

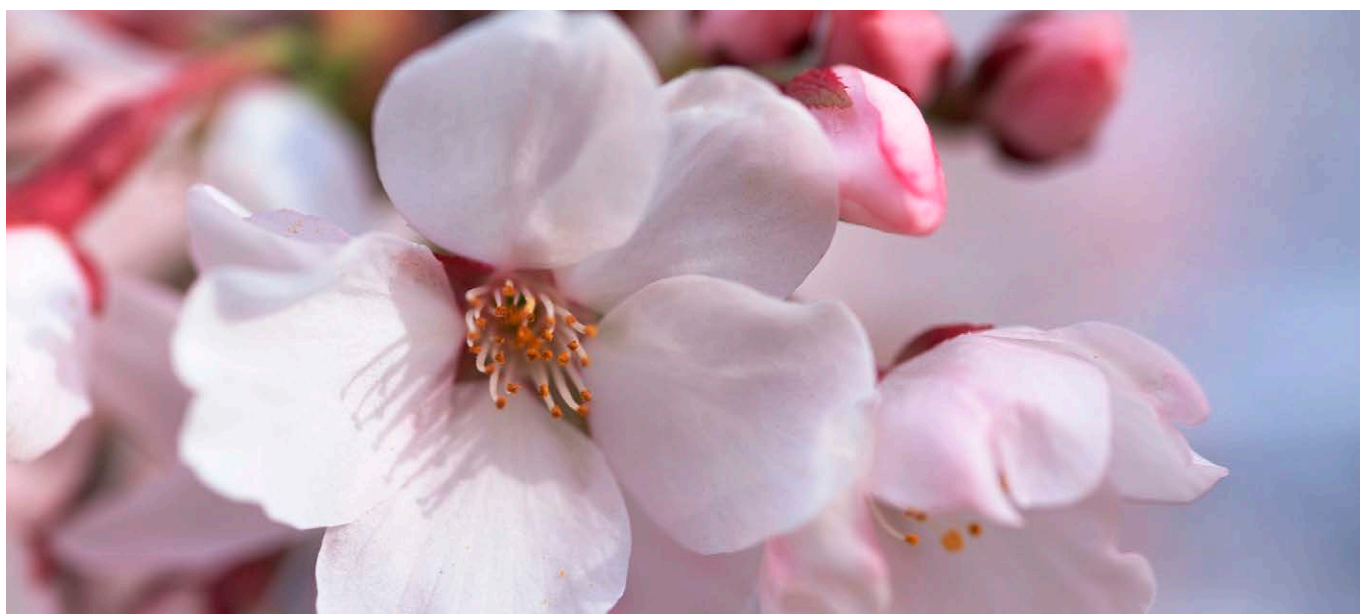
ごあいさつ

春がやってきました。気温の上昇、サクラ前線の上昇とともに、各地からいろんな催事の様子や、花便りが届いています。多くの人にとっては待ち遠しかった春ですが、地震被害を受けられた北陸能登の人びとにとっては、まだまだ遠い春なのかもしれません。それでも皆さんには前を向いて、強く立ち上がって貰いたいと思います。

春のこの時期は卒業や転勤など人と人との別れの場面があり、次には入学、入社、赴任などといった新しい出会いの場面に移ります。慣れ親しんだ生活から踏み出し、新しい環境の中に置かれることになる入居者です。その変化の時に、私たちは不動産業者として何かしらの橋渡しができれば幸せなことだと思います。「衣・食・住」という生活全般の中で、まずは「住」の部分での安心安全、快適環境を提供していきたいと考えます。私たち不動産業者、特に賃貸住宅に関わる不動産業者にとって、多くの業務が集中する時期ですが、賃貸住宅物件に関し、貸主オーナー様と賃借人様との需給マッチングをスムーズに進め、双方がウィンウィンになるよう努めたいと思います。

