

ごあいさつ

先月は11月の声を聞いてからも暖かい日が残り、過ぎやすさを感じました。しかし、さすがに12月ともなると、寒さは許してくれません。カレンダーもわずか1枚を残すのみとなりました。皆さまも風邪やインフルエンザなどに十分ご注意ください、新しい年を健康でお迎えください。

国内では悲惨な事件・犯罪のニュースが引きも切らず、テレビ・新聞に溢れています。しかし、海外から報じられるウクライナやパレスチナ・ガザといった戦さ真つ只中の出来事には目を覆うものがあります。子供たちを含む一般人の多くの生命が危機に瀕し、多くの犠牲者を出しています。憂うべきことです。今日、私たちの生活には砲弾が飛び交うこともなく、食に飢えることも基本ありません。わが国が平和な国でよかったとつくづく思いますが、それだけに、災難から逃れられずにいる多くの人に、思いやりや悼む気持ちを伝えたいと思います。当事者と関係国、あるいは第三者の機関で、何とか話し合いによる解決の道を探ってもらいたいものです。

話しを経済のことに向けます。先月はわが国の多くの企業で決算の発表がありました。概して、ようやくわが国の経済もコロナ前の状況まで回復しつつあり、好決算企業も増えてきました。製造業では半導体不足も解消され、売上げや利益も明るい兆しが見られます。特に主要業種の一つ、自動車産業での増収増益が目立ちました。また、九州では、台湾の半導体製造大手、台湾積体回路(TSMC)が熊本県菊陽町に生産拠点を置いたことで、連動して国内半導体関連企業の進出も見られました。札幌近郊でも同様に半導体企業群の拠点づくりが進められています。これらの地域では不動産需要も旺盛なようです。輸出に重きを置く企業は円安による為替差益が大きく寄与しました。観光、鉄道などの業種も、コロナ明けのインバウンド需要と円安効果で活況です。ただ言えることは、大手企業には先んじて業績の回復が見られるものの、中小零細企業まではその風が届いていません。政府は早期に対策を取る必要があると思います。

今後を考えると、戦争・紛争の状況変化、中国経済悪化の影響、資源、エネルギーのコスト高など、油断できない懸念材料が多々あります。建設業は資材価格の高騰や労働力不足などで経営環境の悪化が見られます。不動産の価格が上がり、需要と供給のバランスが崩れていく可能性もあります。今後、注視していく必要があると思います。

皆様より賜りました今年一年のご厚誼に心より感謝申し上げます。今後とも宜しくお引き立てのほどお願い申し上げ、本年最後のセイワ通信でのご挨拶とさせていただきます。

ご関係各位益々のご健勝ご清栄を祈念申し上げます。

償却資産税の申告について (不動産オーナー編)

不動産オーナーにとって、年が明けすぐに申告を要するものに「償却資産税の申告」があります。申告期限は1月31日です。

そこで、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を解説します。



【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。(飲食店の場合：厨房用品、冷蔵庫、レジスター、テーブル、椅子など)

なお、テナントとして入居している方が、取り付けた建築設備や内装工事(電気設備・給排水設備など)はテナントに課税されます。

【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6年分は令和6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(※カッコ内は年数ですが異なる場合もあります)

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】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。

【6】電子申告・電子納税

福岡市では、インターネットを通じた地方税ポータルシステム(eLTAX:エルタックス)を利用した電子申告や電子納税も受付けています。

詳しくはeLTAXのホームページをご覧ください。

【7】その他留意点

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。また、所得税や法人税の確定申告書に「減価償却資産リスト」を添付しますが、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、市区町村役場から実地調査を求められることがあります。

実地調査により、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。

償却資産税の申告についてご不明な点がございましたら、各市区町村役場の固定資産税課または顧問税理士にお尋ね下さい。

今回の記事の内容につきましては、セイワ地研までお問い合わせ下さい。

(問い合わせ先)

ソリューション事業部：勝木 龍巳
TEL 092-713-5600

凍結・雪について

管理課

気象庁が発表した寒候期予報によると2023年12月～2024年2月の冬季も例年よりも気温が高いと予想されており、暖冬になる可能性が高くなっています。暖冬といっても常に暖かいわけではなく、一時的に寒波が入るケースがほとんどです。場合によっては気温が氷点下になり水道管の凍結が起きる可能性がありますので、凍結の予防には主に以下の3つの方法があります。

