

ごあいさつ

5月を迎えました。天神エリアの目抜き通りには爽やかな風とともにキラキラした光を浴びた目新しいビルが続々とできています。これらの建物群は福岡市が推し進めてきた「天神ビッグバン」(都市再開発プロジェクト構想)によるものです。

明治通りにできた新しいビルを挙げていくと、東から「天神ブリッククロス」「天神ビジネスセンタービル」「ONE FUKUOKA BLDG. (ワンビル)」「ヒューリックスクエア福岡天神」「天神住友生命 FJ ビジネスセンタービル」「福岡大名ガーデンシティ」などです。現代的で開放感のある高層ビルが増えました。これらの景観を見ていると、私たちのまち福岡の将来に明るい希望が生まれてくるようです。



そもそも「天神ビッグバン」とは、2014年3月に福岡市が「国家戦略特区(グローバル創業・雇用創出特区)」に選ばれ、2015年2月からスタートしている事業です。スタートしてから10年が経ちました。市はスタートアップ企業のサポート、雇用の創出といった目的実現のために民間の力を取り入れ、都市の活性化を進めてきました。特区指定が得られたことで、建築における航空法の高さ制限の緩和が実現しました。また、市が認定した建築物には容積率の緩和措置も講じました。その結果、天神交差点を中心とした半径約500mの範囲内では、老朽化した既存ビルの建て替えを進めることができました。実施途中の案件もありますが、これからも街は新しくなっています。「仏作って魂入れず」という言葉がありますが、“箱”はできたものの、そこを利用する“人・組織・事業”といったものが“空”ではいけません。魂を込めて有効に活用していくことこそが重要なのです。

当社も福岡の不動産を通じて皆さまの生活に関わっており、街づくりの一助になればと願っております。トランプ政権の関税ショックや地政学リスクなど、国際的な影響も含め社会を取り巻く環境は不透明ですが、新しい産業の創出で、雇用を生み出し生活が安定していくような努力が大事です。みんなで福岡の街を盛り上げていきましょう。



人につくす、街につくす。……セイワ地研です。

令和7年度税制改正について 補足修正が行われました

セイワ通信3月号で「令和7年度税制改正のポイント」について紹介しましたが、3月の国会審議で税制改正を含む当初予算案が修正されました。この修正により昨年末から国民民主党から見直しを求められていた「年収103万円の壁」については、年収160万円に引き上げられることとなりました。当初予算案が国会審議で修正されるのは異例で、住宅金融専門会社の不良債権問題に対応した1996年の橋本龍太郎内閣以来29年ぶりとのこと。

基礎控除の特例の創設

当初改正案では基礎控除額を48万円から58万円に10万円引き上げるというものでした。しかし、物価高が生活を苦しめているという国民の声を背景に低所得者層に対して「**基礎控除の特例**」を設けました。

次の表にあるように合計所得金額132万円以下は恒久減税措置が、合計所得金額132万円超から655万円以下は令和7年分と令和8年分の2年間限定の時限措置となっています。

【令和7年分・令和8年分(時限措置)】

合計所得金額	原案	上乗せ額	基礎控除計
132万円以下		37万円	95万円
132万円超 336万円以下	58万円	30万円	88万円
336万円超 489万円以下		10万円	68万円
489万円超 655万円以下		5万円	63万円
655万円超 2,350万円以下	58万円	—	58万円
2,350万円超 2,400万円以下	48万円	—	48万円
2,400万円超 2,450万円以下	32万円	—	32万円
2,450万円超 2,500万円以下	16万円	—	16万円
2,500万円超	0円	—	0円

【令和 9 年分以後(恒久措置)】

合計所得金額	原案	上乗せ額	基礎控除計
132 万円以下	58 万円	37 万円	95 万円
132 万円超 2,350 万円以下	58 万円	—	58 万円
2,350 万円超 2,400 万円以下	48 万円	—	48 万円
2,400 万円超 2,450 万円以下	32 万円	—	32 万円
2,450 万円超 2,500 万円以下	16 万円	—	16 万円
2,500 万円超	0 円	—	0 円

いつから適用されるか

「基礎控除の特例」は令和 7 年 12 月 1 日に施行され、令和 7 年分の所得税に適用されます。会社員は令和 7 年 12 月の年末調整で適用されることとなります。