総務省は1月30日、住民基本台帳に基づく2023年の人口移動報告を発表しました。それによりますと、東京圏(東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県)の4県は転入者が転出者を上回る「転入超過」(超過数12万6,515人)となりました。特に東京都への一極集中が目立ち、東京圏への流入は新型コロナウイルス流行下で鈍ったものの、流行前の19年と比較して、当時の85%まで戻りました。他のエリアで転入超過となったのは大阪府、滋賀県、福岡県の3府県のみで、全国でも合わせて7県という結果でした。福岡県はプラス4,387人で、どうにか転入超過県に入りました。これとは別に福岡市が出している将来人口推計では2040年に市の人口がピークの約170万2,000人に達するとしています。福岡市はこれからも伸びていく街ではないでしょうか。

能登半島地震で被災された皆さまに心よりお見舞い申し上げます。一日も早い復興を願っております。



人につくす、街につくす。……セイワ地研です。

令和6年度税制改正のポイント

令和6年度税制改正大綱が昨年12月14日に公表されました。例年どおりであれば3月末までに国会審議で決定され、4月1日からの施行となります。

今回の税制改正は25年ぶりとなる所得税・住民税の定額減税が目玉になっていますが、物価上昇に企業の賃上げがなかなか追い付いていないという実情を踏まえた法人に対する賃上げ促進税制の強化、国際競争力を高めるためのイノベーションボックス（知的財産から発生した所得に対する）税制の創設、戦略分野国内生産促進税制の創設など法人を対象とした法人税に関する項目が多かったように感じました。

ここでは不動産オーナー様に関わる項目についてご紹介いたします。



所得税・住民税

1. 定額減税の創設

1年限りですが所得税と個人住民税が定額減税となります。

対象は合計所得金額が1,805万円以下（給与収入で2,000万円以下）の個人で、納税者及び配偶者を含めた扶養家族1人につき令和6年分の所得税3万円と住民税1万円が減税されます。

実施方法は次のとおり。

対象者	定額減税の実施内容
給与所得者	・ 令和6年6月1日以降に支払いを受ける給与の源泉徴収額から減税 ・ 6月分で控除しきれない場合、7月以降順次減税
公的年金受給者	・ 令和6年6月1日以降に支払いを受ける公的年金の源泉徴収額から減税 ・ 6月分で控除しきれない場合は、8月以降順次控除
不動産所得 事業所得など	・ 原則として令和6年分の確定申告で減税 ・ 予定納税対象者は、第1期分予定納税額（7月）から本人分を減税

減税措置が受けられない所得層は、給付金で対応。

2. 子育て世帯等の住宅ローン減税

急激な住宅価格の上昇等をふまえ、子育て世帯等（夫婦のいずれかが40歳未満の世帯、19歳未満の扶養親族を有する世帯）に対して令和6年度限りの措置として下記の減税が行われます。

（1）借入限度額の上乗せ

子育て世帯等に限り認定住宅は5,000万円、ZEH水準省エネ住宅は4,500万円、省エネ基準適合住宅は4,000万円の借入限度額が維持されますが、子育て世帯等以外については、認定住宅4,500万円、ZEH水準省エネ住宅3,500万円、省エネ基準適合住宅3,000万円に引下げられます。

（2）既存住宅のリフォームに係る措置が拡充

子育て世帯等が行う子育て対応改修工事（転落防止の手すりの設置や対面式キッチンへの交換など）について工事代金250万円までに、工事費用の10%（上限25万円）の税額控除が追加されました。

交際費の損金不算入制度の延長・拡充

交際費は原則損金不算入ですが、取引先や仕入先を接待する目的で行った会食については、1人あたり5,000円以下であれば損金算入できました。

制度が令和9年3月31日までに開始する事業年度まで3年間延長されると共に、損金算入上限額が令和6年4月1日以後に支出する飲食費から5,000円から1万円に増額されます。

相続税

居住用マンションの評価方法の見直し（令和5年度税制改正項目）

相続や贈与で取得した財産は「取得時の時価」が原則です。しかし、すべての財産の取引価格が通常不明であることから、「財産評価基本通達」を設けて各財産の評価方法を定めて「相続税評価額」とすることを認めていました。

