

ごあいさつ

新しい年号「令和」になって初めての2月です。気候は比較のおだやかで過ごしやすい正月でした。ただ、社会情勢はというと大変なことが起きました。昨年末は仮保釈中のカルロス・ゴーン容疑者の国外逃亡、年初には米国による中東イランの軍司令官の殺害です。各所で驚きと緊張感が高まっています。中東の問題を考えると、報復には報復、さらに再報復と連鎖が続くだけで解決にはつながりません。社会情勢が年初からこんな出だしですから、今年も気の抜けない1年になるのではないかと心配します。

「不寛容の時代」とも言われますが、自己中心の考え方に少し「間」を作り、相手の考え方にも少しは配慮し、合意点を見つけていくことはできないのでしょうか。野球に例えれば、超速球のピッチャーの球はバットで捉えたら大きなホームランになりますが、逆に緩い球はバットに当ててもなかなか遠くまでは飛びません。お互い武力や強権で激しく対峙してもいい結果にはなりません。緩いといわれても、対話や協調が平和を築いていくための大きな要素だと思います。

今年の節分の日は2月3日です。太陽の動きをベースに作られた二十四節気（1年間の黄道を24区分にしてそれぞれに呼称を付けたもの）の一つ「立春」の前日に当たり、季節が冬から春へと変わる時です。セイワ地研は1月が決算月で2月1日から新しい期が始まりました。国際的に見る紛争のリスク、エネルギー問題なども合わせ、今後のわが国の景気動向、特に不動産関係の動向はオリンピック後でどう動くか不透明です。高齢化や所得の伸び悩み、災害の増加とインフラ整備など問題山積で、一不動産業者としてできることは限られますが、気を引き締めて頑張らなくてはなりません。

最後になりましたが、寒さはまだまだ残っております。皆さま風邪などひかれませんよう健康管理にお気を付けください。



人につくす、街につくす。……セイワ地研です。

令和元年分の確定申告に備えましょう

確定申告のシーズン到来です。今年は3月16日（月）が申告期限です。今年（令和元年・2019年分）の確定申告は、大きな変更点はありませんが、10月からの消費税率の改正などがありましたので、変更点や不動産賃貸事業をなさっているオーナー様にとって必要なポイントをご紹介します。



令和元年分から適用される主な改正点

(1) 添付不要・5年間保存不要となる書類

e-Tax 以外で申告する場合、給与や公的年金などの源泉徴収票を申告書に添付する必要がありました。令和元年分の申告から以下の書類が添付不要となると同時に5年間の保存義務もなくなりました。

- ① 給与所得、退職所得及び公的年金等の源泉徴収票
- ② オープン型証券投資信託の収益の分配金の支払通知書
- ③ 配当等とみなす金額に関する支払通知書
- ④ 上場株式配当等の支払通知書
- ⑤ 特定口座年間取引報告書
- ⑥ 未成年者口座等につき契約不履行等事由が生じた場合の報告書
- ⑦ 特定割引債の償還金の支払通知書



(2) 消費税改正にともなう注意点

令和元年10月1日より、消費税率が8%から10%に引き上げられるとともに、消費税の軽減税率制度が実施されました。それに伴い売上や仕入れ（経費）を標準税率の10%と軽減税率の8%を税率ごとに区分して帳簿に記載する「区分経理」を行うことになりました。賃貸物件が店舗や事務所、駐車場などで消費税の係る売上が1,000万円を超え消費税申告を行っているオーナー様が対象です。

確定申告が必要な人

(1) アパート・マンション・駐車場 ・コンテナ倉庫を貸している方



不動産所得は「**収入－必要経費＝不動産所得**」で計算されます。収入がわかる「家賃台帳」や「賃料等の収入明細書」、必要経費の領収書等はきちんと揃っていますでしょうか。賃貸管理を外部に委託されているオーナー様は管理会社からの「賃料精算書」を取り揃えておきましょう。セイワ地研では、令和2年1月よりホームページで「賃料精算書」を閲覧できるようにしました。現在はまだ一部のオーナー様が対象ですが、今後希望される方がいらっしゃいましたらお申し付け下さい。

