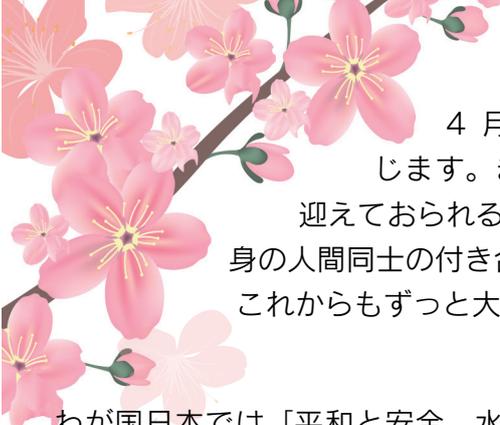


ごあいさつ



4月になり、色とりどりの花と和らいた風に本格的な春の到来を感じます。また、多くの人が新しい出会いを体験し、新鮮な気持ちで春を迎えておられるのではないかと思います。AIやネット社会といわれますが、生身の人間同士の付き合いというのも、また一つ価値あることだと思えます。これからもずっと大切にしていってほしいものです。

わが国日本では「平和と安全、水はタダ」という風潮が永く続いていたせいか、春の訪れを日常のように感じ、平和を至極当たり前のよう受け取って暮らしているように思えます。しかし、世界にはそうでないところが数多くあります。今回、民族と宗教、政治体制が混沌としている中東のイランで、大きな戦火が上りました。去る2月28日、米国とイスラエルがイランに攻撃を仕掛けたのです。攻撃によりイランの最高指導者ハメネイ師をはじめ多くの幹部が殺害されたとのニュースが流れました。ご承知のようにこの戦争地域周辺は石油と天然ガスの主要産地であり、世界経済に与える影響は小さくありません。わが国も石油と天然ガスの多くをこの地域に頼っており、それらの輸送はほとんどがホルムズ海峡を通ってのものです。当事国はもちろん、各国が力を合わせ戦争終息に向けての打開策を早急に行動に移してもらいたいものです。国内経済も関税問題に一区切りがつき、景気が徐々に上向き加減、賃金も上昇していこうかという矢先に、今回の戦争で冷や水を浴びせかけられたような格好になりました。円安、物価高騰に拍車がかからないように願うばかりです。

暖かくはなってきましたが昼夜の温度差は残ります。
健康に充分ご留意のうえ日々お過ごしください。

令和8年度税制改正の ポイント（不動産編）

令和8年度税制改正大綱が昨年12月20日に公表されました。

例年であれば3月末までに国会で審議・決定され、4月1日から施行されます。高市政権は年度内成立を目指すとしていますが、今年は2月8日に衆議院議員選挙が行われたことにより、かなりハードなスケジュールとなりました。本稿作成時点ではどうなるかわかりません。

今回の税制改正は、「物価高対策」と「強い経済」の実現が挙げられ、税制改正項目は多岐にわたっていますが、ここでは不動産に関する改正項目に絞って解説いたします。

資産税

1. 貸付不動産・不動産小口化商品の評価方法の見直し

貸付不動産や小口化された貸付不動産（不動産小口化商品）の相続税評価（相続税や贈与税の申告する時に用いられる）の評価方法が見直されます。

貸付不動産は賃貸マンションや賃貸アパートなどで、不動産小口化商品とは特定の不動産を1口100万円程度に小口化商品とし、賃料収入や売却益を投資額に応じて出資者に分配するものです。どちらも市場価格に比べて相続税評価額が極端に低くなるケースがあったため、相続対策に利用されることが多く、国税庁は問題視していました。今回、相続等直前5年以内の物件全部について時価（取得価額）で評価するということになりました。2027年1月1日以降の相続や贈与から適用されます。

(1) 貸付不動産

	被相続人の取得時期	評価方法
改正前	取得の時期にかかわらず	①路線価等
改正後	相続開始・贈与前5年以内に取得	①通常取引価格
		②課税上弊害がない場合 取得価額をもとに地価の変動を考慮して計算した価額の100分の90
	相続開始・贈与前5年より前に取得	路線価等（改正なし）