具体的には令和 7 年 12 月 1 日以後に年末調整をする場合は「基礎控除の特例」を使って計算することとなりますが、12 月 1 日に以前に年末調整をする場合は、従前のままで計算することとなります。

個人事業者は令和 7 年分の確定申告(令和 8 年 2 月 16 日～令和 8 年 3 月 15 日)で適用されます。令和 7 年中に相続が発生し、12 月 1 日以前に準確定申告(相続日から 4 か月以内)をする場合は、「基礎控除の特例」がまだ適用できないため、同日より 5 年以内に「更正の請求」を行い納め過ぎた税金を還付してもらうこととなります。

今後の方向性

今回の修正案では、所得税制度を抜本的に見直す方針等が附則に追記されました。各種所得課税のあり方や各種控除のあり方の見直しを今後も引き続き検討がなされていくものと思われます。

「基礎控除の特例」の処理については、12 月までには具体的な書式等が国税庁から公表されるものと思います。何か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。制度の概要についてはセイワ地研にお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



寒い季節が過ぎ、日中の気温も暖かくなってきました。過ごしやすい季節がきたと思うのも束の間、少しすれば梅雨の季節がやってきます。ここでは梅雨の影響とお部屋で出来るカビ対策についてご紹介していきます。



☂ 意外と知らない？梅雨の影響とは

梅雨時期になると、洗濯物が乾かない、カビが出やすいといった悩みを抱える人も多いはず。部屋の匂いが気になる人も多いでしょう。

しかし、梅雨の影響というのは、こういった部屋への影響だけではありません。

梅雨時期は湿気が多く、細菌が繁殖しやすいために、食中毒が起こりやすくなります。そのため、食品の管理には充分注意が必要となります。また、布団などはダニなどの繁殖がしやすい時期ですから、清潔に心がけることが必要です。

部屋の湿度や温度の管理をしっかりと行い、体調管理していくことも大切です。

☂ お部屋のカビ対策について

①湿度の管理

梅雨時期は、どうしても湿度が高くなりカビの発生リスクが高くなります。

カビ対策として有効なのは、湿度の調整。

理想湿度は、50%から65%といわれこれを維持するための工夫が必要です。

湿度が高い時には、除湿器を取り入れたり、新聞紙や重層、木炭、乾燥材などを利用して、除湿を行っていきましょう。



②部屋の換気をする

カビを防ぐためには、部屋を風通し良くすることも大切です。

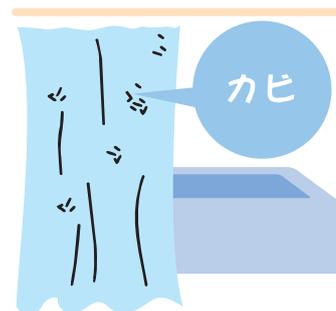
雨が降っていたり気温が低いと窓を閉め切ってしまうがちですが、一日に一度は窓を開けて部屋の空気を循環させるようにしましょう。

③いつも以上にこまめな掃除を

特に水まわりのカビ発生を防ぐためには、こまめな掃除が必要です。

汚れたまま放置しておくと、その汚れがカビのエサとなり繁殖しやすくなります。そうならないためにも、汚れたら、その時にすぐに掃除をして結露や水滴なども、しっかりと拭き取りカビの繁殖を防ぎましょう。

キッチン周りは食品を扱う場所ですから、天然素材のお酢などを使ってカビ対策をするのもおすすめです。



こまめな水分補給を 忘れずに！



5月となり、春の暖かさから夏の暑さへと移り変わっていく季節となりました。今回は、これからの季節でより大切となる水分補給のポイントについてご紹介いたします。



5月15日は「水分補給の日」です。ステンレス製魔法びんや真空保温調理器等の家庭用品・家電製品を製造販売するサーモス株式会社によって提唱されました。日付は、サーモスが行った実験で、高温の環境での水分補給に最適な温度帯は5℃～15℃であることが実証されたことが由来です。

