

ごあいさつ

今年はコロナで始まり、今まで一年の四分之三をコロナとの戦いに費やしてきました。その一方で、7月には九州各地と東日本に及ぶ豪雨大水害がありました。想定外の豪雨は河川を氾濫させ、家を流し、土砂崩れを起こしました。人的被害、物的被害とも尋常ではありませんでした。このような痛ましい災害や事故に目を奪われているうちに、気が付けば季節はもう秋です。お盆を迎え、そして秋を迎えるというのが、例年の風習でしたが、今年だけは違いました。ここに至っても、コロナは衰えを見せず、また、これから台風という自然の脅威が待ち受けています。身の安全は自分自身で守るしかありません。皆さま、身の回りにできる限りの注意を払い、安全・健康にお過ごし下さい。

コロナを巡っては、国民の多くが大変な思いをし、社会生活での制約や被害を受け、感染への恐怖を抱き続けてきました。しかし、いちばん最前線で、はじめから大変なご苦勞をされてこられたのは医療現場のスタッフの皆さまだと思います。本欄を借り、心より敬意と感謝の気持ちをお伝えしたいと思います。

経済面を見渡せば、個人・企業を問わず、多くの事業者がコロナの影響を受け、経営の悪化に直面しております。12年前の「リーマンショック」より酷いという声も聞かれます。長い歴史を持った企業や店舗でも、廃業に追いこまれたところがありました。

社会は「三密禁止」のスローガンのもとに、スポーツ、演劇、コンサート、イベント、料飲食店の営業中止・縮小などが実施され、一般ビジネス社会でも、それぞれの分野で「働き方改革」が進みました。「テレワーク」、「リモートワーク」、「ワーケーション」※1、「サテライトオフィス」などといわれるものがそうです。働き方を変え、通勤回避の工夫をするのはいいことだと考えます。そして、まだ「なるべく」という条件付きの感もしますが、仕事や買い物などの場で非接触、非対面の試みが見られるようになりました。

そもそも、ヒトは群れ、集い、話し、協力し、競い合い、知恵を出し合って、今日の文明社会を創ってきたのですから、「三密禁止」の意味する、人と会わない、集うな、喋るななどということは、何かヒトの一切の価値否定のようにも映ります。しかし、コロナウイルスという強敵の前に、一旦は矛を納めるしかないのでしょうか。あとは電腦・通信技術という現代のコミュニケーション手段を駆使し目的を達成させることが現時点での最善策なのでしょう。

※1 ワーケーション（リゾートでレジャーを楽しみながら仕事もこなす新しい生活形態）・・・ある調査によれば、東京の都会に住む人で、「ワーケーション」に興味があるという人が24%いた。



NEXT P2 ▶▶▶

人につくす、街につくす。・・・セイワ地研です。

不動産業も変わらなければなりません。人が流れ、物が流れ、サービスを提供するスペースに大きな変化が起きています。「新常態」なる言葉も生まれました。これからの「不動産業」も時代に沿ったビジネス形態をとっていかねばなりません。

直下では、次のような問題があります。飲食業の売り上げ減少、オフィステナントの業績悪化や合理化などで、解約や貸室縮小といった現象も見られます。家賃に関しては、支払い遅延、減額要望などが現れています。ひいては、賃貸住宅にも影響してきます。家賃の減収、不動産管理料の減収は避けて通れません。政府や自治体による持続化給付金、雇用調整助成金、家賃支援給付金などの政策はなされました。これらも、一時的に喉の渇きを治めたに過ぎず、コロナ禍が続いた場合の政策も用意されるべきだと思います。言うのは簡単ですが、政治に関わる方たちには、もうひと搾りの知恵をお願いしたいところです。「経済活動推進型」か、「感染抑止注力型」なのか、はたまた「両方並立バランス型」なのか舵取りが大事です。