①水道管の中の水を抜いておく

水道管内の水を空にしておけば水が凍ることはありません。気温が氷点下になる日や、水道を数日間使用しない時は、水道管の水抜き作業をお願いします。



②水が凍らないように水道管を保温しておく

露出している部分を保温材や、タオル・布などで保護していただくだけでも効果がでる場合があります。

水道メーター周辺は、タオルや保温材などをメーターボックスの中に入れ、メーター付近の水道管を保温します。（濡れないようビニール袋などに詰めてから入れるようにしてください。）また給湯器周辺では、隙間などから強い寒気が入りこむと、凍結の原因になります。給水管がむき出しになっている部分にタオルなどを巻き保温します。給湯器本体には電気が通っているため、通常は凍結の予防がされております。

また、寒冷地域の一部の物件では、外の給水管に凍結防止用のヒーター（電熱線）を巻いてある場合がありますので、冬季期間中は絶対に電気のブレーカーは落とさないようお願いします。建物内部は、気温が低いと室内側（キッチン・浴室など）の水道管や蛇口付近が凍ってしまう場合もあります。扉などを開放し、室内全体に暖気がいきわたるよう心掛けましょう

③水道管の中の水を流れたままの状態にしておく

水道管内の水が常に流れた状態であれば、水は凍りにくくなります。就寝前に浴室などの蛇口から水を少量出しておくことで、凍結を予防できる場合もあります。

※出した分の水については、水道料金がかかりますので出し過ぎにはご注意ください。お湯を出しつ放しにすると、ガスの安全装置が作動する可能性がありますので、お湯側は出しつ放しにしないようお願いします。



天気予報をこまめに確認し、翌朝の気温低下が予想される場合は、水道管や給湯器の凍結予防をお願いします。

繁忙期と閑散期

不動産業界には一般的に閑散期と繁忙期があることはご存じかと思います。

不動産業界の閑散期は、6月～8月、繁忙期は1月～3月頃となります。

繁忙期は、春の新生活に向けて、物件を探す人が多くなるタイミングとなります。この時期は、お部屋の解約も新規の契約も増える時期で、人気のある物件などは内見をせずに関わっていくお部屋も多くあり、仲介業者にとってはユーザー争奪戦の時期に入り、募集が出てから申込、ご契約とスピード感が求められます。

対照的に、閑散期は物件をじっくりと選ぶことが可能です。また、繁忙期よりも好条件での入居が可能になる場合が多く、入居費用に加え、引っ越し費用なども割安になります。ただ、梅雨や猛暑といった動きにくい天候の季節でもあります。

どちらもメリット・デメリットがあり、転居理由やタイミングにもよりますが、物件選びの時期は選択していいのかもしれませんが。

お部屋の退去のタイミングが繁忙期にかかる場合は、退去後の原状回復工事など段取り良く、希望に沿った入居日に入居していただけるように進めております。常に必要なことではありますが、繁忙期は内見せずにお部屋決めをされる方も多いため、特に募集写真が重要になりますので、前の入居時の写真を元に募集を進めております。

弊社では、時期を問わず丁寧な接客を心掛けてご案内しております。お部屋探しをご検討中の方がいらっしゃいましたら、是非ご紹介お願い致します。

不動産 賃貸繁忙期・閑散期イメージ



防

災

あなたと、
あなたの家族を
守るために。

KEEP OUT CAUTION

住まいの防犯対策

住宅対象侵入窃盗の被害は、財産を奪われるだけでなく、犯人と鉢合わせになるなど、状況によっては居直り強盗 * 等の重大犯罪に発展する可能性があります。効果的な対策で大事な財産をまもりましょう！（*：窃盗目的の犯行を目撃されたため、強盗に転じること）

1. 住宅対象侵入窃盗とは

住宅に侵入し金品を盗む犯罪のことです。犯行の手口によって空き巣・忍込み・居空きの3つに分けられます。

空き巣：住人が留守の間に侵入し、金品を盗む犯罪

忍込み：夜間、住人が就寝中に侵入し、金品を盗む犯罪

居空き：住人が食事中や昼寝中などの在宅中に侵入し、金品を盗む犯罪

2. 住まいの防犯対策

①鍵掛け、鍵の管理の習慣化

防犯チェックポイント

- | | |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> 在宅時も鍵をかける | <input type="checkbox"/> 鍵を家の周りに置かない |
| <input type="checkbox"/> ゴミ出し等の短時間の外出でも鍵をかける | <input type="checkbox"/> 鍵を他人に見せたり、渡したりしない |
| <input type="checkbox"/> 高層階のマンションでも油断しないで鍵をかける | <input type="checkbox"/> 鍵番号を見られないようカバーを付ける |
| ※一軒一軒回って、鍵がかかってない家を探すドロボーもいます。 | ※鍵の表面にはメーカー名、裏面には鍵番号が刻印されています。鍵番号とメーカーが分かれば複製が可能です。 |