(2) 小口化された貸付不動産（いわゆる不動産小口化商品）

	被相続人の取得時期	評価方法
改正前	取得の時期にかかわらず	路線価等
改正後	取得の時期にかかわらず	①通常取引価格
		②課税上弊害がない場合 次のa,b,cを参照して求めた金額
		a)事業者等が示した適正な処分価額・買取価額等
		b)事業者等が把握している適正な売買実例価額
		c)定期報告書等に記載された不動産の価格等
		ただし、a,b,cに該当するものがないと認められる場合には「貸付不動産」に準じて評価

2.特定の事業用資産の買換えの特例の見直し

「特定の事業用資産」とは①国内にある土地、建物または構築物で、②譲渡の年の1月1日において所有期間が10年を超える事業用（貸付用だけでなく自己の事業用を含む）資産をいいます。

要件を満たす不動産を売却し譲渡益が出た場合、一定要件を満たす事業用不動産に買換えることで、譲渡益の最大80%部分について課税を繰り延べる（買換資産を譲渡した時に課税される）ことができるというものです。

次の対比表にあるように、土地や土地の上に存する権利（借地権など）については、「特定施設」の用に供するものという要件が付きましたが、今回の改正で建物や構築物についても「特定施設」の用に供するものという要件が付け加えられました。

なお、この改正は2026年4月1日以降に取得する不動産から適用され、適用期限が2029年3月31日まで延長されます。

改正前	改正後
・ 一定の土地 土地の上に存する権利 ※特定施設の敷地の用に供されるもので 面積が300㎡以上のものに限る	・ 一定の土地 土地の上に存する権利 ※特定施設の敷地の用に供されるもので 面積が300㎡以上のものに限る
・ 建物およびその附属設備 (制限なし)	・ 建物およびその附属設備 (特定施設の用に供されるもの)
・ 構築物 (制限なし)	・ 構築物 (特定施設の用に供されるもの)

※**特定施設**とは事務所、工場、作業場、研究所、営業所、店舗、倉庫、住宅
その他これらに類する施設（福利厚生施設を除く）をいいます。

また、2024年4月1日以降の譲渡からこの特例を利用しようとする者は譲渡資産の譲渡日から3か月ごとの期間の翌日から2か月以内に「特定の事業用資産の買換えの特例の適用に関する届出書」を税務署に提出する改正が行われています。

買換え資産を取得するかどうか迷っている場合でも、譲渡したらすみやかにこの届出書を提出しておいた方がよいでしょう。

譲渡資産の譲渡日 (買換資産を先に取得した場合は取得の日)	提出期限
1月1日から 3月31日まで	5月末日
4月1日から 6月30日まで	8月末日
7月1日から 9月30日まで	11月末日
10月1日から 12月31日まで	翌年2月末日

その他詳細については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

春の訪れ

チューリップ
tulip

4月に入り、やわらかな日差しとともに春の気配がいつそう感じられるようになりました。朝晩の空気にはまだひんやりとした名残がありながら、日中は上着を脱ぎたくなるような陽気の日も増えてきました。道端や公園では花が咲き始め、街全体が少し明るくなったように感じられます。

春の訪れを感じさせる花といえば、桜やネモフィラ、ツツジ、ハナミズキなどが挙げられます。その中でも、色とりどりに咲くチューリップを思い浮かべる方も多いのではないのでしょうか。チューリップは、朝は花びらをやや閉じ気味にし、日差しが強くなるにつれてゆっくりと開いていくという性質があります。晴れた日には大きく花を広げ、曇りの日や夕方には再び閉じることもあり、同じ花でも時間帯によって違った表情を見せてくれます。丸みのある花びらと、すっと伸びた茎。そのシンプルでありながら存在感のあるその姿は、街や公園、店先やご家庭の庭先を明るく彩り、世代を問わず多くの人に親しまれています。実は、奥深い歴史と多彩な魅力を持つ花でもあります。



この花は、秋に球根を植え、冬の寒さを経験することで花芽が育つという特徴があります。一定期間の低温を経て、はじめて春に美しい花を咲かせます。開花時期は主に3月から5月頃。地域や品種によって少しずつ異なり、早咲き・中咲き・遅咲きと、長く楽しめるのも魅力のひとつです。

