

ごあいさつ

令和4年も半年が過ぎ、この7月から後半へ突入です。時の流れの早さには驚かされます。ウイズコロナかアフターコロナか、コロナウイルスの傷跡も癒えない中で、東欧では戦争という大きな事件が進行しています。ロシアがウクライナへ侵攻したのは2月24日のことで、現在もウクライナ東部を中心に長く激しい攻防が続いております。街の破壊、死傷者、避難民の状況がマスコミやインターネットで全世界に伝えられていますが、伝えきれていない被害の実態も相当にあるのではないかと思います。大きくは当事者相互の意志、主張の隔たり、次いで取り巻く関係国の思惑などで、泥沼化や長期戦になる懸念が広がっています。そもそも、ロシアのプーチン大統領が仕掛けた戦争ですから、彼自身の手で、もしくはその政権周辺者で、停戦の幕引きが必要でしょう。もちろん、ロシア側は何かの「メンツ」や「成果」を得たうえで停戦が望みですから高いハードルです。ウクライナとしては、この侵攻が始まる前の原状か、クリミア併合前の原状を主張するのでしょうか。その一方、国民の犠牲を増やしたくないという気持ちも強く、将来に向けて、「原状」と「現状」をどう判断するか難しい問題です。

このウクライナ危機が大きな要因の一つとなっているわけですが、エネルギー、化学製品、小麦粉などの食料品、広い分野で品不足と価格高騰が見られ、経済は間違いなくインフレーションに舵を切っています。多くのエコノミストの間では世界経済の失速を危惧する意見が聞かれます。わが日本はこれから夏本番。温度計と物価の目盛りは「うなぎのぼり」ですが、これに負けまいよう乗り越えましょう。



人につくす、街につくす。……セイワ地研です。



災害時に役立つ制度をご存じですか？

日本は地震や台風など自然災害の多い国です。近年は地球温暖化の影響もあってか、6～7月の梅雨時期や9～10月の台風シーズン以外でも線状降水帯による集中豪雨で、土砂災害、河川の氾濫などにより各地に甚大な被害が発生しています。そこで、今回はいつどこで起こるとも限らない自然災害で被災した時に役立つ制度についてご紹介します。

罹災証明書の申請

被災した場合、まず行っておきたいのが「罹災証明書」の申請です。

「罹災(りさい)証明書」は、地震や台風、豪雨などの自然災害や火災などで住居が被害を受けた際に、家屋の被害状況を「全壊」「大規模半壊」「半壊」「一部損壊」等に分類して認定・発行される証明書のことです。

地震や豪雨などの自然災害による場合は市町村役場などの自治体が、火災被害の場合には消防署が、罹災者の申請を受けて発行します。

この「罹災証明書」は、各種の被災者支援制度が適用できるかどうかの判断材料として活用されます。

※「罹災証明書」は各自治体や被害の状況により、申請してから発行されるまで1ヶ月以上かかる場合があるので、即日発行される「罹災届出証明書」(罹災証明書を申請したことを証明する書類)をもらっておくと安心です。

〈住家の被害の程度と住家の被害者認定基準〉

	被害の程度	住家の損害割合
全壊	住宅全部が倒壊、流失、埋没、焼失したものの住宅の損壊が甚だしく、補修で元通りに再使用することが困難なもの	損壊部分が延床面積の70%以上 住家の損害割合が50%以上
大規模半壊	住宅が半壊し、大規模な補修を行わなければ居住することが困難なもの	損壊部分が延床面積の50%以上70%未満 住家の損害割合が40%以上50%未満
半壊	住家の損壊が甚だしいが、補修すれば元通りに再使用できる程度のもの	損壊部分が延床面積の20%以上70%未満 住家の損害割合が20%以上50%未満
一部損壊	住居の一部が被害を受けたが、被害内容が「軽微」で「半壊」に至らない程度のもの	住家の損害割合が20%未満

被災者生活再建支援制度

災害により住宅が全壊するなど、生活基盤に著しい被害を受けた世帯に対して支援金(最大300万円)が支給されるものです。支給額は下記の「基礎支援金」と「加算支援金」の合計額となります。(単身世帯の場合は3/4になります)

◆住宅の被害程度に応じて支給される支援金(基礎支援金)

	全壊等	大規模半壊
支給額	100万円	50万円

◆住宅の再建方法に応じて支給される支援金(加算支援金)