不動産（土地・建物・マンション等）は下記（現行）の計算式で算出した相続税評価額を用いて申告するのが一般的でした。

しかし、近年タワーマンションなどの相続税申告では時価（通常の取引価額）と相続税評価額の乖離が大きくなっており、「タワマン節税」と呼ばれる意図的にその乖離を使った過度な相続税節税申告が散見されるようになりました。

「財産評価基本通達」には「この通達の定めによって評価することが著しく不適当と認められる財産の価額は、国税庁長官の指示を受けて評価する。」と明記されており、国はその条項に基づき納税者と争っていましたが、令和4年4月に最高裁で納税者敗訴の判決が出ました。

その判決を受けて国税庁は「財産評価基本通達」そのものを次のように改正しました。

	現行	改正後
土地	路線価 × 地積 × 所有持分 (路線価方式の場合)	これまでの自用地としての価額 × 一定の補正率(※)
建物	固定資産税評価額 × 1.0	これまでの自用家屋としての価額 × 一定の補正率(※)

※補正率

区分	区分所有補正率
評価水準 < 0.6	評価乖離率(※) × 0.6
0.6 ≤ 評価水準 ≤ 1	補正なし
1 < 評価水準	評価乖離率(※)

※国税庁から補正率の計算ツールが提供されます。

築年数・総階数・所在階・専有部分・敷地面積・敷地権割合を入力して算出します。

令和6年1月1日以降の相続、遺贈又は贈与により取得した財産に適用されます。

上記以外にも改正が行われておりますので財務省や国税庁のホームページ等でご確認下さい。

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

賃貸物件におけるデジタル化

近年、不動産業界にも電子契約が取り入れられ、お客様は店舗に行かなくてもオンライン内見・IT重説・契約などをすることが可能となり、交通費や手間を大幅にカットすることができるようになりました。賃貸物件におけるデジタル化の内容に加え、メリット・デメリットについてご紹介いたします。



🔍 電子契約とは

パソコンやスマートフォンの電子機器を利用して、オンライン上で電子署名により契約を締結する方法のことです。不動産の取引では、35条書面【重要事項説明書】と37条書面【賃貸借契約書】が書面での交付が義務付けられています。2022年5月18日に施行された宅建業法第35条および第37条の改正により、不動産取引で義務付けられていた書面での交付が不要となり、電磁的方法による交付が可能となりました。

🔍 オンライン内見とは

ビデオ通話などのオンラインツールを使い行われる内見のことです。お客様は、自宅などお好みの場所から物件の映像を見ることが出来ます。不動産会社のスタッフと会話することで、実際に現地を訪れるのに近い感覚で内見を行うことができます。

🔍 デジタル化のメリット・デメリット

時間と費用が省けるのは大きなメリットだと言えます。お客様と業者側の日時調整もしやすくなります。また退去前のお部屋でも同じ間取り等であればイメージをつかむ事も可能になります。一方、インターネット環境が整っていることが前提になりますので、環境を整えるのが難しい方や不慣れな方にはデメリットと言えるでしょう。郵送費や交通費はかかりませんが、電気代や通信費、プロバイダ料金などが発生します。

不動産業界は物件情報などを紙で取り扱っている会社も多く、一見するとデジタル化が進んでいないように思われかもしれませんが、少しずつデジタル化が進みつつありますが、対面式での対応をしている不動産業者も多くある為、各個人のライフスタイルに合わせて選択していただければと思います。

参考： https://www.dx-sign.jp/column/digital-contract_realestate/
<https://www.gmosign.com/media/category/electronic-contract/>



2024年第1号新規物件OPEN

お気軽にお問合せください。

外に預けて、
お部屋スツキリ!

