セイワ通信
2026.11
A MONTHLY BULLETIN
VOL.412
SEIWACHIKEN

ごあいさつ

早いもので霜月 11 月、当月を含め今年もあと２ヶ月です。朝夕の暮らしでは徐々に冷気も増してきました。健康で穏やかな年末が来ることを願います。

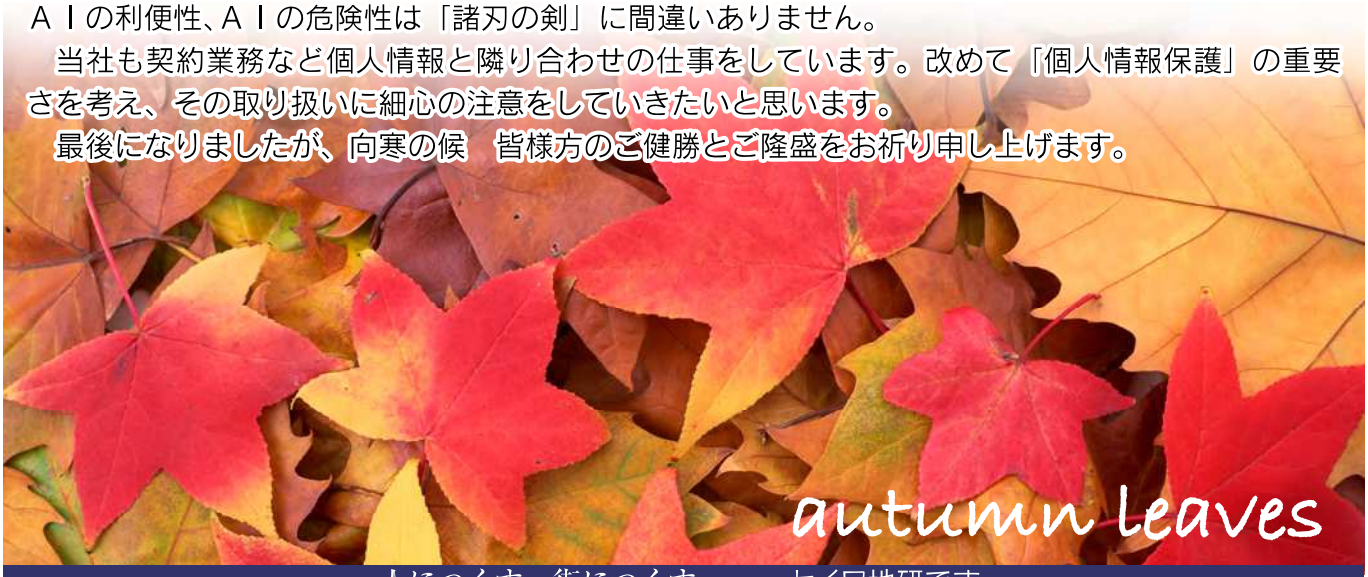
わが国の夏から秋にかけての気象を見ると、極端な少雨エリアと極端な多雨エリアがそれぞれ真反対の動きを示しました。一方では水不足、もう一方では大水害の発生と、人々の暮らしに大きな負の印象を与えました。福岡では降水量が少なく、水がめとなる筑後川水系のダムの貯水率が低下し給水制限の実施も心配されました。それに対して、関東地域では千葉県などを中心に、降り続く大雨で洪水や土砂災害です。人や家屋、車などへの被害が甚大で経済への影響も深刻でした。原因としては、エルニーニョ現象などによる海水温の上昇、台風や低気圧の頻発、大気の不安定さが挙げられています。地球規模で見ても温暖化による影響は広がっているようです。私たちもエネルギーやモノの消費、脱炭素の生活などについて、関心を高めていかなければなりません。

企業や個人に対するサイバー攻撃が大きな社会問題となっています。全国的に駐車場事業を展開しているパーク２４「タイムズカー」のシステムに何者かが不正アクセスし、約 660 万ものアカウント数の顧客情報が漏洩したといわれています。これまでも多くの企業で、不正アクセスやシステム操作の不具合などにより、企業情報が外部に漏れたというケースはありました。情報セキュリティサービスの大手トレンドマイクロ社の調査でも、今年に入って企業への不正アクセスが 9 月末時点で 600 件を超えているとのレポートがありました。昨年のアサヒビール、アスクルなどに始まり、最近のマスコミ報道を見ると、あの企業もこの企業もといった、多くの企業が名を連ねています。商品の製造や流通への大きな支障、顧客情報の流出による企業の信用低下など、経営が脅かされるケースもありました。
とりわけ、今回の「タイムズカー」における大きな問題は、個人情報に運転免許証のデータが含まれていたことが挙げられます。顔写真、住所、氏名、生年月日など、顧客の個人情報の重要部分が漏洩したわけです。これらを第三者が悪用し、「なりすまし」で銀行口座やクレジットカードを作ったりすれば、新たな被害リスクの拡大も考えられます。