	建築・購入	補修	賃借(公営住宅除く)
支給額	200万円	100万円	50万円

※「全壊等」には以下の世帯も含まれます

- ・住宅が半壊または住宅の敷地に被害が生じた場合で、住宅の倒壊防止、居住するために必要な補修費用等が著しく高額となること、その他これらに準ずるやむを得ない事由により、住宅を解体または解体されるに至った世帯
- ・噴火火災等で危険な状態が継続し、長期にわたり住宅が居住不能になった世帯

住宅の応急修理制度

住居が半壊等した場合に、住居の修理にかかる費用を国と自治体が一部負担してくれる「災害救助法」による制度です。

対象となる被災世帯の要件	災害により大規模半壊、中規模半壊、半壊または準半壊(※)の住家被害を受け、そのままでは住むことができない状態にあること 応急修理を実施することで避難所等への避難を要しなくなると見込まれること 応急仮設住宅(民間借上げ住宅を含む)、公営住宅等を利用しないこと ※一時的な避難場所として公営住宅等を利用している場合は除く
支援の内容	被災した住宅の屋根、台所、トイレ等日常生活に必要な最小限度部分を応急的に修理する
修理限度額	1世帯あたり 595,000 円が限度 準半壊の場合は 300,000 円が限度
応急修理の期間	災害発生の日から 3 ヶ月以内 (国の災害本部が設置された災害では 6 ヶ月以内に完了すること)

※「準半壊」とは、損壊部分が延床面積の 10% 以上 20% 未満、損害割合が 10% 以上 20% 未満の半壊をいいます。

被災時に利用できる諸制度 ※自治体により金額等異なる場合があります。

	制度	内容	支払条件
死亡	災害弔慰金	災害により死亡した者の遺族に対して支給	生計維持者 500 万円 その他の者 250 万円
障害	災害障害見舞金	災害による負傷等で精神・身体に著しい障害が出た者に対して支給	生計維持者 250 万円 その他の者 125 万円
生活資金	生活福祉資金	当面の生活資金の貸付	10 万円以内、無利子 2 か月据置後、1 年以内返済
税金 社会保険	納期限の延長 減免	一時納付が困難と認められる場合、期間の延長や減額 雑損控除・災害減免法による軽減や免除を選択できる	
教育費	高校や大学等の授業料、 入学金の減免	災害により授業料等の納付が困難な学生を対象に 授業料、入学金等を減額・免除	
失業	雇用保険の基本手当の 給付	災害により雇用される事業所が休業することとなったため、一時的に 離職や休業を余儀なくされた場合、特例により基本手当が支給	

紹介した制度についてご不明な点がございましたら、お住まいの市長村にお問い合わせ下さい。弊社にお問い合わせいただいても構いません。

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

より良い職場環境づくり
アロマの香り

セイワ地研では、より良い職場環境づくりの一環として「アロマの香り」を取り入れています。

香りにはストレス軽減のほか、疲労緩和、集中力を高め生産性を上げる効果があり、アロマの香りを社内に取り入れることで、職場の環境を総合的に改善してくれます。

心地よい香りが従業員やお客様を出迎え、朝からさわやかな気分で業務をスタートできます。香りがあることで空間の雰囲気も変わり、コミュニケーションの活性化などが期待できるほか、会議中も頭が冴えて効率も上がります。また、籠った部屋の消臭にも活躍します。皆さまもセイワ地研へお越しの機会がございましたら、ぜひ「香り」をご体感下さい。

社内で使用しているアロマオイルは、弊社を6年前に退社された植村由布子さん（営業1課 旧姓 川上）が調合してくださっています。植村さんは現在、ご家族とともに豊前へ移住し、アロマセラピストとして活動されていますが、現在のお仕事や暮らしについてお聞きしたところ、お便りを頂きましたのでご紹介させていただきます。

植村由布子（旧姓 川上）様より

セイワ地研にて7年間営業職として在籍しておりました、植村由布子（旧姓 川上）と申します。2016年春に退職して福岡県東部の豊前市に家族と移り住み、早いもので6年経ちました。会社から季節のご挨拶が届く度に当時の記憶が思い出され、いつも懐かしく思っております。この場をお借りしまして、ご挨拶申し上げます。当時お世話になりました皆様方、お元気でいらっしゃいますでしょうか。今回、次田会長のお取り計らいによりこのような機会をいただきましたので、私事で恐縮ですが近況を簡単にご紹介いたします。