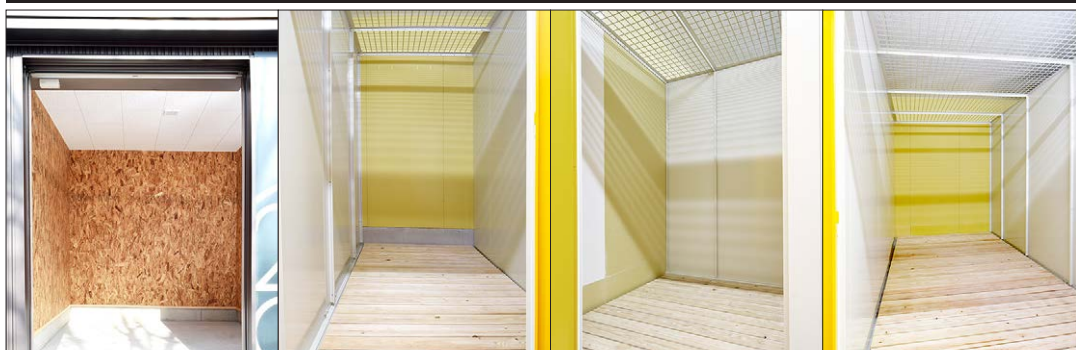
今なら **6ヶ月賃料半額**

オープンキャンペーン QRコードからご覧ください!▶▶▶



トランクルーム レンタルBOX大橋3丁目店

Trunk ROOM 専用P付! ■西鉄天神大牟田線「大橋」駅より徒歩約11分。



空調設備・ALSOKによる集中管理導入!
駐車スペースがあり荷物の出し入れらくらく、24時間利用OK!

- 充実設備
- セキュリティ
- 防犯カメラ
- エアコン
- 換気システム
- 台車

オープンセール / 期間限定キャンペーン ※お部屋が埋まり次第、終了します。

今なら **最大115,500円もお得です。**

- キャンペーン適用条件
- ① 6ヶ月以上の継続利用
 - ② 新規ご契約の方
 - ③ チラシをご持参

月額料金

6ヶ月間半額

初期費用

保証料 (月々のお支払の80%)
償却費または仲介料 (月額料金の1ヶ月分)
※契約金はクレジットカード決済が可能です。

割引例 通常ご契約費用 保証料 0.8ヶ月 + 賃料 2ヶ月 + 管理費 (550円) 2ヶ月 + 礼金 1ヶ月

(税込)

G ルーム 約 6.01 帖 (定価月額) 38,500 円の場合 19,250 円 (月額 38,500 円の半額) / 月 × 6 ヶ月 **115,500円割引**

T ルーム 約 4.08 帖 (定価月額) 28,380 円の場合 14,190 円 (月額 28,380 円の半額) / 月 × 6 ヶ月 **85,140円割引**

T ルーム 約 3.06 帖 (定価月額) 21,780 円の場合 10,890 円 (月額 21,780 円の半額) / 月 × 6 ヶ月 **65,340円割引**

料金 用途に合わせて、選べる部屋サイズ!

T ルーム	2,970円～	約 0.33 帖～	T ルーム	15,180円～	約 2.13 帖～
	6,160円～	約 0.73 帖～		17,710円～	約 2.49 帖～
	8,470円～	約 1.02 帖～		21,780円～	約 3.06 帖～
	10,450円～	約 1.31 帖～		25,300円～	約 3.63 帖～
	11,880円～	約 1.49 帖～		28,380円～	約 4.08 帖～
	13,970円～	約 1.85 帖～		37,400円～	約 5.76 帖～
	14,300円～	約 1.92 帖～		38,500円	約 6.01 帖
			G ルーム		