企業も情報の戸締りには注意していたことでしょうが、最近では先進ＡＩの登場で守る側のシステムの脆弱さが露になり、隙間から侵入したり、壁を壊したりと新たな手口も現れているようです。ＡＩの利便性、ＡＩの危険性は「諸刃の剣」に間違いありません。

当社も契約業務など個人情報と隣り合わせの仕事をしています。改めて「個人情報保護」の重要さを考え、その取り扱いに細心の注意をしていきたいと思います。

最後になりましたが、向寒の候　皆様方のご健勝とご隆盛をお祈り申し上げます。



人につくす、街につくす。・・・・セイワ地研です。



税務調査もＤＸ化でオンラインの時代へ

最近よく「DX」という言葉を見聞きします。DX とは、「デジタルトランスフォーメーション」の略称で、デジタル技術を使って仕事や生活の仕組みを大きく変え、新しい価値を生み出すことをいいます。単にパソコンやスマホを導入する「IT 化」とは違い業務のやり方やサービス自体を抜本的にアップデートして競争力をつけるものです。

国はデジタル庁が構築した **GSS（ガバメントソリューションサービス）**という政府共通の業務実施環境効率化の基幹インフラを各省庁で導入することで、DX 化を推し進めています。

また、国税庁は**国税総合管理システム（KSK）**といわれる国税庁と全国 11 ヶ所の国税局、524 ヶ所の税務署をつなぐネットワークシステムを順次導入し、全国で利用できるように構築しています。AI の急速な発展と GSS の環境整備に伴い、2026 年 9 月 24 日から次世代の KSK2 に切り替えることになりました。

そこで、今回は「国税総合管理システムとは何なのか？」「KSK2 になることで税務調査はどう変わるのか？」「納税者はどう対応すべきか？」などについて解説します。

国税総合管理システム（KSK）とは

国税総合管理システムは、国税庁事務管理センターと国税庁、国税局、税務署を接続する専用ネットワークシステムで、「KOKUZEI　SOUGOU　KANRI」の頭文字をとって KSK と略されます。KSK2 はその刷新版です。

目的は、納税者に関する税務情報（申告内容や納税実績など）を一元管理し、効率的な税務行政を実現するためです。

【KSKとKSK2の比較】

項目	KSK（旧システム）	KSK2（2026年9月～）
データ管理の単位	法人税・所得税などの税目別	納税者単位で税目を横断できる
外部からのアクセス	税務署内でしか利用できない	調査先からリアルタイムでアクセス可能
インターネット連携	なし	外部データの取り込みも可能
e-Taxとの関係	別システム	KSK2に統合
申告書の形式	紙と電子が混在	AI-OCR対応の統一様式に変更
AIによる分析	限定的	将来的にAI活用による異常値分析が可能
システム基盤	独自OS	汎用OS

KSK2 でどう変わるのか

（1）税目をまたいだ整合性チェックが自動化される。

これまでは、法人税、所得税、消費税などの税目が別々のデータベースで管理されていたため、税目間の整合性を調べるためには税務署員が手作業で突合せしなければいけませんでしたが、KSK2 では「納税者単位」で税目を横断できるため、例えば法人税申告書の「役員報酬」と所得税申告書の「給与所得」の整合性をチェックすることが自動でできることになります。

P3▶▶▶

（2）調査官が税務調査の現場からデータベースにアクセスできるようになる。

これまでは税務署内部のネットワークシステムのため、より詳しく調べるためにはいったん税務署に戻る必要がありました。KSK2 では調査先からリアルタイムでアクセスできるようになりました。

特に管轄が複数の都道府県にまたがる大規模法人への調査で、移動時間や調査時間の大幅な短縮につながるといわれています。

（3）申告書の様式変更とe-Tax統合で内部事務が効率化

これまでの申告は紙と電子（e-Tax）のどちらでも可能であったため混在していました。今後は各種申告書の様式を AI-OCR（※）対応に変更することで、紙で提出された申告書を高精度で読み取ることが可能となり、データ化が容易になります。国税庁は「紙からデータへ」の取り組みを加速化させます。