現在は不動産業界からは放れ、アロマセラピーについて学び、植物の香り（精油）を使用した日用品や空間演出の製作依頼等を受けています。また、その傍ら大分県中津市にて森の香りを製造する会社（久恒山林株式会社）でもアロマセラピストとしてお世話になっており、一次産業に近い場所で日々暮らしています。田舎の自然は奔放で力強く、梅雨の雨を受けてますます旺盛です。季節の移ろいを姿や香りで見せてくれていて、その恩恵を受けて暮らしているのだということにハッとさせられます。

アロマセラピーに於いても、元々は植物が外敵から身を守ったり子孫を残したりする為に作り出しているモノであり、私たちはそのお裾分けをもらっていることを忘れないでいたいと常々感じています。嗅覚から脳へ伝わる刺激は、私たちの身体の生命維持に大きく関わっていると言われており、ほのかに認識できる程度の香りで十分な活性が得られるとの研究結果も出ています。はっきり分かるほどの量を長く嗅ぐことは、逆に身体を疲れさせ不調の要因にもなるのです。

○心がけている3つのこと

セイワ地研様でも各フロアにてアロマディフューザーを使用されており、有難いことに昨年からは会社のイメージに合せた香りを製作する機会をいただいています。

複数の方が常時過ごされるオフィス内という場面での香りをご提案する際には、

- ・一般的な薬理作用を当てはめすぎないこと
- ・嗅覚を疲れさせないために香りの濃度と使用時間に気を付けること
- ・毎日同じ香りではなく複数種類を使い分けてもらうこと

以上の3点を心がけて製作し、ご説明しています。

精油の香りは、均一化されていない、形を持たないものですし、それに対する感度や好みは様々ですので、難しさは絶えません。

そのことを面白がりながら、植物の育つペースに足並みを揃える気持ちをもって求められる役割を果たせるよう精進して参ります。

♪ 植村さんのお店情報はこちらからご覧いただけます。
お店を持たず、Instagramから受注などされています。
豊前などで出会われた方々とのご縁を大切にお仕事されているそうです。

○ 植村由布子

Instagram https://www.instagram.com/uemki_yuko/

○ 植村さんがお付き合いのある、素敵なお店情報をいくつか教えて頂きましたのでご紹介します。

○ STAMP FURNITURE

HP <https://www.stamp-furniture.jp>

Instagram <https://www.instagram.com/stampfurniture/>

昭和初期に建てられた郵便局を利用したオーダーメイド家具とインテリアのセレクトショップです。植村さんはこちらのオリジナルディフューザーの製作を担当しているとのこと。



○ 六月八日（久恒山林株式会社）

HP <http://rokugatsuyohka.shop-pro.jp>

Instagram <https://www.instagram.com/rokugatsuyohka/>

大分で林業を営む久恒山林から生まれた森と人を繋ぐライフスタイルブランドです。商品開発やホテル等の空間演出の提案のほか、大正13年築の本社社屋（国指定登録有形文化財）を活用した独自のツアーやワークショップ等に携わっています。



○ Hayatotsutsumi

HP <https://aira256tokyo.shop>

Instagram <https://www.instagram.com/hayatotsutsumi/>

真鍮とコンクリートを合わせたプロダクトを制作しているデザイナーさんです。商品のディフューザーにセットするブレンド精油を担当しています。



どのお店もWEBで受注などされているようですので、HPをぜひ覗いてみてください。
植村さん、益々のご活躍をお祈り申し上げます。ありがとうございました♪



皆さんは、夏になると食欲がなくなったり、疲れやすくなったり、夜眠れなくなったり…。このような夏バテを予防するには、身体が暑さになれていない梅雨の時期から注意することが大切です。

☀️夏バテとは

夏に起こりやすい疾患として「熱中症」があります。この熱中症は、日差しの強い屋外での運動や作業、暑い日の室内などで発症します。(1)熱射病(2)熱疲労(3)熱痙攣の3つに分けられ、めまいや頭痛、吐き気、倦怠感、意識障害などの症状を起こします。

それに対し、「夏バテ」は1つの病名ではありません。夏に起こる食欲不振・倦怠感・無気力・不眠・めまいなどの様々な症状を総じてあらわした症候群のことで、夏の気温や湿度といった、様々な不快要因が日々積み重なることによって起こるものです。

☀️原因

夏バテが起こる原因はいくつかあります。

1. 消化機能の低下や栄養不足

暑さは食欲不振の原因となりますが、それに加えて暑くなると冷たい飲み物をたくさん飲んでしまいがちです。それにより胃腸の温度が下がったり、胃液が薄まってしまったりすることで消化機能が低下します。消化機能が低下すると、下痢を起こしたり、栄養の吸収を妨げたりすることによって、身体が栄養不足の状態となります。