その名前は、トルコ語でターバンを意味する言葉に由来するといわれています。原産地はオランダと思われがちですが、実はトルコが原産とされています。16世紀頃にトルコからオランダへと伝わり、広く愛されるようになりました。オランダでは現在でもチューリップの栽培が盛んで、春になると広大な畑が色とりどりの花で埋め尽くされます。観光名所としても人気があり、世界中から多くの方が訪れる風景となっています。

17世紀には球根の価格が高騰する「チューリップ・バブル」と呼ばれる出来事も起こり、球根一つが家一軒分の価値になったともいわれています。現在でも経済史の象徴的な出来事として語り継がれており、それほどまでに人々を魅了する存在だったことがうかがえます。

チューリップの魅力のひとつは、その豊かな色彩です。赤や黄色、白といった定番の色のほか、ピンクやオレンジ、紫、複数の色が混ざったものなど、実にさまざまなバリエーションがあります。花壇に並ぶと、それぞれの色が春の景色に彩りを添えてくれます。

花言葉は色によって異なります。赤は「家族への感謝」「愛の告白」、白は「待ちわびて」「失恋」、紫は「気高さ」「不滅の愛」、黄色は「正直」「名声」「報われぬ恋」。贈る相手やシーンに合わせて選ぶ楽しみがあるのも、この花ならではの魅力です。

▶▶▶

現在では世界で 3,000 種類以上の品種があるといわれています。一般的な一重咲きのほか、花びらの縁がギザギザしたフリンジ咲き、幾重にも重なる豪華な八重咲き、ユリの花に似たユリ咲きなど、形も実に多彩です。「黒いチューリップ」と呼ばれる品種もありますが、実際には黒に近い濃い紫色で、光の加減によって深みのある表情を見せてくれます。

さらに興味深いのは、切り花にしても成長を続けるという性質です。花瓶に生けた後も茎が少しずつ伸び、光の方向へと花が向きを変えることがあります。日々わずかに変化する姿は、眺める楽しみを与えてくれます。

春の光の中で少しずつ姿を変えていくチューリップは、ただ咲くだけでなく、時間とともに表情を深めていく花といえるでしょう。寒い冬を越えて花開くその姿を思うと、私たちの身近な春の景色も、いっそう愛おしく感じられるのではないのでしょうか。毎年同じように咲く花でありながら、その年ごとに少しずつ異なる表情を見せてくれるのも、また魅力のひとつです。

参考文献：<https://www.i879.com/tulip/column/04/>
<https://flowr.is/articles/80>

Report

セイワ通信レポート

検証【繁忙期】 リノベーションの有効性



現在、賃貸住宅の繁忙期は終わり、落ち着きをみせていますが、年明けから3月にかけての申込状況や反響の動きで感じたことをお伝えしたいと思います。今年の繁忙期においては、例年同様ポータルサイト経由でのお問い合わせが中心となっておりますが、物件選定のスピードがこれまで以上に早くなっている印象を受けております。問い合わせ後すぐに内覧日程の調整に進むケースや、比較的短期間で申込に至るケースも見られ、お部屋探しをされているお客様が、事前にインターネット上の情報をよく確認したうえで物件の絞り込みをされていると感じます。また、ポータルサイトに掲載されている写真や設備情報など、オンライン上での情報が物件選定に与える影響も、これまで以上に大きくなっているようです。掲載写真の印象や設備の新しさ、室内デザインなどが、お客様の検討段階において一定の判断材料になっている可能性が考えられます。

そのような中で、リノベーションを実施している物件については、反響数が比較的安定している傾向が見受けられます。募集開始後の反響の入り方が比較的早いケースもあり、内覧前の段階で具体的な検討に進む動きも散見されます。特に、水回り設備が新しくなっている住戸や、アクセントクロスなどを用いたデザイン性のある内装の住戸については、掲載写真の段階で関心の高さが感じられます。また、現在の賃貸市場では、築年数が経過している物件も多く供給されており、その中で室内の印象や設備状況が検討材料の大きな要素ともなります。特にポータルサイト上では複数の物件を同時に比較されるケースも多く、掲載されている写真や設備内容によって、お客様の関心度合いが変わる場面もあるようです。