新常態時代に向かっのオフィス・住宅の新観点

「テレワーク」などの普及から、ワーキングルームを設けた郊外戸建て住宅や広めのマンションなどが一部のトレンドとして注目されてきています。また、“働く都会”と“暮らす地方”を両立させる「複数拠点住居」という考え方もあるようです。大手ディベロッパーや住宅販売会社でもこの取り組みがスタートしています。「郊外型リモートタウン構想」というものもあります。賃貸住宅においても、この着眼点は参考にすべきかと思います。また、住宅でもオフィスでもそうですが、室内でのソーシャルデスタンス、空調・換気、衛生設備などにも配慮された空間が必要になります。

働き方の変化で、すべてがそうなる訳ではないと思いますが、少しずつ変わっていくのは避けられないことでしょう。時代に合った「不動産」というものを構築していかなければなりません。

“With コロナ”、“After コロナ” “New Normal（新日常・新常態）”などの言葉が聞かれますが、これからの社会は「コロナ」にどう向き合っていくのかが問題です。

何よりも先ずは、安全かつ有効な「ワクチン」の供用です。併せて、実効性のある治療方法が見つかることなどです。医療でコロナを封じ込めることが重要です。



人につくす、街につくす。……セイワ地研です。

Disaster prevention

防災の日

あなたと、あなたの家族を守るために



毎年9月1日は『防災の日』として昭和35年に制定されています。これは、大正12年9月1日に関東大震災が発生した事にちなんでおり、例年8月31日～9月1日付近は、台風の襲来が多いとされる二百十日にあたり、災害への備えを怠らないように、との戒めも込められています。

日本は地理的に地震・火山噴火・津波・台風などの災害が昔から多く発生し、様々な技術が進化している現在でも、これらの災害を完全に避ける方法はありません。しかしながら、過去の災害を基に被害を少なくする方法や対処法もあります。

福岡県では、『福岡県防災ハンドブック』というものが作成されており、パソコンやスマートフォンからでも閲覧が可能です。

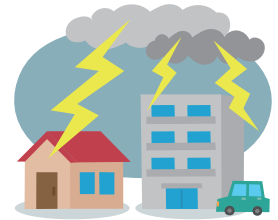
ハンドブックの内容は、①基礎対策 ②備蓄対策 ③要配慮者対策
④避難生活 ⑤事業所防災 ⑥都市型災害対策 ⑦教訓

以上7つの分野に分かれて掲載されています。

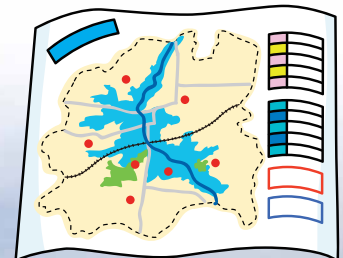
各分野の内容は、イラストも多用されて読みやすくなっており、避難生活ひとつをとっても、共同避難・在宅避難・車中避難などの各避難の仕方での生活方法から、問題点・注意点・必要な配慮などの多くのアドバイスもあります。

また、⑤勤務先での防災対策の中には、勤務中に被災した帰宅困難者の対策をはじめ、企業が自然災害やテロ攻撃などの緊急事態に遭遇したとき、資産の損害を最小限にとどめつつ、事業の継続や早期復旧を可能とするために平常時や緊急時に取り組むべき対策を決めておく計画=BCP [Business Continuity Plan (事業継続計画) の略称] についてまでメリットやポイント等も掲載されており、昔の防災パンフレットには無かった内容もまとめてあります。

最近では、数十年に一度の大雨等の大変な規模の災害が頻発し、過去の対策では通用しない事も多くあります。上記で紹介した防災パンフレットをはじめ、防災に関するスマートフォン用アプリの配信も沢山ありますので、こういった情報を日頃からご覧いただき、災害が起こる前の備えと、災害が起こった後の対策に是非役立てて頂きたいです。



ハザードマップ



国と県の新型コロナによる家賃支援について

新型コロナウイルス対策として国（経済産業省）は7月14日から「家賃支援給付金」の申請受付を始めました。また、福岡県も「家賃軽減支援金」を7月27日より申請受付を始めました。そこで、今回は国と福岡県の家賃支援制度のポイントについてご紹介します。