来年の申告からにはなりますが、オーナー様のお役に立てるのではないかと期待しています。

(2) 土地・建物を売った方

譲渡所得は「売却代金－(取得費＋譲渡費用)＝譲渡益」で計算されます。「売った金額」「買った金額」「売るためにかかった費用」がわかる書類が必要となります。売却時の①売買契約書、②固定資産税の精算書、③登記費用、④測量費用、⑤仲介手数料、⑥立退料等の領収書は揃いますが、親から相続した物件や購入時期が古い物件など購入時の①～⑥の書類が揃わないケースが多々あります。取得金額が不明な場合は、売却代金の5%が取得費となってしまう譲渡益が膨らんでしまうおそれがありますので書類管理はきちんとしておきたいものです。

(3) マイホームを取得した方

給与所得者は勤務先で年末調整をしますので、原則確定申告は必要ありません。ただし、初年度のみ確定申告が必要で、2年目以降は年末調整で行うことになります。借入金でマイホームを取得した方は、「住宅ローン控除」を受けることができます。添付書類は①住宅借入金等特別控除額の計算明細書、②住民票の写し、③借入金の年末残高証明書、④売買契約書、⑤登記事項証明書などです。取得する家屋によっては追加書類が必要となるケースもあります。

(4) ふるさと納税をした方

令和元年は自然災害が各地で発生したので「ふるさと納税」をされた方も多かったのではないかと思います。「ふるさと納税」をした方が税金還付を受ける場合、確定申告が必要です。確定申告をしない給与所得者は、寄付先が年間5団体以下でふるさと納税する市町村に「申告特例申請書」を提出すれば、確定申告は不要です。

(5) 医療費の支出が多い方

入院や手術等の多額の医療費（一般的には年間10万円を超える）がある場合は、医療費控除を受けることができます。医療費控除は確定申告が必要です。

参考

2カ所給与の人や給与所得だけで医療費控除など還付申告をする方は、昨年からスマートフォンとマイナンバーカードを使ってe-Taxで申告することができるようになっています。今年から年金など雑所得や一時所得（保険の満期金など）も可能となりましたが、不動産所得や事業所得は残念ながらまだ利用できません。

確定申告については、国税庁のホームページをご覧ください。税務署または税理士にお尋ね下さい。
何かお困りごとがございましたらお気軽にセイワ地研に問合せ下さい。

ソリューション事業部 勝木 龍巳
TEL 092-713-5600

Disaster prevention

防 災 について

あなたと、あなたの家族を守るために・・・



統計では、全国で1日当たり101件の火災で4名の死者が発生しています。(平成28年火災報告より)

消防法(しょうぼうほう、昭和23年法律第186号)

「火災を予防し、警戒し及び鎮圧し、国民の生命、身体及び財産を火災から保護するとともに、火災又は地震等の災害に因る被害を軽減し、もつて安寧秩序を保持し、社会公共の福祉の増進に資すること」(1条)1948年7月24日公布

消防法にもあるように、誰もが火災を発生させないように日頃から予防し、仮に発生した場合は、鎮圧し、人命救助を優先し、被害を最小限に抑えるよう努めなければなりません。

とりわけ死傷者数が多い悲惨な火災に関しましては、適切な維持管理がなされているか消防署から査察を受けることがあります。特に査察で指摘がある箇所は、

1. 防火扉や避難器具・消防設備がきちんと作動できるように管理されているか？
2. 消防法の規定通り、消防設備点検報告が成されているか？
3. 避難口を妨げるようなことをしていないか？
4. 階段やお店の外などに私物が置かれて避難の妨げになっていないか？

等、厳しくチェックを受けます。当然ながら、出来ていない場合は指摘を受け、期日までに改善報告書を提出しなければなりません。つまり、当たり前のように維持管理できていない場合に、万が一火災などが発生しますと過失の原因や割合にもよりますが、建物所有者・管理者の責任は逃れられず、刑事罰の対象となります。ちなみに、責任は所有者・管理者だけとは限りません。

1. 初期消火がきちんと対応できたのか？
2. 火災を発見した際、迅速に消防通報できたのか？
3. 避難誘導がきちんと行えたか？

等々



Fire extinguisher

現場で火災を発見した方、居合わせた方にも、防火に対する意識が欠如し、そのことによって被害を拡大させたと判断されると、場合によっては刑事責任を問われることもあります。

セイワ地研では、物件管理担当者は全員、防火管理者講習ならびに、5年に一度の更新講習を受けております。そして、防火の専門知識を備えるだけでなく、火災や事故が起こらないよう、適切に維持管理されているかを常に考えて建物を巡回しております。

