

ごあいさつ

季節は移り、弥生 3 月となりました。吹く風がやわらぎ草木が芽吹く春の到来です。冬の間は家に籠りがちになり縮こまっていた身体ですが、暖かさを味方に肢体を大きく伸ばし、快活な春にしましょう。

また、3 月は別れ、巣立ちの季節でもあります。家族・友人・恩師・知人など、これまでともに過ごしてきた人たちと別れ、新しい環境に向かっていく人が多くなる季節です。「これまでを大切に、そして、これからも大切に」とお伝えしたい気持ちです。それぞれの人に明るい社会が待っていますように・・・。

日本列島の昨年末から 2 月にかけての気候はたいへんでした。東北日本海側・北海道などでは生活を脅かすほどの豪雪、いっぽう東日本の太平洋側は雨降らずのカラカラ天気が続きました。当地福岡も雨がほとんど降らず、貯水ダムの水位がたいへん気になった冬でした。全国的に見ても、少雨の影響を受けた地域では空気が乾燥し、火災のニュースが多かったように感じます。犠牲になられた方も多く、ご高齢者の方が多数含まれてたのには心が痛みます。私たちも住まいや店舗・事務所など、生活する方々と関わりが深い不動産の仕事をしていますので、利用者の皆様に災害が無いよう、防火、防災への取り組みは欠かせません。

政治・社会では衆議院選挙が行われました。1 月 23 日国会冒頭での解散、2 月 8 日投開票と、慌ただしい選挙でした。蓋を開けてみれば、高市人気非常に高く、「自由民主党」の歴史的圧勝に終わりました。単独でも衆議院の 3 分の 2 以上となる 316 議席を得て、法案を通過させるには圧倒的優位という状況です。連立している「日本維新の会」も 33 議席を獲得し、その枠組みは強固だといえます。圧勝とはいえ、公約にうたわれていた経済対策（景気、物価、所得税、消費税）、社会保障制度、外交問題、外国人対策、そして憲法改正の問題など、個々の問題についてはこれから深く議論し、民主的に道筋をつけていくことが求められます。必要な政策は拙速にならず悠長にならず、最適解を示してもらいたいと思います。また、「最大多数の最大幸福」を実現していくのには与党も野党もありません。今回選挙で選ばれた議員の一人一人には国民のために汗をかいてもらわなければなりません。





相続税の申告事績と 税務調査について

昨年12月に国税庁から「令和6年分相続税の申告事績の概要」と「令和6事務年度における相続税の調査等の状況」が公表されました。

前者はお亡くなりになられた方のうち何人が相続税申告書を提出し、納税額がいくらあったのかについて書かれています。後者は相続税の税務調査が何件行われ申告漏れが何件あったのか、申告漏れ財産の種類や金額はどのくらいか、具体的にどのような事例あったのか書かれています。

税務調査(実地調査)とは

相続税の税務調査(実地調査)は、テレビや映画で見るように税務署(国税)の調査官が自宅に来て、相続人に質問をしたり、家の中を見たりして調査を行う方法です。税務署の調査官には「質問検査権」があり、相続人は税務調査を断ることができず黙秘権もありません。

身元保証について

申告状況を見ると死亡者数の増加もありますが、相続税申告が必要な被相続人の人数と課税割合が増加していることがわかります。

表1：相続税の申告事績(抜粋)

項目	令和5年分	令和6年分
①被相続人数(死亡者数)	1,576,016人	1,605,378人
②相続税申告が必要な被相続人	155,740人	166,730人
③課税割合(②/①)	9.9%	10.4%
④被相続人1人あたり課税価格	1億3,891万円	1億4,025万円
⑤被相続人1人あたり税額	1,930万円	1,946万円

簡易な接触とは

「簡易な接触」とは、文書や電話による連絡、又は来署(納税者が税務署に出向く)してもらい面接により軽微なミスや疑問点を確認し申告内容を是正する方法です。これは厳密には税務調査ではなく、行政指導の一環で納税者の自発的な修正を促す指導のため延滞税は課税されますが、原則、重加算税や過少申告加算税は課されません。