5℃～15℃が効果的な理由には、体への吸収が速く、効果的にクールダウンでき、胃腸への負担がかかりにくいことがあげられます。

冷蔵庫や自動販売機のドリンクは約5℃！約5℃のドリンクを真空断熱構造のボトルに入れておけば長時間適温で水分補給ができます。

私は、外出時には必ずマイボトルを携帯しております。

飲み物を持ち歩く事で意識的な給水ができるので、おすすめです。

また、水分補給をするタイミングは、「喉が渴いた」と感じた時点では遅く、喉の渴きを感じる前が理想的です。

喉が渴いたと感じた時点では既に軽い脱水状態であると言われています。体の中の水分不足は、熱中症、脳梗塞、心筋梗塞など、さまざまな健康障害のリスク要因となります。



健康障害の予防のためにも、はやめに、こまめな水分補給を心がけることが重要です。

<参考サイト>

○サーモス 5-15℃ PROJECTとは？
<https://www.thermos.jp/product/bottle/5-15project.html>

○国土交通省「健康のため水を飲もう」推進運動
https://www.mlit.go.jp/mizukokudo/watersupply/stf_seisakunitsuite_bunya_topics_bukyoku_kenkou_suido_nomou_index.html#03



風薫る5月、 森林浴効果を高めるフィトンチッドとは

Forest

「風薫る五月」「薫風（くんぷう）」という言葉がありますが、初夏の風は、爽やかな香りを含んでいるような気がしませんか？ 実際、初夏の木々は新緑の時期を迎えて最も成長が盛んな時期に入るため、その葉っぱからフィトンチッドと呼ばれる芳香を含んだ物質を、いつもよりたくさん出していると言われています。

フィトンチッドとは、ロシア語の「フィトン=植物」「チッド=やっつける」という意味で、土に根ざしている植物が、虫や細菌をやっつけるために自ら作り出し発散している揮発性物質です。森林浴効果をもたらす香りも、フィトンチッドなんだそうです。

（「フィトンチッドについて」農林水産省より）

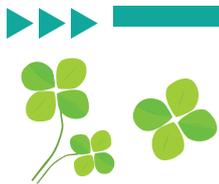
木々の間を吹き抜けてきた風が、ごくわずかながらこのフィトンチッドを含んでいるため、この香りが「風薫る」という感覚に結びついているのかもしれませんが。街の中ではかすかに感じる程度の香りですが、深い森の中に入ると思わず深呼吸したくなるのは、このフィトンチッドが満ち溢れているからです。

細菌や他の生物を撃退する働きを持つフィトンチッドですが、人間に与えてくれる恩恵は遥かに大きなものです。

実は、昔から、このフィトンチッドが私達の暮らしに活用されてきました。例えば、ヒノキやヒバの防虫効果を利用して虫に強い家を建てたり、お風呂を作ったりしますよね。

また、防腐剤がわりに葉っぱでくるんだ柏餅や柿の葉寿司を作ったり、抗菌作用を利用してお刺身にわさびや大葉を添えたりするなど、昔ながらの生活の知恵には、フィトンチッドの恩恵がいっぱいあるのです。





森林浴とは、森林の中で清々しい空気にひたること（浴びること）。樹木が分泌するフィトンチッドにはリフレッシュ効果があることも知られています。さらに、森の中ではマイナスイオンも多く、緑色も心を癒します。加えて、その周りに比べて昼は涼しく夜は暖かくなるという特徴があり、風も弱く湿度も高いため、人にとっても大変心地良い空間になっているのです。

森林浴による効果

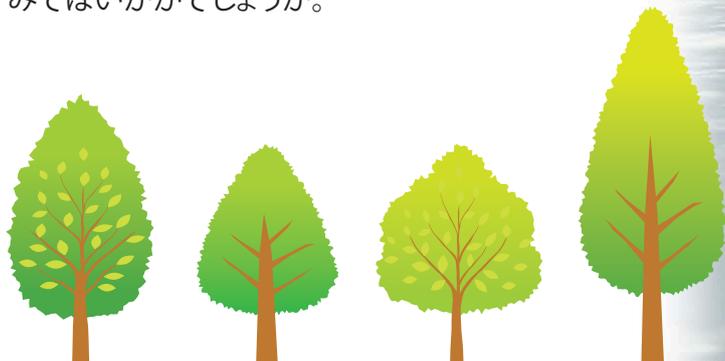
- ・ 緊張感（ストレス）の緩和、疲労の減少
- ・ 血圧の低下や、血液中の免疫細胞の増加
- ・ 抗がん作用を持つとされるたんぱく質の増加
など

身近な緑で森林浴を

森林浴というと、うっそうと繁った山の中で……というイメージが強いと思いますが、公園や並木道、ガーデニングの緑を楽しむだけでも、心地良い気分になれるもの。普段は人工的な環境に囲まれることが多いので、ちょっとお散歩に出かけたり、帰り道を緑の多いルートに変えたりするだけでも効果があります。