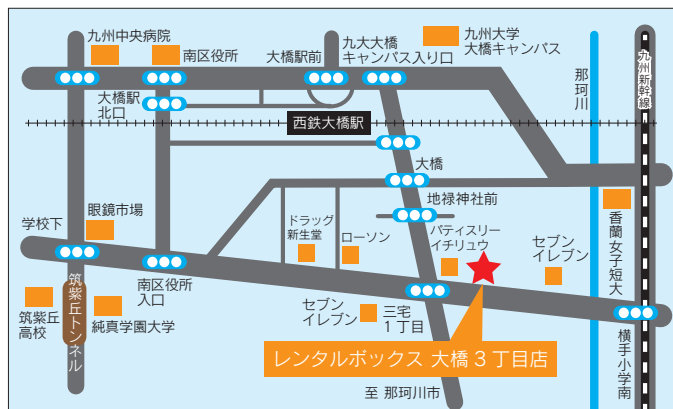
ホームページで空き区画や現地内覧予約、
初期費用の計算・ご契約もできます。

092-715-0003



セワ地研 福岡市中央区大名2-8-17

セイワ地研



福岡市南区大橋3丁目30-41 P専用駐車場あり



私は昨年一念発起し、念願だったメンタル心理カウンセラーの資格を取得しました。勉強嫌いの私もこれに関しては、自分自身がどのような人間なのかを知る作業だったので楽しく取り組む事が出来ました。

多かれ少なかれストレスを感じる中で、自分は何に強く・何に弱いかわかっていれば、自分の問題に柔軟に対応できます。ストレスを溜め込まないよう日常生活でも非常に役に立ちます。では、せっくなので自分を知る簡単な心理テストを行ってみましょう。

次の場面に出くわした時、A・Bのうち、あなたの考えに近い解答を選んでください。

01

お気に入りのコップにヒビが・・・

- A 仕方ない！新しいのを買おう
- B 急に割れるなんて・・・何か悪いことが起こるのでは・・・

02

占いを見ると結果が最悪

- A たかが占い、気にしない
- B 事故にあったらいけないから、今日は家にしよう

03

出かけようとしたら傘の骨が折れていた

- A 形あるものは壊れて当然。違う傘でいいか
- B どうして壊れたんだろう、落ち込む

04

仕事でミスをした

- A たまにはミスもある
- B こんなミスをするなんて、なんてダメなんだ

05

友達に誘いを断られた

- A そっか、また今度誘ってみよう
- B 私のこと嫌いなのかな？

これは思考傾向のテストです。自己理解を深めていくために自分の思考傾向がどのようなものを客観的に理解するものです。

では結果発表です。▶▶▶

Aが多かった→『プラス思考傾向タイプ』

プラス思考の人は「良い思考持ち主」と捉えられています。気分転換が上手だったり、何にでも前向きに考えることができるのでストレスが溜まりにくく、心の健康を高く保つ事ができます。ただし、プラス思考があまりに強い場合は物事をあまり深く考えずに行動してしまう傾向がありますので少し他者の意見を聞き入れるようにする姿勢が大切です。

Bが多かった→『マイナス思考傾向タイプ』

マイナス思考傾向が強い人は、悩んだり、自分の殻に閉じこもってしまう傾向があるので、必要以上に考え込んでしまい結果的に自分の考えに苦しんでしまいがちです。なんでもない情報を悪くとらえる傾向があり、過剰にマイナス思考をフル回転させストレスが溜まりやすくなります。ですが、マイナス思考の人はとても敏感で、慎重に物事を進めるので人に騙されることは少ないので大きな失敗はしにくいです。