コロナで実施調査が困難になってから「簡易な接触」による調査が増加しています。

表2：簡易な接触の事績(抜粋)

項目	令和5事務年度	令和6事務年度
①簡易な接触件数	18,781件	21,969件
②申告漏れ等の非違件数	5,079件	5,796件
③被相続人1件あたり課税価格	508万円	511万円
④被相続人1件あたり追徴税額	65万円	63万円

直近の税務調査の状況について

直近のデータは令和 6 事務年度（令和 7 年 10 月 31 日までに提出された申告書）に実施された実地調査データです。相続税の申告期限は相続日（亡くなった日）の翌日から 10 ヶ月以内ですので、令和 6 年中に発生した相続が中心となります。

「簡易な接触」と比べて申告漏れ金額が大きいのがわかります。

表3：相続税の調査事績（抜粋）

項目	令和5事務年度	令和6事務年度
①実地調査件数	8,556件	9,512件
②申告漏れ等の非違件数	7,200件	7,826件
③非違割合（②／①）	84.2%	82.3%
④重加算税賦課件数	971件	1,065件
⑤重加算賦課割合④／②	13.5%	13.6%
⑥1件あたり申告漏れ課税価格	3,208万円	3,093万円
⑦1件あたり追徴税額	859万円	867万円

表 3 は相続税の申告書は提出しているが、相続財産を過小に評価していたり、財産が漏れていることにより追徴税額が生じたものです。

重加算税が課されるのは仮装・隠蔽と税務署が判断した案件です。

表4：無申告事案に係る調査事績の抜粋

項目	令和5事務年度	令和6事務年度
①実地調査件数	690件	650件
②申告漏れ等の非違件数	613件	562件
③非違割合（②／①）	88.8%	86.5%
④1件あたり申告漏れ課税価格	10,899万円	11,517万円
⑤1件あたり追徴税額	1,787万円	2,187万円

表 4 は、申告していない案件に税務調査が入ったケースで、1 件あたりの申告漏れ課税価格が表 3 の 3 ～ 4 倍と多額になっていることがわかります。

税務調査事例として相続開始前に家族名義の口座へ 7 億 2,000 万円の預金を移し、相続税の納税を免れようとした悪質な事例が紹介されています。

税務署が、無申告に対して厳しく目を光らせていることが読み取れます。

相続税の申告漏れ財産について

直近 5 年間の調査では、申告漏れの財産は現預金、有価証券、土地、建物、その他の順番となっており、現預金と有価証券で申告漏れ財産の約 41 ～ 46%を占めています。隠匿しやすいと思われるが、税務署は金融機関に対して強力な調査権限を持っていることをお忘れないように。

税務調査や簡易な接触は相続が発生した後のことです。相続の問題（相続税だけでなく相続人間のトラブル防止）は相続が発生する前にきちんと対策をしておくことが重要です。お悩みの方は、セイワ地研までお気軽にご相談下さい。