2. 水分不足(脱水)

多くの汗をかくため、体内からたくさんの水分が失われてしまいます。脱水による循環血液量の低下は、心臓などに負担が加わり、身体の動きを鈍くさせます。

3. 自律神経の異常

夏に自律神経のバランスが崩れやすい原因として、気温の影響があります。自律神経は体温調節機能にも影響していますが、冷房の効いた室内と暑い屋外の行き来といった激しい気温の変化を繰り返すことで、自律神経が乱れ、バランスを崩してしまいます。

☀️対処法

1. 食事

体力をつけることが大切です。量は少なくとも栄養効果の高い食べ物を食べるよう心がけましょう。
たんぱく質が多い食品 / 肉類(豚→牛→鶏の順)、魚類(かつお・まぐろ・鯖など)、大豆、チーズ、卵など
ビタミン、ミネラルが多い食品 / 緑黄色野菜、果物、豆類、海藻類など

2. 水分補給

発汗は、水分だけでなく体に必要な電解質も失ってしまいます。そのため、水分補給には水だけでなく、糖や塩分が含まれたスポーツ飲料などがよいでしょう。また、涼しい室内では体を冷やしすぎないように温かい飲み物を飲むことをお勧めします。

3. 環境

激しい気温差は自律神経の異常を引き起こします。冷房は27℃以上を保ち、外気温との差を5℃くらいまでにしましょう。

4. 入浴

入浴による温熱効果は、疲労物質の除去や疲労改善物質の増加が期待できると言われています。40℃前後のお湯にゆっくりと浸かり、身体を温めると良いでしょう。半身浴も疲労回復に効果的です。

5. 運動

汗をかくことは体温調節に必要なことです。早朝や夕方の涼しい時間のウォーキングやストレッチは血行をよくし、新陳代謝を活性化します。



☀️おわりに

夏バテは、夏が終わった後にも慢性疲労として様々な体調不良の原因となる場合があります。日常の対処法で、疲れを残さず快適な夏を過ごしましょう！

経理課：吉岡 かおり

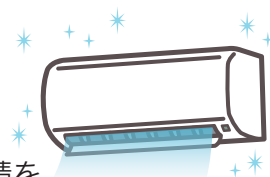
両親が高齢化したこともあって、昨年より3世代同居を始めました。そして同居生活も間もなくなく1周年を迎えます。両親との同居は心配や大変なこともあります。母が家事をサポートしてくれたり、祖父母を労る子供の姿を見て嬉しく思ったり、同居生活も最近落ち着いてきています。同居するようになって新しく日課となった事もあります。

それは毎日、日記を記す父に漢字を尋ねられる事です。私より遙かに語彙力が高い父が尋ねてくる漢字は、私が知らない熟語や言葉が多く、私には難問でいつも苦戦します。今では父が日記を書き始めると父愛用の電子辞書を準備し、いつでも回答できるようにスタンバイします。そして質問されると電子辞書を引き、言葉の意味を確認しながら漢字を書き、数行の日記を記していきます。(たとえば『爽快』と『壮快』だと父は『壮快』と記すのが正解だそうです。)父の調子が良い時は新聞記事に書かれた知らない言葉や動植物などについても調べます。電子辞書なので調べた結果、分からないことが出てくると、タッチするだけで更に詳しい解説を見ることができます。そうすると、そもそも何を調べていたのか分からなくなり電子辞書の優秀さに感心しながら一緒に笑い合う結果となります。両親だけの生活よりも孫の存在や生活のリズムが高齢となった両親の良い刺激になると思った同居生活ですが、これを機に学ぶ楽しさを思い出し、充実した老後を目指し生涯学習の題材を探すことにした私がいちばん刺激を受けたようです。



trivia

エアコンの節電方法



政府は今年の夏、電力供給が厳しいとして、7年ぶりに全国規模の節電協力要請をおこなうことを決定しました。そこで今回はエアコンを使ってできる節電方法のご紹介です。

○帰宅したら、まず換気して熱を逃がしましょう。

外から帰ってきて、部屋の中の空気が外よりも暑いと感じたときは、すぐにエアコンのスイッチを入れるのではなく、まずは窓を開けて部屋の換気を行い、猛烈な熱気を部屋の外に逃がしてからエアコンをかけると無駄な電力を使わず、すばやく効率的に部屋を冷やすことができます。