森林浴をするには、新緑の季節が最も良いといわれています。晴れた日を利用して、薫風を実感してみてもいかがでしょうか。



Phyton cide
フィトンチッド

参考：<https://allabout.co.jp/gm/gc/220602/>

<https://higaeri55.com/379.html>



★東平尾公園、リニューアルオープン

福岡市・大和リースなど

福岡空港の東側に位置し、市民の憩いの場となっている「東平尾公園（大谷広場）」について、福岡市は大和リース、タリーズコーヒージャパンなど6社で構成する企業グループ（代表会社大和リース）に管理運営事業を委託し、4月1日にリニューアルオープンした。同公園は陸上競技場、サッカースタジアム、テニスコートなどの大規模なスポーツ施設からなる総合公園だ。公園内の大谷広場には、子供の遊び場として草スキー場、ローラー滑り台、アスレチック遊具なども備えられている。45年3月末日まで20年間、公園施設の整備運営や遊具の整備、コインパーキングの運営などを同企業グループに任せる。芝生広場の開放を6月1日に予定しているほか、展望デッキや池などの再整備を順次進め、26年春に全エリアの利用開始を予定している。

★公示地価 2.7% 上昇(全用途、全国平均)、上昇は4年連続

国土省

国土交通省は3月18日、2025（令和7）年の公示地価（1月1日時点）を発表した。これによれば、全用途の全国平均が前年比2.7%の上昇という結果だった。上昇は4年連続となる。用途別では住宅地が2.1%、商業地が3.9%の上昇だった。東京・大阪・名古屋の3大都市圏は全用途平均が4.3%の上昇、札幌・仙台・広島・福岡の地方主要4市でも全用途の平均が5.8%の上昇となった。福岡県は全用途平均が5.5%の上昇。用途別では住宅地が4.9%、商業地が6.5%の上昇となった。福岡市の住宅地での上昇率は9.1%となり、全国1位となった。福岡市はマンション用地の需給ひっ迫で地価が上がっている。

▼公示地価

国土交通省が毎年3月に公表する1月1日時点の土地価格（1平方メートルあたりの単価で示す）。地価公示法に基づく調査で「住宅地」「商業地」「工業地」など土地の用途別に分類して示す。一般の土地取引や公共事業用地を取得する際の価格の目安となっている。

★2024年の新設住宅着工は80万戸割れ

国土省

国土交通省の建築着工統計調査報告が発表された。それによると、2024年の新設住宅着工戸数は通年で79万2098戸となった。前年比にすると3.4%の減少となり、2年連続の減少だ。着工戸数が80万戸を下回ったのは2009年のリーマンショック以来だ。住宅の種類別でいうと、持ち家が21万8132戸（前年比2.8%減）、貸家が34万2044戸（同0.5%減）、分譲住宅が22万5309戸（同8.5%減）だった。持ち家の着工戸数は1960年以降で最低だった。わが国の人口低減、建築費高騰の影響なども少しずつ表れてきているのではないかと見られる。

★半導体人材、31年度末までに140万人育成 九州半導体人材育成等コンソーシアム

九州の産官学でつくる「九州半導体人材育成等コンソーシアム」は3月25日の会合で、2031年度末までに累計140万人の半導体教育を実施するという目標を定めた。同団体に参画する組織で働く女性の比率を現在の約26%から34%まで引き上げる目標も示した。コンソーシアムが策定した中期行動計画に盛り込まれた。140万人は同団体が携わる半導体に関する授業やイベントなどを通じて理解を深めた人も含み、半導体関連企業に就職を希望する人の裾野を広げる。目標値は過去の活動実績などを踏まえて定めたもので、九州の人口の1割程になる。九州の新卒の理工系人材のうち、半導体業界に就職する割合を引き上げる目標も示した。現在は9%程だが26年度末に11%、31年度末に20%とする。コンソーシアムはかねて九州の半導体人材が年間1000人不足すると推計していたが、この取り組みが進めば26年度末時点の不足数は800人に抑えられる見込みだ。コンソーシアムは九州経済産業局が中心となり22年3月に設立されたもので、台湾積体回路製造（TSMC）の熊本工場を運営する子会社のJASM（熊本県菊陽町）など九州の関連企業や金融機関、九州大学などの教育機関、自治体といった計148組織が参画している。



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