（問い合わせ先）ソリューション事業部：勝木 龍巳
TEL 092-713-5600

新生活を始める人にやってほしい

防犯対策

Crime Prevention

あなたと、あなたの家族を守るために。

春は新しい生活がはじまる季節でもあります。

初めてのひとり暮らしがスタートするという方も少なくないのではないのでしょうか？

ひとり暮らしでは、「自分の身を自分で守る」という防犯意識が欠かせません。

ひとり暮らしの生活に

取り入れたい防犯のポイントをまとめます。



住宅侵入を防ぐ基本対策

①無施錠は絶対にNG！

在宅中は、絶対に施錠するようにしてください。

在宅時でも「居空き」と呼ばれる住宅侵入は頻繁に起きています。

また鍵のかかっていない玄関や窓から侵入するわいせつ事案も数多く発生していますので、必ず施錠するようにしてください。



②短時間でも必ず施錠

「ゴミ出しの間だけ」「すぐ戻るから」と玄関や窓の鍵を開けたままにするのは危険です。

その隙が狙われていることを忘れないでください。

少し家をあけたわずかな時間に盗撮のためのカメラを仕掛けられる被害もあります。

玄関はもちろん、ベランダや窓の鍵も忘れずに。

③訪問者対応は慎重に！

訪問者に対し、無警戒にドアを開けてしまうのも避けるべき行動のひとつ。

押し込み強盗、不審者やストーカーの侵入を防ぐためにも、玄関ドアは開けないほうが安心です。

宅配業者や点検作業員を装い、不審者が侵入を試みるケースもあります。

インターホンやドアスコープ越しに対応し、すぐにドアを開けないようにしましょう。

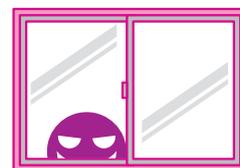
予定していた点検業者などが部屋に入る際も、知人や管理人など第三者に立ち会ってもらったほうがより安心です。

④洗濯物の干し方に気をつける

外に干した洗濯物から、女性のひとり暮らしが気づかれることがあります。

室内干しや浴室乾燥 を活用し、外干しはなるべく避けましょう。

外に干すなら男性用の服を一緒に干すなどの工夫がおすすめです。



⑤ゴミの出し方にも注意を！

郵便物や宅配伝票、公共料金の明細書など、個人情報に記載されたものをそのまま捨てていませんか？無防備な生活ゴミが狙われ、ストーカーや空き巣のターゲットになることがあります。

・シュレッダーや黒塗りで個人情報を隠す

・ゴミを出す時間帯を一定にしない（生活リズムを悟られないため）

などの工夫が必要です。

⑥郵便物はこまめに回収

郵便受けに郵便物がたまっていると宛名が見えてしまうことも考えられます。

長期不在だと思われる可能性も否定できません。こまめに回収しましょう。

SNS への投稿内容に注意

「今から帰ります！」
「〇〇駅に到着！」などと SNS に投稿していませんか？
リアルタイムの投稿は、自分が今どこにいるのかを知らせるようなもの。
待ち伏せや尾行のリスクを高めます。



- ・ 自宅や最寄り駅を特定されるような投稿をしない
- ・ 外出時の投稿は、帰宅後におこなうようにする
- ・ 「旅行中」など、留守を知らせる投稿はしない
- ・ 位置情報は基本的にオフ
- ・ 投稿を公開する範囲を制限し、不特定多数に公開しない

写真、動画などを投稿する際も細心の注意が必要です。

- ・ 自宅の窓からの景色を投稿

自宅の場所を告知しているようなものです。写真に写る風景から、自宅の階数や部屋の位置まで知られてしまう可能性がありますので、投稿はやめましょう。

- ・ 自宅周辺の店舗や最寄り駅を投稿

「いつもの散歩コース」「お気に入りのカフェ」などを投稿すると行動範囲や生活リズムがわかります。

「近所の小学校で運動会をしている」「家の近くの神社にお参りに行ってきた」など、これだけでは個人情報と結び付かないような投稿も過去に投稿した写真や動画と合わせることで、自宅を特定できてしまう可能性があるため注意が必要です。



防犯グッズで住環境の「安心」を強化

日ごろから防犯意識を持つことが大事なのはもちろんですが、物理的な対策を取り入れることで犯罪リスクをより低くすることができます。

ひとり暮らしにおすすめ！自宅の防犯グッズ

- ・ 補助錠（玄関・窓の二重ロックに）
- ・ 防犯センサー（侵入者を感知して警報を鳴らす）
- ・ 防犯フィルム（窓ガラスを割れにくくする）
- ・ ドアスコープカバー（盗撮、のぞき込み防止に）

いずれもホームセンターやネットショップなどで入手でき、取り付けも比較的カンタンなものばかりです。特に、ドアポストやドアスコープから室内をのぞいて様子を確認したり、盗撮されたりする被害が相次いでいます。