これらの動きを踏まえると、募集時の見せ方や物件の魅力の伝え方は、今後ますます重要になっていくことが想定されます。その中で、リノベーションによって室内の印象を向上させた住戸は、物件の魅力を分かりやすくきちんと伝えることがますます重要になります。もちろん、すべての物件に大規模な改修が必要というわけではありませんが、築年数や周辺競合物件の状況を踏まえながら、必要に応じてリノベーションを検討していくことは、物件の魅力を高める手段の一つでしょう。

病気じゃないのに、なんだか体も心も不調。なぜ？

お手軽な食養生で「血」と「気」のエネルギーを整えてみましょう。

春の食養生のポイント

- ①春の臓器である「肝」を助けるために、緑色の野菜（菜の花、にら、キャベツ、せりなど）をたくさん食べましょう。
- ②この時期は貧血対策が重要なので、レバーはもちろん、旬の貝類、いか、たこなどをよく食べて。のぼせがあったり、精神的に不安定になりがちな人には特に貝がおすすです。
- ③イライラしやすくなり、それによって胃腸の調子を崩す人も多いので、気の巡りをよくする柑橘類（特に皮。マーマレードがおすすめ）やせりをとりましょう。
- ④味つけは全体的にさっぱりしたものを。

春のおすすめ食材

菜の花、キャベツ、せり、アスパラガス、山菜、スナップえんどう、柑橘類、貝類、いか、レバー、かつお、まぐろ、など

健康な人でも、春は貧血に注意しなくてはいけない時期。普段から対策をとるようにしましょう。

春の食養生レシピ：菜の花とほたるいかのパスタ

肝を助け、解毒効果のある菜の花に、血を補うほたるいかを。パスタは少なめにして、副菜をつけ加えるといいでしょう。

材料
(2人分)

- 菜の花 1/2 束
- ほたるいか 1 パック (150g)
- パスタ 150g
- にんにく (薄切り) 1 かけ分
- 塩 小さじ 1
- オリーブオイル 大さじ 1

作り方

- 1 菜の花は茎と花に分け、茎は斜め切り、花は食べやすい大きさに切る。
- 2 鍋にたっぷりの湯を沸かし、パスタを袋の表示どおりゆでる。
- 3 フライパンにオリーブオイル、にんにくを入れて火にかけ、菜の花、ほたるいかを炒める。パスタのゆで汁お玉 1~2 杯、塩を加え、汁気をきった 2 を混ぜる。

1 匹まるごと食べられるほたるいかは、この時期ぜひ食べておきたい食材。貧血や目の疲れの改善、不眠にもいいとされています。

私は占いが好きで、たまに占いに行きます。最近では、芸能人の結婚報告があると、過去の占いテレビ番組で言われたことが当たってるとして話題になることが多く、人気を集めていますよね。女性は占いが好きな方が多いのではないのでしょうか。そこで今回は、そんな占いについてお話ししたいと思います。

☆占いの種類

占いの種類は大きく3つに分類されます。

1

命術：生年月日、出生時間、場所などの変わらない時間から、本質、運勢の傾向、人生の波を占います。

代表例

四柱推命、西洋占星術、数秘術、紫微斗数

2

ト術（ぼくじゅつ）：タロットカード、コイン、ダイスなど、その時偶然出た結果から、相手の気持ち、状況、近い将来の選択肢を占います。

代表例

タロット占い、ルーン、易

3

相術：姓名、顔、手、部屋の配置など目に見えるものから現状の運氣や行動傾向を判断します。

代表例

手相、人相、姓名判断、風水

他にも、種類は違いますが霊能力を使った霊視やオーラ鑑定などがあります。

◇悩み、目的別に合わせた占い方

生まれ持った運勢や自分の性格や才能を知りたい方…命術

相手の気持ちや1年以内に起こることを知りたい方…ト術

今の運氣を変えたい、開運したい方…相術

×占いで禁止事項

- ・ 占いの三禁：「人の生死や寿命」、「犯罪、ギャンブル、投資」、「試験の合否」（※占い師によってさらにNGのことが増える場合もあります。）
- ・ 同じことを何度も短期間に占う
- ・ 占い依存