とはいえ、マイナス思考に囚われ、考え込みそうな時に自分に合った気分転換の方法を作り、自分を必要以上に苦しめないようにしてください。

A・Bが半分ずつ→ 『プラス思考マイナス思考がバランス良く出ているタイプ』

偏りが少なく、比較的自分で精神的安定を取り戻せるタイプです。

どちらが良い・悪いではなく、大切なのはプラス思考・マイナス思考の「良い点」・「悪い点」の両方を正確に理解する事です。

自分がどのような思考傾向なのか理解し、ストレス耐性を高めて、心の健康を保ちましょう。

【参考図書：心理学基礎概論 著者：(株)キャリアカレッジジャパン】





★九大箱崎キャンパス跡地の再開発、地場 3 グループが応募

マスコミ各社

福岡市東区の九州大学箱崎キャンパス跡地の再開発計画は 1 月 30 日に開発事業者の公募が締め切られ、地場企業などによる 3 つのグループが提案書の届け出を済ました。跡地は敷地面積が約 50 ㍍あり、市中心部にも近く、J R 鹿児島線、市地下鉄箱崎線、西鉄貝塚線の 3 路線が接続する一等地だ。土地を所有する九州大学や都市再生機構(U R)、有識者などで構成する委員会審査を経て、4 月上旬にも優先交渉者を選ぶ。応募したのは、九州電力を中心に九電工、東京建物などが参加する九州電力グループ。住友商事を筆頭に J R 九州や西日本鉄道、西部ガスなどが参加する住友商事グループ。ディスカウントストア運営のトライアルグループ。それぞれの企業グループが、国内最大級アリーナを核とする施設とする案、高速通信や人工知能(A I)を活用したオフィス、住宅設備の案、I T を高度に生かした流通、商業施設などとする案がプランニングされている。優先交渉者が決まってから最終的な事業計画書を作成する。福岡市は次世代型都市「スマートシティ」にする方針を示している。

★福岡市中央区の家裁跡地にインターコンチなどの複合施設

野村不や西鉄

福岡家庭裁判所跡地(福岡市中央区大手門、面積約 5,133 ㎡)にホテル、オフィス、住宅などからなる複合施設が誕生する。開業は 2030 年の予定。施設規模は地下 1 階・地上 23 階建て、核は全 117 室からなる外資系高級ホテル「インターコンチネンタルホテルズ&リゾーツ」だ。九州でインターコンチネンタルを冠したブランドホテルは大分の別府市に次いで 2 ヶ所目。この家裁跡地は県と市が大濠公園・舞鶴公園を一体的に活用しようと掲げている「セントラルパーク構想」対象エリアの正面に位置する。財務省は同跡地の売却と再開発について、福岡市などの意見も聞き、次のような開発条件を示していた。①国内外の要人や富裕層の利用者が滞在できる国際ブランドの高級ホテル ②優れた眺望を生かしたにぎわい施設 ③多様な企業を引きつけるオフィス。

★福岡のオフィス空室率、12 月は 5.19% 6 カ月連続低下

三鬼商事

オフィス仲介大手の三鬼商事(東京都中央区)の発表によると 12 月の福岡ビジネス地区(天神エリア、博多駅エリアなど)のオフィス空室率は 6 カ月連続で下がった。11 月と比べ 0.33 ポイント低下の 5.19% だ。コールセンターの開設や事業所の拡張移転などがあり、新築・既存ビルともに成約の動きがみられたものの、供給過剰の目安となる 5% は 11 カ月連続で上回っている。12 月の平均賃料は 1 坪(約 3.3 平方メートル)当たり 1 万 1550 円で、前月から 26 円上がり、3 カ月連続の上昇となった。エリア別空室率は祇園・呉服町地区で前月比 0.61 ポイント低下の 7.38%、博多駅前地区で同 0.57 ポイント低下の 4.07% だった。

★戸建て住宅の顧客満足度ランキング

oricon ME

消費者情報などを発信しているオリコンの子会社の oricon ME(東京都港区)は 2 月 1 日、住宅部門に関する顧客満足度の調査結果を公表した。戸建て住宅のうち、「ハウスメーカー注文住宅」では、スウェーデンハウスが調査開始以来 10 年連続で総合 1 位を獲得した。同社は工法別の「木造住宅」部門でも 10 年連続で 1 位を獲得したほか、「営業担当者の対応」「住居の性能」「価格の納得感」といった項目別の評価でも、全項目 1 位を 4 年連続で達成した。なお、積水ハウスは総合 2 位、ヘーベルハウスは総合 3 位で「鉄骨造」部門では 9 年連続で 1 位だった。昨年新設された「価格帯別ランキング」(土地代除く)では、「2000 万円未満」は LIXIL 住宅研究所のアイフルホーム、「2000 万～3000 万円未満」ではヘーベルハウス(旭化成ホームズ)、「3000 万～4000 万円未満」ではスウェーデンハウス、「4000 万～5000 万円未満」では住友林業、「5000 万円以上」は積水ハウスがそれぞれ 1 位を獲得した。



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/