②防犯設備の活用

泥棒が嫌いなもの

- ・時間・・・侵入に5分以上かかること
- ・音・・・警報音などの大きい音
- ・光・・・周囲が明るく照らされること
- ・目・・・顔や姿を見られること

ドア・窓の対策

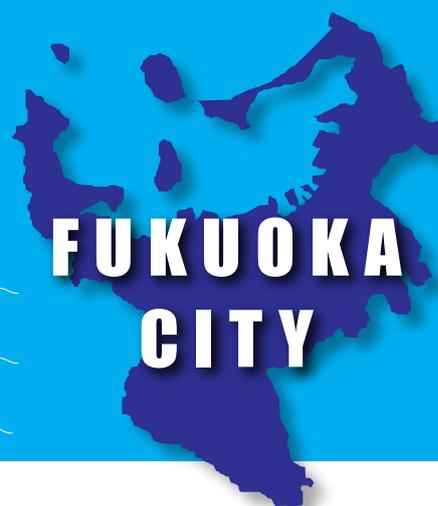
- 窓に補助錠を取り付ける
- ガラスには防犯フィルムを貼る

家の周り対策

- | | |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> 玉砂利を敷く | <input type="checkbox"/> 垣根や壁を低くして、周囲からの見通しを確保する |
| <input type="checkbox"/> 防犯センサーを窓に設置する | <input type="checkbox"/> 防犯カメラを設置して、監視性を高める |
| <input type="checkbox"/> 夜間は門灯や玄関灯を点灯し、死角となる場所にはセンサーライトを設置する | <input type="checkbox"/> 脚立などの足場になるようなものを置かない |



ト	雑学 & 豆知識
リ	ビア



セーラー服発祥の地

ヤクルト事業創業の地

セーラー服発祥の地

浄水通りの電柱看板に 2017 年頃から「セーラー服発祥の地」と書かれています。調べてみると、福岡女学校(現在の福岡女学院)は明治 18 年(1885 年)に創立。創立当初は英和女学校という名称で中央区天神 2 丁目(現在の福岡天神センタービル)にあり、1919 年に浄水通りに移転し、福岡女学校に名称変更しています。その後 1960 年に現在の南区日佐に福岡女学院として移転しました。

大正 4 年(1915 年)に着任したエリザベス・リー校長が発案したマリニルックの服を大正 10 年(1921 年)に制服として採用したのが始まりと言われています。ところが、制服メーカーの「トンボ」が、京都にある平安女学院の方が福岡よりも早い大正 9 年(1920 年)にセーラー服を制服に採用したという調査結果を 2007 年に発表しました。そこから「セーラー服発祥の地はどこか」という論争が巻き起こりました。トンボは「女生徒の制服を本格的に洋装化したのが平安女学校」「現在に至るセーラー服デザインを最初に採用したのが福岡女学院」としています。

ヤクルト事業創業の地

なかなか手に入らない「ヤクルト 1000」。実はヤクルトの事業創業の地は福岡の唐人町にあり、上部がヤクルトの形をした黒い石碑があります。石碑は黒御影石のヤクルトはそのままの形、赤文字でヤクルトと書いてあり、土台には「ヤクルト創業の地」「健腸長寿」と書かれています。

ヤクルトの開発者・創業者である代田稔氏は、微生物が専門の医学博士でした。人の腸に住む乳酸菌に悪い菌を退治するものがあることに注目し、それを強化培養して飲むことで健康を守ることができると考えました。昭和 5 年(1930 年)に「ヤクルト菌(L. カゼイ・シロタ株)」を発見。昭和 10 年(1935 年)に福岡市唐人町に「代田保護菌研究所」を創業し、乳酸菌飲料の製造販売を開始しました。「健腸長寿」とは、病気にかかってから治療するのではなく、病気にかからないための予防が大切であり、そのためには栄養素を吸収する腸を丈夫にしておくことが大切で、それが健康に繋がるという考えです。