また、普段の心掛けとしましては、プライベートで飲食店を利用する際も、着座する前に、避難口はどこか、非常階段の場所等を見ております。お店のコンセプトやデザイン重視で誘導灯が適切に設置されていなかったり、非常階段や共用部に私物や段ボール等が見えるところに積んであったりする等、実際にできているお店は6割程度です。

防火管理を怠っているお店は、「お客様第一の気持ちがない店」と捉えられ、利用されなくなったり、その状況を放置している管理会社はなにをしているのか？と思う方も多いのではないのでしょうか。

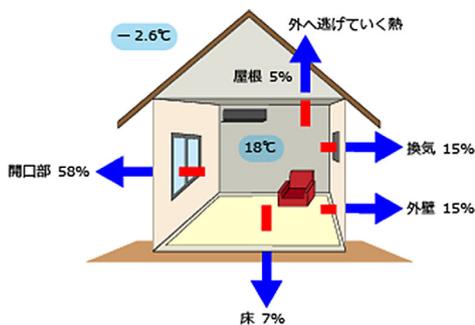
今後も「法令順守」・「適切な維持管理」・「テナント様の防火管理意識を啓蒙」し、健全な建物管理に尽力いたしますので、建築設備・消防設備等の改修工事のご提案をさせて頂く際は、何卒ご理解の程、宜しくお願い申し上げます。

❄️ 冬のお部屋の寒さ対策 ❄️



冬の部屋が寒い理由 ●●●●●

近年は天井や壁などに断熱材を使用した住宅が一般的となってきました。しかし、このような断熱性能を持った家でも冬は寒いと感じます。これはなぜなのでしょう？この寒さの原因は主に「窓」にあると考えられます。



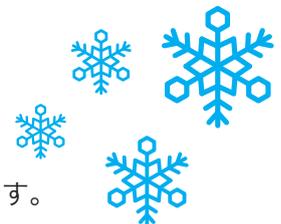
実は部屋の暖かい空気は窓から逃げていくことがわかっています。この数字を見てもわかるように部屋が寒くなる原因の半分は窓にあります。そのため、壁や天井に断熱材が使われていても、窓の断熱性能が低ければ「冬の寒さに負けない快適な部屋」を実現することは難しくなります。また、窓からは冷たい外気も大量に入り込んできます。

基本的に冷たい空気というのは下へ下がる性質を持っているため、これにより床が冷たくなり足下も寒さを感じるようになります。この状態ではどんなに暖房の温度を上げたとしても効果は薄く、電気代がかさむ原因にもなってしまいます。また窓の断熱性能が低いことにより、結露も発生しやすくなります。結露とは冷たい外気によって冷やされた窓が室内の暖かい空気とぶつかり冷やされることで窓ガラスに水滴が表れる現象です。結露は室内のカーテンなども濡れるため、カビやダニが発生しやすくなる弊害もあります。このように窓の断熱性能が低いとさまざまなデメリットが起きやすくなります。部屋の寒さ対策を検討する上でまず重視したいのは「窓」ということになります。

この状態ではどんなに暖房の温度を上げたとしても効果は薄く、電気代がかさむ原因にもなってしまいます。また窓の断熱性能が低いことにより、結露も発生しやすくなります。結露とは冷たい外気によって冷やされた窓が室内の暖かい空気とぶつかり冷やされることで窓ガラスに水滴が表れる現象です。結露は室内のカーテンなども濡れるため、カビやダニが発生しやすくなる弊害もあります。このように窓の断熱性能が低いとさまざまなデメリットが起きやすくなります。部屋の寒さ対策を検討する上でまず重視したいのは「窓」ということになります。

部屋のセルフ防寒対策～窓編～

断熱シートを貼る ●●●●●



ホームセンターでもよく見かける断熱シートは防寒対策をする上では定番のアイテムです。

断熱シートは空気の層を作る事が出来るので寒さをしのぐことができます。

空気の層が作られるというのは簡単に言うと「見えない窓が設置された状態」です。そのため、この見えない窓（空気層）の力で室内の暖気を逃がさない、冷たい外気を侵入させないという効果が期待できるようになります。空気層を作ることで冬の冷たい空気と室内の暖かい空気が混じることがありません。そのため、断熱シートなどを窓に貼ることで寒さ対策だけではなく結露を防ぐ効果もあります。