調査官が来ない時代へ

システム環境の整備と KSK2 への更新で、これまでは大企業中心で実施されていたオンライン税務調査が中小企業でも当たり前になります。

納税者の対応

経営者は今後次のような準備が必要になるでしょう。

（1）申告書や各帳簿をそのまま税務署に提出できるように、電子帳簿保存法に基づいた保管の整備。
（2）新しい仕組み（オンライン税務調査など）に応じた対応部署（対応者）の連携強化。
（3）税務署とデータのやり取りをするためには、クラウドや社内ネットワーク、データの運用保管環境の安全性整備。

まとめ

GSS や KSK2 は単なるシステムの更新ではなく、税務調査のあり方を根本的に変えるものです。税務署は情報の高度なシステム化によりあらかじめ納税者の税務申告内容を詳細に把握することが可能となり、効率的な税務調査を行えるようになります。

オンライン税務調査は、従来のやり方が一変するでしょう。これからは「仕組み」と「整備」で対応していく時代です。

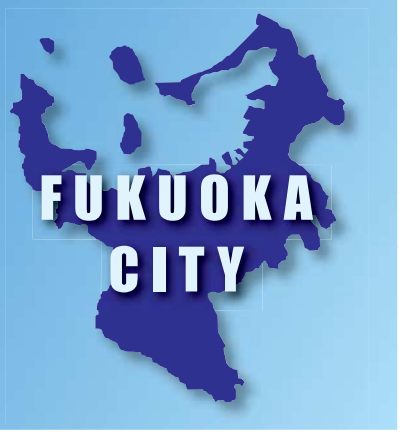
税務行政の DX 化については、国税庁やデジタル庁のホームページをご覧ください。また、今後どのように対応していくかについては、顧問税理士にご相談ください。

制度改正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

SEIWACHIKEN Report
セイワ通信リポート

今月の不動産トピックス
| 2026 年 11 月 |



福岡の不動産市場を読み解く

地価上昇と金利の変化、これからの売買は？

福岡市の不動産市場は、地価の上昇が続く一方で、住宅ローン金利の変化が購入者の資金計画に影響を与えています。今回は、福岡市の最新の地価動向と金利の話題を中心に、今後の不動産売買について考えてみます。

1 福岡市の地価はどう動いている？

福岡市が公表した 2026 年の地価公示では、住宅地の平均変動率が前年比 ＋7.0%、商業地が ＋9.0% となりました。また、2026 年 7 月を基準日とする地価調査でも、住宅地は前年比＋5.5%、商業地は＋8.1%と、いずれも上昇しています。

福岡市は、交通利便性や生活環境などを背景に住宅需要が集まるエリアがある一方、地域や物件によって価格や需要の動きは異なります。市全体の平均値だけで判断せず、区ごとの動向や最寄り駅からの距離、周辺環境などを確認することが重要です。

地価の上昇は土地の売却を考える方にとって追い風となる可能性がありますが、実際の売却価格は個別の立地条件や土地の形状、接道状況などによって変わります。

参照データ：https://www.boj.or.jp/mopo/mpmdeci/mpr_2026/index.htm

2 気になる「金利」の話

不動産市場を考えるうえで、もう一つ注目したいのが金利です。
日本銀行は 2026 年 9 月の金融政策決定会合で金融市場調節方針を変更しました。政策金利の動きは金融機関の資金調達環境などを通じて、住宅ローン金利にも影響する可能性があります。ただし、政策金利が動いたからといって、すべての住宅ローン金利が同じ幅で変化するわけではありません。

金利が違うと、返済額はどれくらい変わる？

例えば、4,000 万円を 35 年間で借り入れ、元利均等返済・ボーナス返済なしと仮定した場合、金利ごとの毎月返済額は次のようになります。

想定金利	毎月返済額の目安
年 0.5%	約 10.4 万円
年 1.0%	約 11.3 万円
年 1.5%	約 12.2 万円

金利が 0.5%から 1.5%になると、毎月の返済額は約 1.8 万円増える計算です。年間では約 22 万円の差となり、家計への影響も小さくありません。



P5 ►►►

※上記は金利が 35 年間変わらないと仮定した概算です。実際の返済額は金融機関の商品や金利の見直し、返済条件などによって異なります。
購入予算を考える際には、物件価格だけでなく、住宅ローンの返済額、管理費・修繕積立金、固定資産税などを含めた総合的な資金計画が大切になります。