テープや布、市販のドアスコープカバーなどで隙間を隠しましょう。

ただし、賃貸物件では退去時に原状回復を求められることもあり、強力な粘着テープで取り付けるタイプの防犯グッズは、はがした跡が残ってあとで困る可能性もあります。

設置する前に物件オーナーや仲介している不動産業者に相談してくださいね。

防犯対策は、「少しの意識」と「習慣の見直し」で、大きくリスクを減らすことができます。「自分は大丈夫」と思わず、新生活をはじめたらすぐに防犯対策をはじめてください。

レンタルボックス南里新町交差点が 新規オープンしました！



QRコードから
ご覧ください！



大規模コンテナ
現地内覧
受付中

糟屋郡志免町南里に新規レンタルボックスがオープン！
ゆったりとしたスペースで荷物の出し入れもらくらく行うことができます！

JR福北ゆたか線「原町」徒歩25分・西鉄バス「南里」徒歩4分



ホームページから空き状況や初期費用の計算も可能です。内覧のご希望やお問合せはお気軽にご連絡下さい。

料金表

タイプ	幅 × 奥行 × 高さ(cm)	料金(月額)
2.00㎡(約1.2帖)	90×210×223	7,700円
2.40㎡(約1.5帖)	110×210×223	8,800円
3.20㎡(約1.9帖)	140×210×223	11,000円
3.30㎡(約2.0帖)	145×228×230	13,200円
4.20㎡(約2.5帖)	186×210×223	16,500円
6.40㎡(約3.9帖)	282×210×223	24,200円
12.8㎡(約7.8帖)	215×576×223	36,300円



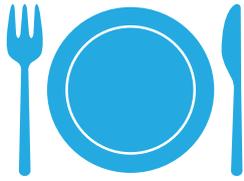
ホームページで空き区画や現地内覧予約、初期費用の計算・ご契約もできます。

セイワ地研

092-715-0003



庶民の味方！

安心安全な軽食で
家族の健康をサポート

セイワボイス

総務課：奥村 祥子

ちょっと小腹が空いたときに、我が家ではよく「一銭焼き」を作ります。一銭焼きは、お好みの具材を小麦粉生地に取り込み、鉄板でパリッと焼き上げる日本の伝統的な軽食で、外はカリカリ、中はジューシーな食感が魅力です。

具材には、キャベツ、ネギ、豚肉などが一般的ですが、我が家では、ちくわ、かつお節、青ねぎをよく使います。焼きの仕上げに醤油をさっとかけると、醤油とかつお節の焦げた香ばしい匂いがたまりません。チーズや桜エビなど、そのとき家にある具材を自由に選びトッピングするだけなので、手軽に楽しめる軽食として、我が家には欠かせない存在です。

先日、嬉しい発見がありました。冷蔵庫に豆乳が余っていたので、米粉の生地に混ぜてみたところ、もちもちとした食感と、豆乳のコク、米粉の軽さがよく合って、その予想外の美味しさに感激しました。豆乳嫌いの子どもたちも「この生地、美味しい！」と大絶賛で、最近では豆乳の減りが早くなりました。グルテンフリーでヘルシーなのも嬉しいですね。

今の時代は、仕事をする親だけでなく、子どもたちも塾や習い事で毎日が忙しいため、日々の生活で何を食べさせるか常に頭を悩ませています。特に、塾に行く前のお腹を空かせた子どもに、軽食を準備しておくのは地味に大変です。

市販のインスタント食品やレトルト食品もたまには仕方ないですが、添加物が多く含まれているものもあり、できるだけ避けたいですね。その点、一銭焼きは、家庭で簡単に作れ、材料を選ぶことで安心して食べさせることができるので、オススメの一品です。何より、早い！うまい！安い！

