしました。その行動は国王の逆鱗に触れ、騒動に参加した人々が処刑され、「この悲劇をいつまでも忘れないように」という思いから、フランスでは毎年4月1日に「嘘の新年」を盛大に行うようになり、エイプリルフールになったと言われています。

#### ●●●● 聖書が由来

旧約聖書に出てくる「ノア方舟」から伝えられたとも言われています。大洪水の予言を受けたノアが巨大な船を作り、大洪水に耐えたという有名な話ですが、鳩を飛ばし陸地を見つけられず戻ってきた日が4月1日。無駄足だったことから、無駄なことをする日で嘘をつくエイプリルフールになったそうです。

### 日本ではいつエイプリルフールは広まった？

エイプリルフールが日本に入ってきたのは、大正時代と言われています。はじめはエイプリルフールを直訳した「4月馬鹿」として伝えられたそうですが、元々、中国伝来で、「義理を欠いている人へお詫びの気持ちを表す日」として「不義理の日」とする習慣があったため、浸透しにくかったようです。

### エイプリルフールにもルールがある

エイプリルフールにはルールがあります。それは、嘘をついていいのは午前中のみだということ。また、国によってルールが違います。

#### ●●●● イギリス

イギリスでは大真面目に嘘をつくという伝統があります。真実か嘘か分かりにくい情報をテレビ局や新聞社などの大手メディアが発信することもあるそうです。過去にイギリスの公共放送局「BBC」はビック・ベンが「デジタル時計になる」と嘘をついたそうです。中には真に受けてしまう人もいるため、混乱を招かないためにもしつかり午後にはネタ明しをします。

#### ●●●● イスラム教徒が多い国はNG

インドネシアやマレーシアなどのイスラム教徒が多い国ではエイプリルフールに基づく嘘が禁じられています。嘘をつくという行為がイスラム教の聖典であるコーランに反するため、宗教的に嘘をつくのは強く禁じられています。

エイプリルフールについてご紹介しました。相手を傷つける嘘はつかず、楽しい嘘で笑えるエイプリルフールにしましょう。

4月1日はエイプリルフール！エイプリルフールにはルールがある？ | 不動産コラムサイト【いえらぶコラム】(ielove.co.jp)  
エイプリルフールの意味や由来は？マナーを守って楽しい日にしよう！Domani (shogakukan.co.jp)

春は温かくなり陽気な一方で、ストレスにより自律神経のバランスが崩れやすい時期とされます。花粉や黄砂に悩まされるなど身体にも不調を感じやすい時期ですので、春の食養生や簡単な薬膳レシピについて調べてみました。シェアさせていただきます。

## 春と「肝」の関係

春は環境や人間関係などに変化が多いので、落ち込んだり不安に駆られたりしやすくなりますが、春という季節そのものが精神を落ち着かなくさせる季節でもあります。

中医学では春は肝と関連づけられる季節です。現代医学での肝臓は代謝や解毒などをしますが、中医ではその他に、気分や精神状態を調整する働きを担っています。よって、意識して気持ちをゆったり保つように努めると同時に、血を増やして身体を潤すものを頂いて、肝の機能がスムーズに働くようにしましょう。

## 春の食養生のポイント

春の養生法のポイントは、冬の間のためこんだ不要なものを体の外へ排出すること。そのために山菜などの「苦味」のある食材をいただきましょう。「苦味」のあるものには便通をよくする作用があります。また、山菜は食物繊維が豊富で、腸をきれいにしてくれます。

同時に解毒機能をもつ「肝」の働きを高めることも大切です。旬を迎えるタウリンが豊富な貝類、木の芽やうど、ふきなど香りが良いもの、菜の花や人参などカロテンが豊富なもの、柑橘類など「酸味」のあるものには、「肝」の働きを助ける作用があります。ただし、胃腸が弱い方は「酸味」のとりすぎには注意しましょう。

その他、春のおすすめ食材一覧

しょうが、しそ、ねぎ、香菜、パセリ、茗荷

セリ、セロリ、三つ葉、菜の花、キュウリ、あさり、ハマグリ、  
ミント、レバー、貝類、にんじん、ほうれん草、クコの実、棗、  
黒きくらげ、牛乳、豆乳、チーズ、豚肉、アスパラガス、松の実  
など

## 頭痛などイライラにはセロリ

春が旬のセロリには、“平肝清熱” といって肝の働きを改善し、体にこもった余分な熱を冷ます働きがあります。セロリのあの独特の強い香り成分である精油には、神経を鎮める働きがあり、頭痛やイライラの解消に効果を発揮します。香り成分は油に溶けやすいので、油でいためてから煮るスープや洋風煮込み料理は効果的な食べ方と言えます。セロリ、新玉ねぎ、新人参、春キャベツなどの春野菜を鶏ガラスープで軽く煮込むものもおすすめ。

## ♪3月の薬膳レシピ アサリと菜の花の汁物

アサリに豊富に含まれるタウリンは血中コレステロールを低下させ、肝臓における解毒機能を高め、菜の花のほろ苦さは、春のフワフワしがちな気持ちを落ち着かせてくれます。苦み成分は冬新陳代謝が悪くなり身体に溜め込んでしまった老廃物を排出してくれます。枸杞子は赤い色がきれいなだけでなく、肝腎を補って機能を回復させてくれます。