使用する断熱シートは「プチプチタイプ」のものを使用するのがおすすめです。このプチプチタイプの断熱シートは、緩衝材用として使用するプチプチよりも空気層が厚くなるように設計されています。

この断熱シートは梱包材として使用されているプチプチやアルミシートで代用することも可能です。

隙間テープを貼る ●●●●●

断熱シート等を貼って「よし！これで寒さ対策も万全！」と思っていたのに、効果が感じられないという経験をされる方が多いようです。その原因は窓のサッシなどの隙間です。

この隙間によって部屋の熱は逃げていき、外の冷たい空気は容赦なく室内に入り込んできます。そのため、防寒対策をする上ではこの隙間風を防ぐことも大切です。隙間風を防ぐアイテムで定番なのは隙間テープです。

使用方法も非常に簡単であり、サッシと窓枠の間に隙間テープを貼るだけです。

隙間テープを貼る際の注意点ですが、テープを貼った後に窓がしっかりと閉まるか一度確認しておきましょう。

床や壁からも室内の熱は逃げていくため、これらの箇所の対策を行うことも勿論、大切です。

窓と床の保温性が高まれば、お部屋の温度も外気温に左右されにくくなります。

お部屋の寒さ対策、してみたいはかがでしょうか。

<https://fumakilla.jp/foryourlife/50/>

<https://www.reform-guide.jp/topics/mado-samusataisaku/>

今年は 2020 年です。

2020 年といえば、「東京オリンピックの年」と、これから長い時間が経っても忘れずに言えそうな気がします。

そのオリンピックが行われる年は「うるう年」だと、みなさまの頭の中で認識されていると思います。そこで、「うるう年」についてのトリビアです。

うるう年(閏年)とは「うるう日」を含む年を指すそうです。原則 4 年に 1 度、季節と暦のズレを補正するため 2 月 29 日が挿入されます。

地球が太陽を 1 周するのに約 365.2422 日かかるため、4 年間で約 1 日分のズレが生じてしまいます。これを調整するため 4 年に 1 度、2 月末に 1 日を追加して 366 日とするのが「うるう年」です。

ただし必ず 4 年ごとにうるう年が来るわけではなく、4 で割り切れる年でも平年(うるう年でない年)となる事があることをご存知でしたか？

4 年に 1 度必ずうるう年を挿入していた「ユリウス暦」では、長年使われるうちに季節と暦がズレてしまうようです。単純計算では、4 年でズレが約 44 分になり、40 年で約 7 時間 20 分にも及んでしまうのです。そして現在使われている「グレゴリオ暦」では、うるう年について次のような挿入ルールが定められています。

- 西暦が 4 で割り切れる年をうるう年とする
- 上記のうち、西暦が 100 で割り切れる年はうるう年としない
- 上記のうち、西暦が 400 で割り切れる年はうるう年とする

たとえば西暦 2000 年は、4 でも 100 でも割り切れるため原則では平年にあたります。しかし 400 でも割り切れるので、2000 年はうるう年でした。一方で 1900 年や 2100 年などは、4 でも 100 でも割り切れるものの 400 では割り切れないので、平年と判断されます。

400 年に 1 度の“うるう年っぽいけど、うるう年じゃない”特殊な年が次に来るのは、2400 年。

ずいぶん先となります。

先人たちによって作られた「暦」の計算根拠まで調べるには至りませんでしたが、4 年に一度の「うるう年」が「うるう年じゃない」年があることがわかっただけで賢くなった気がしました。

これからも日常で「普通」と捉えていることに疑問を投げかけることで、柔軟な物事のとらえ方を勉強できれば良いなと思いました。

マンネリズム(mannerism)について

一定の技法や形式を反復利用し、固定した型にはまって独創性と新鮮さを失うようになる傾向、状態を指す。マナリズム、マニエリズムともいう。わが国では短略化して「マンネリ」と言うことが多い。いっぽう、茶道や華道、柔道、武道など、「・道」と付くもので、一定の型を踏襲し、変えることなく引き継ぎながら、「美」の意識であったり「技術」の力であったり、それを極めていく形態もある。

どちらの手法がいいのかは判断が付かない。

マンネリズムは誰もが陥るものだ。このマンネリズムに陥らないためには刺激が要る。自己啓発や自己改革といったものが自分で前向きに出来る人はいいが、多くはそうではない。何らかの外的な刺激が必要になってくる。こういった刺激の源泉となるのは「楽しい」であったり「嬉しい」とかの感情が調味料になったりするのであろう。