■国の家賃支援給付金

(1) 制度の概要

新型コロナウイルス感染症防止策で営業を自粛したことにより売上が急減した事業者に対する支援金です。地代や家賃（賃料）の負担を軽減するもので、中小企業だけでなく個人事業主（フリーランス）なども要件を満たせば支給されます。

(2) 支給対象・支給要件

- ① 資本金 10 億円未満の中堅企業、中小企業、小規模事業者、フリーランスを含む個人事業者です。
- ② 2020 年 5 ～ 12 月の期間中、売上高が 1 カ月で前年同月比 50%以上の落ち込みがあったか、連続する 3 カ月の合計で前年同期比 30%以上の落ち込みがあったこと。
- ③ 自らの事業のために占有する土地・建物の賃料を支払っていること。

(3) 給付額

法人に最大600万円、個人事業主に最大300万円が一括支給されます。

算定方法は、申請時の直近1カ月における支払賃料（月額）に基づき算定した給付額（月額）の6倍です。具体的には下表のとおりです。

	支払賃料(月額)	給付額(月額)
法人	75 万円以下	支払賃料 × 2/3
	75 万円超	50 万円 + 「支払賃料の 75 万円の超過分 × 1/3」 ※ただし 100 万円(月額が上限)
個人 事業主	37.5 万円以下	支払賃料 × 2/3
	37.5 万円超	25 万円 + 「支払賃料の 37.5 万円の超過分 × 1/3」 ※ただし 50 万円(月額が上限)

<具体的な計算例> 月額賃料 90 万円の法人の場合
給付額は・・・50 万円 + (90 万円 - 75 万円) × 1/3 = 55 万円

(4) 申請に必要な書類

- ① 賃貸借契約の存在を証明する書類（賃貸借契約書など）
- ② 申請時の直近 3 カ月分の賃料支払実績を証明する書類（銀行通帳の写し、振込明細書）
- ③ 本人確認書類（運転免許証など）
- ④ 売上減少を証明する書類（確定申告書、売上台帳など）

(5)申請期間

2020年7月14日～2021年1月15日までの間で、申請者の望むタイミング。

※家賃の減額を受けている月や免除を受けている時に申請する必要はなく、元の賃料に戻った時に申請をすることもできます。

(6)留意事項

- ①「自宅兼事務所」も対象となりますが、事業用の部分に限ります。
- ②借地(駐車場、資材置き場など)も対象です。
- ③地方自治体から賃料支援を受けている場合は給付額の算定で考慮される場合があります。

■福岡県の家賃軽減支援金

(1)制度の概要

国の「家賃支援給付金」の給付決定を受けた 福岡県の事業者に対して、福岡県内に所在する建物・土地の家賃・地代(賃料)について、福岡県が上乗せして支払う補助金です。

(2)支給対象・支給要件

- ①国の支給対象要件を満たす事業者。
- ②福岡県内の事業者(確定申告書の納税地が福岡県内の事業者)

(3)給付額

法人に最大60万円、個人事業主に最大30万円が一括支給されます。

算定方法は、申請時の直近1カ月における支払賃料(月額)に基づき算定した給付額(月額)の6倍です。具体的には下表のとおりです。

	支払賃料(月額)	給付額(月額)
法人	75万円以下	支払賃料×1/15
	75万円超 225万円以下	5万円+「支払賃料の75万円の超過分×1/30」 ※ただし10万円(月額が上限)
個人 事業主	37.5万円以下	支払賃料×1/15
	37.5万円超 112万5千円以下	2万5千円+「支払賃料の37.5万円の超過分×1/30」 ※ただし5万円(月額が上限)

(4)申請に必要な書類

- ①国から交付された「家賃支援給付金」の振込のお知らせ
- ②銀行通帳の写し
- ③「家賃支援給付金」のWEB申請における賃貸借情報を入力した画面の写し

(5)申請期間

2020年7月27日～2021年2月28日24時]まで

詳しくは経済産業省や福岡県のホームページをご覧ください。直接右記の相談ダイヤルにお尋ね下さい。

・国・・・0120-653-930(家賃支援給付金コールセンター)
・福岡県・・・0570-010-833(家賃軽減支援金コールセンター)