### 【材 料 (二人分)】

- ・ 砂抜きアサリ 200g
- ・ 菜の花 約 10cm のもの 1 束
- ・ 枸杞子 (クコの実) 20 粒ほど
- ・ 塩 少々
- ・ 酒 小さじ 1

### 【作り方】

1. 菜の花を洗って固めに茹で、水気を絞って器に盛りつける。  
枸杞子はひたひたの水に浸しておく。
2. アサリは殻をこすり合わせてよく洗う。
3. 鍋にアサリ、水 200cc、酒小さじ 1 を入れて火にかける。
4. 浮いてきたアクを取り、アサリの口が開いたらすぐ火を止め、取り出して器に入れる。
5. ゆで汁を濾して鍋に戻し、塩で味を調え、椀に注いで枸杞子を散らす。



参考

<https://www.ikanpo.jp/kanpo/>  
<https://www.yomeishu.co.jp/health/3440/>  
<https://kanpoulife.tokyo/spring/>

## セイワボイス

## SEIWA VOICE

### 賃貸市場について

営業 2 課：両角 知之

昨今のコロナ禍によって、去年は繁忙期と言われる 1 月～ 3 月の引越し時期が「繁忙期」にはなりません。今年はどうなるのかと、劇的にコロナ感染者が減った年末に考えていたところ、新しい年を迎えて第 6 波がやってきました。感染の波が来るだろうなどは思っていたのですが、実際に第 6 波がやってきて、また「繁忙期」ではなくなるのではないかと考えています。

去年は特に、大手企業等の「異動控え」が顕著でしたので、感染の波が収まってきた 5 月頃に賃貸物件のお問合せが増えた記憶があります。

昨年から今年にかけて賃貸市場の動向ですが、新築物件がそう多くないように感じます。築浅物件については賃料が上昇傾向にあると感じます。築年数の経過した物件については、少し空室期間が長くなっている傾向は見受けられますが、築浅物件が上昇傾向にあることが原因なのか、相場賃料での借り手も見受けられます。

この原稿を書いているのは 2 月ですので、掲載される頃には感染の波が落ち着いて「春の異動シーズン真っ盛り」になっていることを願っています。





## ★住宅ローン利率上昇2月1日から

都市銀行など各金融機関

住宅ローンの固定金利が2月1日から上昇している。メガバンク3行のうち三菱UFJ銀行は10年固定型の基準金利を年3.49%（0.1ポイントアップ）、三井住友銀行は年3.5%（0.1ポイントアップ）、みずほ銀行は年2.8%（0.05ポイントアップ）とする。他行も追随している。これらは2015年、2016年以来6年ぶりの高水準だ。銀行は10年物国債の利回りなどを参考に住宅ローンの基準金利を決めており、さらに基準金利をもとに実際に顧客へ貸し出す金利を定めている。米国の金融引き締め観測や海外の金利上昇などからわが国でも金利高の動きが出てきている。金利上昇で住宅販売への影響は如何。

## ★糸島は世界3位の輝く小さな町

英国の情報誌「MONOCLE」

英国発の国際情報誌「MONOCLE (モノクル)」が人口25万人未満の街を対象とする「輝く小さな街」2021年ランキングという特集を組んだ。この特集で選ばれた世界1位の町はポルトガルのポルトで、2位はベルギーのルーベン、3位は福岡県糸島市だった。そして、日本では青森市が16位に選ばれた。ちなみに、同誌が2016年に別のジャンルで特集した「住みやすい街」のランキングでは福岡市が7位に選ばれたこともある。

## ★東京・日本橋と豊洲で、1月からグリーン電力供給

三井不動産など3社

三井不動産、電源開発、三井不動産TGスマートエナジーの3社は、東京・日本橋と豊洲エリアで三井不動産と東京ガスが推進する「スマートエネルギープロジェクト」で電力が供給されているビルに、1月からグリーン電力の提供を始めた。既存ビルを含めた周辺地域に電力を供給する電力グリーン化は国内初の試み。「スマートエネルギープロジェクト」は3社がオフィスビルなどで「FIT非化石証書」へのトラッキング付与をすることを条件に契約し、進められたプロジェクトだ。三井不動産では国内全施設のグリーン電力化実現に向けて、新たなプラットフォームを確立し、「グリーン電力提供サービス」の対象施設を拡充してゆく計画だ。

## ★所有者不明土地、防災・再エネに活用 関連改正法案を閣議決定

政府内閣

政府は2月4日、所有者がわからない土地の活用を促す特別措置法改正案を閣議決定した。通常国会で所有者不明土地特措法を改正し、年内の施行をめざす。公共目的で利用できる用途を広げ、防災施設や小規模な再生可能エネルギー設備を新たに加える。使用できる土地の対象も原則として建物のない空き地に限っていたが、廃屋などが残っている事例も容認する。これらの「管理不全土地」について自治体が所有者にかわって障害物を撤去できる代執行制度を創設する。また、使用期限も現行の10年から20年間に延ばす。防災関連は自治体から要望の多い備蓄倉庫や蓄電池設備など。発電施設の整備は今の条件を緩め、小規模な太陽光発電なども認める。全国の所有者不明土地は16年時点で九州を上回る規模の約410万㍍に上る。必要な対策をとらなければ放置される土地が更に増加し、地域の生活環境悪化や経済的損失が生じるおそれがある。



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