◎占いを楽しむために…

つい全てを信じてしまいそうになりますが、マイルールを決め、エンタメ感覚でのめりこみすぎないように楽しみましょう！



★ファミリー向けマンションの取引状況調査

福岡市

福岡市はファミリー向けマンションの取引状況について調査した。市内で 2018 年以降に新築されたマンションの中から抽出して、住民が住んでない非居住住宅の割合を調べた結果、20 階以上の超高層マンションや 1 億円超といった高級マンションで、非居住住宅の割合がいずれも 25% 程度となり、市内平均の 18% よりやや高い率を示していることが分かった。国土交通省は昨年 11 月に三大都市圏と地方 4 都市（福岡市を含む）において、18 年 1 月から 25 年 6 月の間に登記された新築マンション約 55 万戸を対象に、短期売買や国外に住居がある人の購入状況について調査を実施している。福岡市はその補足調査として高額物件を含む 38 棟 4739 戸を抽出の上、居住状況を調べた。

★「西日本シティビル」（西日本シティ銀行新本店ビル）、今夏開業 西日本シティ銀行

福岡の金融サービス大手、西日本シティ銀行の新本店となる「西日本シティビル」（福岡市博多区駅前 3 丁目 1-1、地上 14 階、地下 4 階建て、高さ 59.7m）がこの夏、いよいよオープンする。場所は JR 博多駅前、「博多コネクティッド」で再開発が進むエリアの一画だ。1 階と地下 1 階は商業フロア、2 ～ 13 階は西日本シティ銀行の本店やグループ会社、テナント企業が入る。同ビル地下 2 階の多目的施設「NCBホール」は 6 月に先行開業する。同ホールは広さ約 400 m²、最大座席数 400 席、天井や壁には九州産木材を使い音響効果に優れた構造だという。多様な用途に対応し、福岡都心の文化交流拠点として期待がかかる。

★立体駐車場 4300 棟、屋根耐火構造で基準不適合、改修を指示

国交省

国土交通省は 2 月 24 日、メーカー 11 社の機械式立体駐車場計 4387 棟（調査中含む）の屋根の耐火構造が国の認定基準と異なり、建築基準法が求める性能を満たしていない恐れがあるとして、メーカー各社に詳細な性能調査や必要な改修を進めるよう指示した。国交省によると、マンションなどに設置された駐車場で、屋根と梁（はり）をつなぐ部材の厚さが基準よりも薄かったり、梁の固定方法が異なったりしていた。対象の駐車場は全都道府県に及ぶ。建築基準法は、火災の延焼を防ぐため、防火地域などにある一定規模の建築物の屋根は耐火性能のある構造とするよう求めている。これらは国交相が定めた構造または国交相の認定を受けたものにする必要がある。

★外国人入国者、25 年は最多 4243 万人 中国人は 12 月に激減 出入国在留管理庁

出入国在留管理庁は 2 月に 2025 年の外国人入国者数の速報値を公表した。それによると全体で 4243 万人と 24 年から 15% 増加し、2 年連続で過去最多を更新している。25 年 12 月の中国人の再入国を除く新規入国者数は 28 万人となり、前年同月比で半分近く減った。11 月中旬に高市早苗首相が行った台湾有事発言に対し、中国外務省が渡航自粛の呼びかけをしたことが影響している。減少傾向が続けば、国内の宿泊や百貨店など観光客の割合が比較的高い業種への影響も考えられる。月別で見ると、中国人の新規入国は 1 ～ 10 月に 50 万 ～ 80 万人台で推移、11 月は 45 万人、12 月は 28 万人だった。年間で見ると、中国人は新規入国が 722 万人で前年より 32% 増えている。国・地域別で最多の韓国（923 万人、前年比 7% 増）に次ぐ多さだった。台湾（639 万人、12% 増）や米国（324 万人、22% 増）が続いた。全体の入国者数はインバウンド（訪日外国人）の短期滞在者や、日本の在留資格を取得して中長期で滞在する在留外国人を含む。在留資格別では「短期滞在」が 3846 万人で 98% を占めた。留学の 18 万人、技能実習が 16 万人と続いた。



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