★23 年度宅建士試験実施、23 万 3300 人が受験

不動産適正取引機構

宅地建物（不動産）取引に携わる者にとって欠かせない資格が「宅地建物取引士」資格だ。去る 10 月 15 日、2023 年度（令和 5 年度）の資格試験（以下宅建試験）が全国 47 都道府県の試験会場で実施された。実施機関は不動産適正取引推進機構（国土交通省委託）。同機構の速報値によると、申込者数は 28 万 9096 人（前年度比 1.8% 増）。合格発表は 11 月 21 日。想定される合格予想ラインは概ね 36、37 点あたりとされる。

★東京、森ビルのヒルズタワーシリーズ、続々と開業

森ビル

11 月 24 日、森ビル（東京都港区）の「麻布台ヒルズ 森」Pタワーが開業した。敷地面積約 6 万 4,000 ㎡、延べ床面積約 86 万㎡、地上 64 階建て 2 棟と 54 階建て 1 棟、64 階建ての方は高さが 330m で、大阪あべのハルカスの 300m を超えた。現時点で日本一ののっぽビルだ。麻布台ヒルズは“Modern Urban Village”をコンセプトに、「緑に包まれ、人と人をつなぐ『広場』のような街」をイメージしている。オフィス、ホテル、高級住宅、商業施設、インターナショナルスクールなどを備えた国際性豊かな街の形成を図る。コージェネレーションシステム（CGS）、地域冷暖房施設も整え、エネルギー環境にも配慮する。災害時には帰宅難民など 3,600 人の収容が可能だという。

また、10 月 6 日、「虎ノ門ヒルズ ステーションタワー」も開業した。虎ノ門ヒルズのコンセプトは“グローバルビジネスセンター”だ。これまで森ビルが「ヒルズ森タワー」「ヒルズビジネスタワー」「ヒルズレジデンシャルタワー」と虎ノ門エリアで開発を進めてきた「国際新都心・グローバルビジネスセンター」機能の集大成と位置付けている。今回の「ステーションタワー」は地下鉄駅直結。敷地約 9,900 ㎡、延べ床面積約 23 万 8,000 ㎡、地上 49 階建て、高さ 265.8m で、最上階に情報発信拠点「TOKYO NODE」を設置。高層階は高級オフィス群で、ゴールドマンサックスなどが入居する。中層階には東京初進出となる「アンバウンド コレクション by Hyatt」の「ホテル虎ノ門ヒルズ」が入居する。低層階は食や雑貨、ファッション店などの商業施設で、「T-MARKET」がオープンする。また、地下 2 階には開放感のある駅前広場「ステーションアトリウム」もあり、地下鉄虎ノ門駅とつながる。建物のデザインは福岡天神ビジネスセンターのデザイナーでもある重松象平氏の担当だ。

★EV 急速充電設備の設置始まる、九州初

ファミリーマート

コンビニエンスストアのファミリーマートは 10 月末から県内店舗の駐車場に米国テスラ社製の EV 急速充電設備を設置した。手始めに福岡市のファミリーマート博多駅南六丁目店で 4 基を設置。九州のコンビニでの急速充電設備設置は初めて。EV 充電器でコンビニ来店顧客の拡大を図る。利用料は充電出力に応じ 1 分当たり 40 から 250 円としている。約 15 分の充電で最大 275 km の走行が可能。今後も導入店舗を増やしていく計画だ。

★9 月住宅着工 6.6 万戸、10 年ぶり低水準 資材高・人件費高・用地不足 国交省

国土交通省の住宅着工統計では、9 月の着工戸数は 6 万 6300 戸（季節調整済み、3 カ月移動平均）となり、約 10 年ぶりの低水準だ。前年同期比では 7.7% の減少。長引く資材高や人件費高騰が住宅着工にブレーキを掛けている。住宅価格の値上がりによる消費者の購買意欲の低下などが要因にあげられる。用地不足や人口減少下での住宅数過剰といった構造問題も横たわる。内訳では、「分譲住宅」が 1 万 8700 戸で 13.3% 減。戸建てなどの「持ち家」は 1 万 9100 戸で 8.8% 減。持ち家は 21 カ月連続の減少となっている。木材、鉄、コンクリートなどの資材高騰が影響している。人件費の上昇は建設現場で続く人手不足を反映している面がある。ただ、人手不足の問題は「これからますます大きくなる」といった声が聞かれる。時間外労働の上限規制を適用する「2024 年問題」が建設業者に波及し、工期の長期化が懸念される。



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