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



カレーの健康効果

今や子供から大人まで好まれる国民食となったカレーですが、皆さんはどの位の頻度で食べていますか？特に暑い時期は、何故かスパイスの効いたカレーを食べたくなるという方も多いのではないのでしょうか？

そんな、みんなが大好きなカレーですが、調べてみると様々な健康効果があることが分かりました。今回は、美味しく健康にいいという、一度に二度美味しいカレーの効能についてご紹介します。

1 スパイスは食べる漢方薬

カレーとは切っても切れない材料であるスパイスですが、このスパイスに健康効果が豊富に詰まっています。それでは代表的なものをご紹介します。

ターメリック

カレーの色付けに欠かせない代表のスパイス。ターメリックとはウコンの事です。肝機能を向上させコレステロール値の低下が期待されます。また、近年脳機能活性化によるアルツハイマー予防にも効果があると報告されています。

★こんな方におススメ！
お酒を飲む方、便秘の方

トウガラシ

辛み成分のカプサイシンに発汗機能があり脂肪燃焼効果があります。これによりダイエット効果・美容効果が期待されます。

★こんな方におススメ！
ダイエット中、冷え性、血行不良の方

クミン

消化器官に効果があり、消化促進効果があります。

★こんな方におススメ！
胃腸が弱い人、食欲不振の人、ガンや循環器系の病気予防に

2 カレーの種類による効能

アボカドカレー

スパイスが苦手という方におススメです。柔らかな触感で辛さを和らげる事が出来ます。また、アボカドは女性ホルモンに必要なビタミンEを豊富に含んでいるので、更年期症状の軽減に期待出来ます。また、食物繊維も豊富で便秘解消に効果的です。

トマトカレー

トマトに含まれるリコピンは熱を加える事で更に吸収力がUPします。リコピンは美肌効果や疲労回復に効果的です。

ここでは書ききれない程の効能を持ったカレーですが、最後にカレーを食べる最も効果的なタイミングをお伝えします。それは朝です。スパイスで体を目覚めさせることが出来るからです。

この夏、是非みなさんも効能を意識してカレーをアレンジしてみてくださいはいかがでしょうか？

参考
<https://eonet.jp/health/healthcare/health79.html>

シネマコンサートに魅了されたお話

新型コロナウイルス感染拡大によるステイホームで、私の有り余る余暇は読書とアマゾンプライムビデオでの映画鑑賞三昧です。読書も映画も、軽めのものからかなり重いテーマのものまで手当たり次第ですが、映画では昔から好きだった松本清張の作品を繰り返しよく観ていました。

数ある清張の作品の中でも、中学生の頃に初めて読んだカッパノベルズ（光文社の新書レーベル）の『砂の器』に強い衝撃を受け、何度も何度も読み返し、歴代キャストの映画も幾度となく観ました。明治42年生まれの清張は2019年に生誕110年を迎えました。その年の前後にはテレビ各局の特別企画でも多くの作品が再放映され毎回興味深く観ていましたが、一昨年、有楽町の東京国際フォーラムで催された【特別追悼 松竹映画『砂の器』シネマコンサート～加藤剛さんを偲んで～】は格別でした。たまたま東京方面へ遊びに行く予定ができ、福岡では催されないようなイベントを探していたところ、縁があったのかちょうどいい日程だったためチケットを手に入れたのです。

ところで、シネマコンサートって皆さんご存じですか？シネマコンサートとは、映画上映とオーケストラの生演奏を融合させた新しいライブエンターテインメントです。特大スクリーンで映画を楽しみながらフルオーケストラが彩る劇中音楽を体感できるという贅沢さが静かな人気を呼んでいます。

【特別追悼 松竹映画『砂の器』シネマコンサート～加藤剛さんを偲んで～】の演奏は、国内屈指の【東京フィルハーモニー交響楽団】が務め、指揮は作曲家の和田薫氏、ピアノは近藤嘉宏氏でした。クライマックスシーンを高揚させるお馴染みの組曲『宿命』をはじめ数々の劇中音楽の演奏は圧巻！心が震えるほど感動的でした。