参照データ：https://www.boj.or.jp/mopo/mpmdeci/mpr_2026/index.htm
https://www.jhf.go.jp/kinri/index.html

3 これからの不動産売買で大切なこと

地価が上昇していても、購入者にとっては物件価格と住宅ローン金利の両方が重要な判断材料になります。価格の上昇によって購入を急ぐ方がいる一方、返済負担を考えて購入予算やエリアを見直す方もいるでしょう。

売却を検討するお客様には、周辺の売出価格だけでなく、実際の成約事例や物件ごとの特徴を踏まえた価格提案が必要です。購入を検討するお客様には、希望条件に合う物件を紹介するだけでなく、金利が上昇した場合も想定した資金計画を一緒に考える姿勢が求められます。
また、不動産の価格は地価だけで決まるものではありません。駅からの距離、生活利便性、築年数、建物の管理状況、周辺の供給状況など、複数の要素が関係します。市場全体の情報と個別物件の情報を組み合わせることが、納得感のある提案につながります。

参照データ：https://www.reinfolib.mlit.go.jp/

4 専門知識を生かし、お客様に最適なご提案を

不動産市場や金利の動向が変化するなか、売却・購入の判断には、幅広い知識と的確な情報収集が欠かせません。

私たち売買スタッフは、地価や取引相場、住宅ローン金利などの専門的な知識を生かし、お客様一人ひとりの状況やご要望に合わせた最適なご提案を行ってまいります。

これからも市場の変化を的確に捉え、安心してご相談いただけるパートナーとして、お客様の大切な不動産取引をサポートしてまいります。



健康 health PICK UP

冬本番に備える！今日からできる「先手必勝」の免疫力アップ習慣

11 月に入り、朝晩の冷え込みが一段と厳しくなってきました。これから冬にかけては、気温の低下とともに空気も乾燥し、風邪やインフルエンザなどのウイルスが活発になる季節です。

本格的な流行期を迎える前に、オフィスや自宅で今すぐできる「先手必勝」の予防習慣を始めましょう！

意外と知らない？「手洗い・うがい」の盲点

毎日行っている手洗い・うがいですが、実は〝なんとなく〟済ませていませんか？

- 手洗いは「30 秒」が合言葉：石鹸を泡立ててから、指先、指の間、手首までしっかり洗うと約 30 秒かかります。2 回行う（2 度洗い）とさらに効果的です。
- うがいは「ブクブク」の後に「ガラガラ」：いきなり喉の奥を洗うと、口内のウイルスを奥へ押し込んでしまいます。まずは口に水を含んで強く「ブクブク」とすすいで吐き出し、その後に上を向いて喉の奥で 15 秒「ガラガラ」と行いましょう。

食事でアプローチ！冬の「温活＆ネバネバ食材」

体の内側から免疫力を高めるには、毎日の食事がカギを握ります。

- 温活食材（生姜・れんこん）：生姜に含まれる成分は加熱することで体を芯から温めます。スープや味噌汁に入れるのがおすすめです。冬が旬のれんこんは、粘膜を保護するビタミン C が豊富に含まれています。
- ネバネバ食材（納豆・オクラ・長芋）：特有のネバネバ成分は、喉や胃の粘膜を潤し、ウイルスの侵入を防ぐバリア機能をサポートしてくれます。