刺激という括りで思い出す話がある。

フィッシャーマンの魚 ●●●

フィッシャーマンさんは北欧の海の漁師だ。遠くの沖で獲れた魚を港まで運んでくるが、彼の魚はいつも新鮮でピチピチしていて、市場では高値で取引される。しかし、他の漁師さんたちの魚は港に着くころには目もトロンとなり、元気が失せている。当然、値段も下がる。収入も減るから、漁師さんたちの気力も衰えがちになる。

フィッシャーマンさんは収入も上がり、家族においしい食べ物を与えることができ、良い服を買い与えることができる。学校だってきちんと通わせることができる。こんなそんなで、ますます仕事に対する意気込みが高まっていく。

漁師さんたちは、「どうしてフィッシャーマンの魚だけいつも新鮮なんだろう?」「同じ漁場で獲っているのに何故なんだろう?」とみんなで訝っていた。そんなある日、漁師仲間のひとりがフィッシャーマンさんの船に乗る機会があった。その時、魚の水槽を覗くと、中には数匹の「なまず」が入っていた。フィッシャーマンさんの魚の秘密は、実はこんなところにあったのだ。

魚は同じ水槽でいきなり仲間以外の異質の生き物に出くわすと驚く。そして、その生き物が何者なのか? 攻撃してくるのではないか? 興味や好奇心、恐怖感などを覚え、そこに緊張感が生まれる。船で運ぶ時間中、その刺激を受けていると魚は油断もできず、ずっと生き活きとしているという。

人もマンネリズムに陥り、元気が失くなりそうなときは、自分なりの「なまず」を手に入れるといいかもしれない。各人にとっての「なまず」が何なのかは、それぞれにお考え頂きたい。





★賃貸住宅オーナー 「自主管理」は2割

国土交通省

国土交通省は12月18日、賃貸住宅管理業務に関するアンケート調査結果を公表した。受託管理業者・サブリース業者が実施している管理業務は、どちらも「苦情対応」「敷金精算・原状回復」「契約更新」が8割～9割と高かった。管理業者が抱えるトラブルで対応困難なものでは、「借主間、近隣住民との間の苦情対応」が52%でトップ。家主が所有している賃貸住宅の管理方法は「業者に任せず自ら管理している」は約19%にとどまり、8割以上が何らかの形で管理業者に委託していた。

★富士山麓に「スマートシティ」建設へ

トヨタ自動車

トヨタ自動車は1月7日、自動運転車やスマートテクノロジー、生活支援ロボットの実証実験を行う「未来都市」を富士山麓に建設すると発表した。敷地面積は約71万平方メートル。水素燃料電池や太陽光パネルを使って「完全に持続可能」な街をつくる。完全自動運転の無公害車だけを走らせ、同社の電気自動車（EV）「イー・パレット」で商品などを配送、住居内ではAIが冷蔵庫の中身を補充したりごみを出したり、健康状態をチェックしたりして生活を支援する。当初は同社の従業員と家族ら2,000人が入居する見通しだ。

★アパート転貸し法規制へ

政府

不動産業者などがアパートを家主から借り上げて入居者にまた貸しするサブリース事業に関し、政府は1月14日、新法を定めて家主への不当な勧誘を禁止し、違反業者を業務停止命令や罰金などで処分できるようにする方針を固めた。家主は長期にわたり一定の家賃収入が保証されると信じて契約したのに、途中で減額されるなどトラブルになる例が相次いでいた。業者が家主に収入変動のリスクを十分に説明していない例が目立つため、新法では、不当な勧誘をすることを禁じ、収入額の保証期間を書面で説明することを義務付ける。周知期間を設けるため、導入時期は今後検討する。

★不動産資格関連情報

1月10日、15日、17日と相次いで不動産資格の合格発表が行われた。

◆マンション管理士	受験者数 1万2,021名	合格者 991名	合格率 8.2%
◆賃貸不動産経営管理士	受験者数 2万3,605名	合格者 8,698名	合格率 36.8%
◆不動産コンサルティング技能試験	受験者数 1,323名	合格者 538名	合格率 40.7%
◆競売不動産取扱主任者	受験者数 1,755名	合格者 547名	合格率 31.1%
◆管理業務主任者	受験者数 1万5,591名	合格者 3,617名	合格率 23.2%



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