安心安全な材料を使って手軽に栄養が取れる「一銭焼き」は、庶民の強い味方です。お酒にも合うので、皆さまもお好きな具材を選んで、オリジナルの一銭焼きを作ってみてはいかがでしょうか。



image photo



★福岡・天神地下街 50 年「会社員や訪日客にも魅力ある施設へ」 福岡地下街開発

「天神地下街」(愛称;てんちか)はその名の通り、福岡市中心部・天神の地下街を大きく占める商業施設だ。メインストリートの渡辺通に沿って地下を南北に貫いている。その天神地下街が 9 月で開業 50 周年を迎える。開業は 1976(昭和 51)年 9 月 10 日。運営を担ってきたのは福岡地下街開発(福岡市)で、2025 年 12 月時点でアパレルや飲食など 146 店舗が営業し、1 日当たり約 20 万~30 万人が行き交う重要な商業インフラとなっている。25 年 9 月期の店舗売上高は前の期比 13% 増の 225 億円で過去最高。近隣のオフィスワーカーや周辺住民、訪日外国人(インバウンド)などからの集客を積み重ねてきた。天神では近隣でオフィスビルや商業施設の再開発が進み、「てんちか」は多くの商業施設、交通機関がクロスする中核的な位置にあり、これまで天神の街の成長と変遷の様を見守ってきた。

★人口移動報告、福岡県 17 年連続の転入超過、東京都は 4 年ぶりに転入超過数が縮小 総務省

総務省は 2 月 3 日、住民基本台帳に基づく 2025 年の人口移動報告を発表した。福岡県は他都道府県からの転入者が転出者を 5,136 人上回る「転入超過」の県となった。対前年比では 23% 増で、17 年連続の転入超過だ。いっぽう転出超過となった 7 県のうち、24 年と比べて超過幅が 1,960 人と最大だったのは宮崎県で、超過数が約 3 倍に膨らんでいる。佐賀と沖縄の 2 県では超過数が減った。国外との転出入を含めた社会増減数を県別にみると、九州・沖縄では福岡に加えて沖縄、熊本、佐賀の 4 県で社会増となった。熊本には、半導体受託製造の最大手である台湾積層電炉製造(TSMC)の進出に伴い関連産業の集積が進んでいる。東京都の「転入超過数」は 65,219 人と全国最多だったものの、4 年ぶりにその数が縮小している。人口移動報告は 25 年に自治体をまたいで住所を変更した人数を集計したものだ。

★購入検討者の 9 割超、住宅ローン「払いきれぬか不安」 LIFULL HOME'S

2025 年 12 月、日銀は金融政策決定会合で政策金利を 0.25% 引き上げ 0.75% とした。今後、住宅ローンへの影響も大きいと考えられるが、住宅ローンと向かい合う消費者はどのような意識を持っているのだろうか。不動産・住宅情報サービスを提供している「ライフフルホームズ(LIFULL HOME'S)」(東京都千代田区)は、10 年以内に住宅を購入し住宅ローンを利用中の 765 人と、5 年以内に住宅を購入し住宅ローンを利用予定の購入検討者 1,097 人を対象に『住宅ローンに関する定期意識調査』を実施し、その結果を 2026 年 1 月版として公表した。その回答の中に、「住宅ローンを払いきれぬか不安がある」とした購入検討者が 94.2% いた。また、住宅ローン(返済方法)の種別では変動型より固定金利「期間選択型」を選ぶ人が微増傾向にある。20 代の購入検討者の銀行選びでは、金利よりも「初期費用の低さ」「保障付き」「ペア団信」に支持が集まっているようだ。

★空き家の解体費が高騰 背景には産業廃棄物処理費と人件費の高騰

総務省「住宅・土地統計調査」によると、2023 年で全国に約 900 万戸の空き家がある。後継者不在、相続などがその原因だ。野村総合研究所の調査では 43 年には 1887 万戸まで増えると見込む。ある事例だが、木造の延べ床面積 99~132 平方メートルの空き家の解体費は 20 年から毎年 5% ほど上昇しているという。25 年もその傾向は変わらず、1~5 月の平均費用は約 192 万 4 千円と 20 年比で 3 割高だ。高騰の背景には産業廃棄物処理費と人件費などのコストが上昇していることにある。一方、解体事業者の倒産なども過去最多となった。値上げしても、なお費用増を吸収できない零細業者の淘汰が進む。所有者が解体を考えても、思うように進まなくなる懸念もある。売却や賃貸が難しく、解体せざるを得ない空き家も多いとみられ、個人所有者側も「空き家をどう処理するか、先延ばしせず、決める姿勢が求められる」という。



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