ざりとて、シネマコンサートの魅力は生演奏を聴きながら映像を楽しむというだけではないように思います。かつて劇場でその映画を観て感動したあの空気を、同じ思いをもって再び集った人達とあらためて共有し、それぞれの思いを共感、確認し合えるような気がするのです。幕が上がり、映像が流れ、演奏が始まると、同じ時代に同じ映画を好きになった者同士でなければ感じる事ができない、どこか懐かしく温かい空間が生まれ胸が熱くなります。それこそがシネマコンサートの会場に集まった人でなければ味わえない醍醐味だと思うのです。

この体験で私はすっかりシネマコンサートの魅力の虜になったのですが、如何せん福岡ではまだまだ上映が殆どないのです。しかも、東京や大阪へ出かけたくても当分は出かけられないであろうこのご時世では鑑賞はしばらくお預けですが、コロナ感染が終息した暁には、あの感動を求めて日本全国へ出かける！それを楽しみに退屈なステイホームを乗り越えたいと思います。

退職

お疲れ様でした！

企画開発部 部長の窪栄治が2020年6月30日をもって、退職いたしました。レンタルボックス事業で用地の情報収集、交渉、企画などにご尽力いただきました。

長年のお勤め、本当におつかれさまでした。

社員一同、益々のご健康とご活躍をお祈りいたします。





★水害リスク情報の重説を義務付け

国土交通省

水害ハザードマップにおける対象物件の所在地を不動産取引時の重要事項説明として義務付けるために宅地建物取引業法施行規則の一部を改正する命令が7月17日に公布された。施工は8月28日。大規模水害が頻発する中、不動産取引時の契約締結の意思決定において水害リスクに係る情報が重要な要素となっていることから、不動産取引時にはハザードマップを提示し、説明を義務付ける。売買、賃貸問わず対象となる。

★管理会社の4割強がコロナで減額請求・滞納に対応 (株)クラスココンサルファーム

不動産会社向け経営・業務改善コンサルティング等を展開する(株)クラスココンサルファームは8月7日、新型コロナウイルスによる賃貸管理業への影響に関する調査結果を公表した。新型コロナウイルスにより賃貸管理業務に影響があった企業は全体の96.7%に達した。具体的には「家賃の減額請求が増えた」(72.4%)、「入居者からの問い合わせ、クレームの増加」(56.9%)、「修繕の部材の遅れ」(51.7%)などが多かった。実際に「家賃の減額請求、滞納対応」を行なった企業は43.7%に上った。

★九州のマンション販売戸数、1～6月28%減 過去最低

住宅流通新報社

九州7県の1～6月(上期)のマンション販売戸数は、前年同期比28%減の2,538戸だった。リーマン・ショックの影響が残る11年1～6月(3,094戸)を下回り、統計が残る08年以降で最低となった。新型コロナウイルスの影響で、4～5月に販売が事実上ストップしたのが響いた。6月から客足は戻りつつあるが、年間で例年並みの6千戸を上回る水準を維持するのは難しい情勢であり、新規の供給戸数も40%減の2,254戸にとどまった。昨年秋の消費増税を前に、前年同期に大量供給された反動もあり、過去最低となった。

★賃貸書面の電子化、社会実験継続へ

国土交通省

国土交通省は「賃貸取引における重要事項説明書等の電磁的方法による交付(賃貸書面電子化)に係る社会実験」を9月1日から再度実施する。実験再開にあたり、ガイドラインを改定。賃貸書面電子化の社会実験は113社が参加し、2019年10月1日から3ヵ月間にわたり実施。社会実験継続にあたっては、電子書面交付におけるトラブルを防止するため、よくあるトラブル事例や、説明の相手方に対するIT環境の確認、電子書面が改ざんされていないことの確認方法や音声トラブル・映像トラブルへの対処法などをガイドラインに盛り込む。2020年9月1日～2021年3月末までの7ヵ月間、社会実験を実施する。



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