デスクまわりでできる「乾燥＆ウイルス対策」

暖房が効いたオフィスは想像以上に乾燥しています。

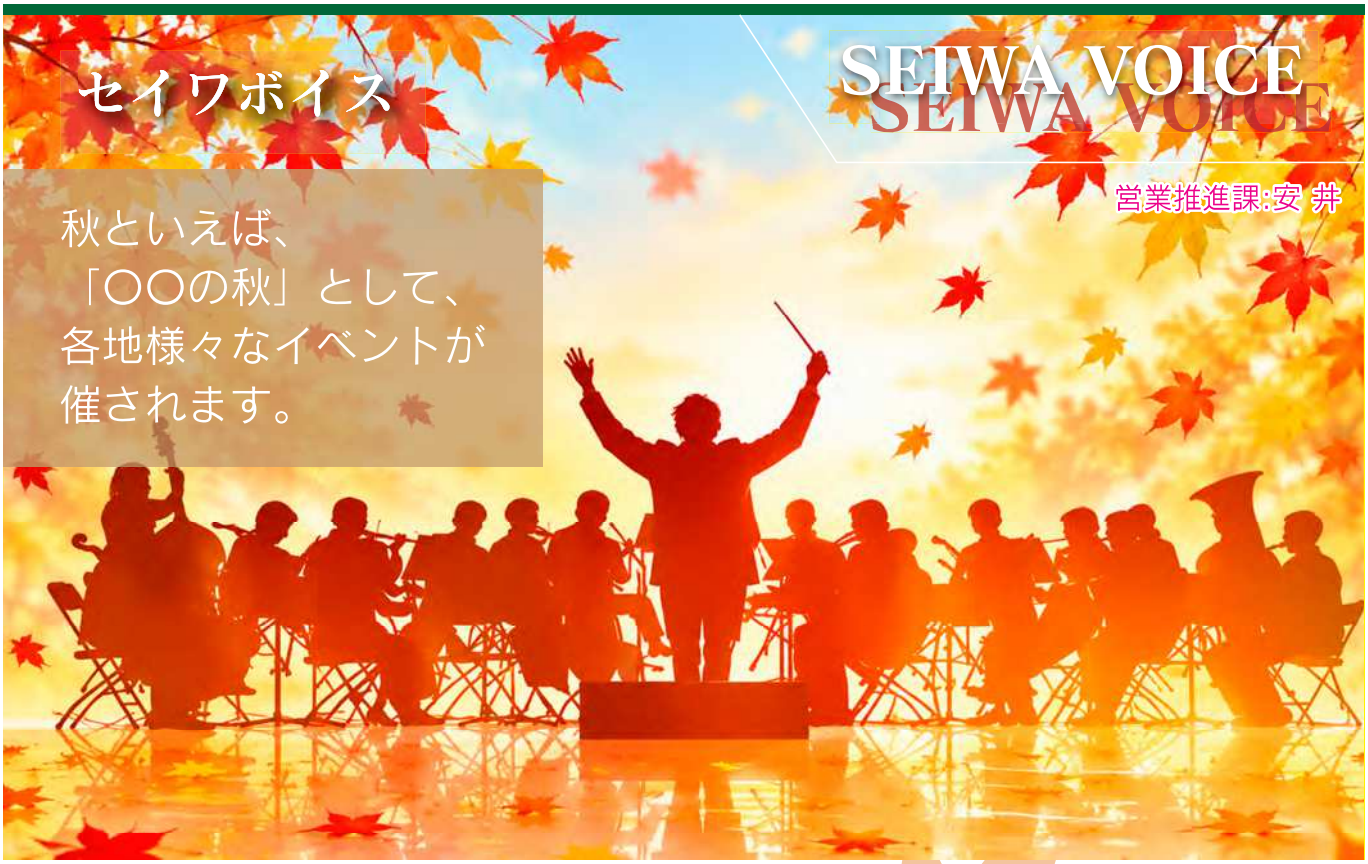
- こまめな水分補給：喉の粘膜が乾燥すると、ウイルスの防御機能が低下します。20～30 分に一度、一口ずつでも水分を摂ることで、喉についたウイルスを胃に流し込み（胃酸で死滅します）、乾燥を防ぐことができます。
- マイ加湿器の活用：デスクに置ける小さな USB 加湿器などを活用し、自分のパーソナルスペースの湿度を保ちましょう。

風邪やインフルエンザの予防は、劇的な特効薬があるわけではありません。日々の正しい手洗い、温かい食事、こまめな水分補給といった「小さな習慣の積み重ね」こそが、最大の防御になります。年末に向けて仕事も忙しくなる時期ですが、まずは今日できることから一つずつ実践し、全員で元気に冬を乗り越えましょう！

セイワボイス

SEIWA VOICE

営業推進課:安 井



秋といえば、
「〇〇の秋」として、
各地様々なイベントが
催されます。

私はこのところ、例年秋は子どもと子どもも参加できるクラシックコンサートに参加し、
「音楽の秋」を楽しむようにしています。

今年は「ミュージカル・ミーツ・ウインドオーケストラ」というコンサートを鑑賞しました。
このコンサートは元劇団四季メンバーと九州管楽合奏団によるミュージカルコンサートで、
今回で第８回目だそうです。
また、元劇団四季のダンサーの方が主宰するダンスクラブのメンバーも出演しており、
ミュージカル・オーケストラ、ダンスの融合を楽しむことができます。

以前からこちらのコンサートに興味があったのですが、
今年は縁あって、息子と鑑賞してきました。
演目は劇団四季でも人気なミュージカルナンバーや、子どもも大好きなディズニーなど
お馴染みの曲ばかりで、いいとこ取りで大満足。
最初から最後まであっと言う間の２時間半となりました。
特にライオンキングのメドレーは、
終始圧巻で、感激しました！

ダンサーの子どもたちも、生のオーケストラと生歌に合わせて踊るので、
とても難しいと思うのですが、それを感じさせず堂々と披露していて、
すっかり魅了されました。
贅沢で、多幸感溢れる空間を楽しむことができ、
とても良い時間となりました。

秋はあっと言う間に過ぎてしまいますが、皆さんも〇〇の秋を
楽しまれてください。

HL 情報 HEAD LINE



★「都道府県魅力度ランキング」、北海道１位、福岡県７位　ブランド総合研究所

民間シンクタンクのブランド総合研究所（東京港区）は 10 月 3 日、２０２６年の都道府県魅力度ランキングを発表した。調査は今年６月と７月、インターネットによって行われ、「認知度」「観光意欲度」「居住意欲度」など計 91 項目による回答を集計したものだ。20 ～ 70 代の男女 31,666 人から回答を得た。１位には北海道が選ばれ、調査開始の 2009 年から 18 年連続のトップだった。２位は京都府、３位は沖縄県、4 位東京都、5 位神奈川県と続く。福岡県は７位だった。「観光意欲度」の高いエリアが上位に選ばれたようだ。このほか、同シンクタンクでは市区町村の魅力度調査を行ったが、1 位札幌市、2 位函館市、3 位小樽市と北海道勢がトップ 3 を占めた。福岡市は 9 位で神戸市と並んだ。

★国勢調査、単身世帯が初めて 4 割超える。うち高齢者 34%、社会保障の対応が急務　総務省

総務省は 2025 年に実施した国勢調査を踏まえ、基本集計結果を 9 月 29 日に公表した。それによると、単身世帯の割合が 41.4% となり、初めて 4 割を超えた。一人暮らしが社会の中心となっていることを表しているもので、現実と社会保障制度の改革や企業の対応に溝がみられ、旧来の制度は現実に合わなくなってきているともいえる。世帯数は前回調査（20 年）から 149 万世帯ほど増えた 5732 万 4619 世帯で、過去最多となる。1 世帯あたりの人員も 2.10 人と最少だ。世帯構造の変化は一人暮らしの増加が主因だ。特に 65 歳以上の高齢者の増加が特徴的で、単身世帯の 34.4%（男性 24.6%・女性 44.7%）を占めた。結婚しない人も増えている。配偶者がいる割合は 53.3% と 1.9 ポイント下落し、国勢調査の開始以降で最低となった。夫婦と子がいる世帯の割合も 25 年は 23.3% に下がっている。国立社会保障・人口問題研究所の 24 年時点の推計によると、単身世帯の割合は 50 年に 44.3% まで上昇するという。

★高齢者の入浴事故予防図る「浴槽レス浴室」の設計指針案公表　国総研

国土交通省国土技術政策総合研究所（ 国総研 ）は浴槽を設けずに入浴する「浴槽レス浴室」の設計ガイドライン案を公表した。在宅高齢者の入浴中の溺水事故防止や介護時の負担軽減を目的に、利用者の安全性や移動、介助のしやすさを確保するための浴室の広さなどを示した。近年、国内では在宅高齢者の入浴中の溺水による死者数が増加している。国総研の試算では、24 年の家庭内溺水死亡者数は 7775 人に上り、その 95%が 65 歳以上となっている。そこで国総研は 21 ～ 23 年度に「浴槽レス浴室のバリアフリー基準に関する研究」を実施し、介護・入浴介助等の経験者 17 人を対象として、浴槽レス浴室を模した実大実験装置で検証。自立歩行や歩行介助の場合と、シャワーキャリーなどを使用する場合に分けて必要な空間寸法を検討した。今回はその研究の成果をまとめ、ガイドライン案として整理した。広さの基準案では、シャワーキャリーと介助者が利用する場合、推奨値を短辺 1500 ミリ以上、面積 2.40 平方メートル以上とした。自立歩行者と介助者の場合は短辺 1200 ミリ以上、面積 1.8 平方メートル以上を推奨する。戸建て住宅と集合住宅の新築、既存住宅の改修への適用を想定している。

《年末年始休業のお知らせ》

2026 年 12 月 26 日（土）～ 2027 年 1 月 4 日（月）はお休みさせていただきます。
みなさまからお預かりしている不動産の管理は休業期間中でも 24 時間対応致します。

人につくす、街につくす。
セイワ世研

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/