○エアコンと扇風機やサーキュレーターを併用しましょう。

換気した後は、エアコンから少し離れた場所が暑いからといって、エアコンの設定温度を下げてしまう前に、まずはエアコンの冷たい空気を遠くすばやく送れるよう、扇風機やサーキュレーターを活用しましょう。エアコンから来る風を背にして、風を送る方向に扇風機を向けてあげると、冷たい風を更に遠くに送ることができます。

○設定温度を下げる前に、風量を強くしてみましょう。

暑く感じた時、エアコンの温度設定を下げる前に、風を自分の方に向けるか、風量を強くすることを試してください。体感温度が下がり、同じ温度でも涼しく感じます。

実は、エアコンで消費する電力のほとんどは、温度を下げるときに使われます。風量を強くすると少しだけ消費電力は増えますが、温度を下げるときに消費する電力とくらべると比較にならないくらいのおわずかな増加なのです。

<https://www.daikin.co.jp/air/life/electricitysaving>



★天神旧大名小跡地の名称「福岡大名ガーデンシティ」に 積水ハウス・西日本鉄道など

積水ハウス・西日本鉄道などが福岡市中央区大名の旧大名小学校跡地で開発、建設している施設の名称を「福岡大名ガーデンシティ」に決定した。九州初進出となる高級ホテル「ザ・リッツ・カールトン ホテル」を核とする高さ約 111 メートルの複合ビルや創業支援施設などを設ける。ホテルや商業施設は 2023 年 4 月に開業予定。中核の複合ビルは地下 1 階、地上 25 階建てとし、形状は福岡市の再開発計画である「天神ビッグバン」の西の玄関口をイメージした「門」だ。施設には公民館、オフィス、会議場や商業施設として利用する。オフィスは各階 2500 平方メートルで九州最大級。敷地内にはほかに、官民連携でスタートアップを支援する施設や外国人駐在員向けの賃貸住宅を備えた 11 階建てのビルを建設するほか、旧大名小学校の校庭を活用した 3000 平方メートルの広場やイベントホールも設ける。

★不動産節税を巡る司法判断示される

国税庁、最高裁

不動産売買による節税策や不動産取引に、大きな影響を及ぼす可能性がある司法判断が示された。今回の事案は相続した不動産(タワーマンション)の評価を巡り、相続人側と国税当局とで評価手法や額が大きく異なり対立していた。一、二審判決によると、原告の相続人は東京都と神奈川県のマンション計 2 棟を 2012 年に相続。路線価に基づいて約 3 億 3000 万円と評価し、銀行からの借り入れもあったため相続税額をゼロとした。一方、相続の数年前に購入した際の価格は約 13 億 8700 万円。国税当局の不動産鑑定の評価額は約 12 億 7300 万円だった。相続税や贈与税の算定には、通常、路線価が使われる。税法は土地や家などの相続財産は「時価」で評価すると定めるが、何を時価とするかは難しい。そのため国税庁は毎年、主要道路に面する土地について路線価を発表し、算定基準としている。路線価は土地取引の実勢価格より低いのが一般的だ。この実勢価格と路線価の差を利用した節税は広く知られる。タワーマンションの場合はこの乖離が顕著で、現金より不動産で相続した方が税金を安くできるケースが多い。「タワマン節税」「マンション節税」などとも呼ばれる。今回のケースでは、国税当局は「伝家の宝刀」とも呼ばれる、国税庁長官が財産の評価を見直すことができる通達の規定(財産評価基本通達の総則 6 項)というものを使って追徴課税に踏み切った。「ただし、通達による評価が著しく不相当と認められる『特別の事情』がある場合、通達によらない方法で評価するという例外規定もある。訴訟ではどのような場合に特別の事情があるといえるのかなどが争点となった」最高裁は「合理的な理由があれば(個別評価という)特別扱いをしても平等原則に違反しない。また、路線価などによる画一的な評価を行うことが実質的な租税負担の公平に反する事情がある場合は(例外規定を用いる)合理的な理由がある」との初判断を示した。

★建築基準法施行規則の一部改正

国土交通省

国土交通省は建築基準法施行規則の一部を改正する省令などを公布した。今年 4 月 1 日に施行された。これは昨年 4 月に東京都八王子市の木造アパートで起きた階段崩落死亡事故を受けて、再発防止の目的で策定されたものである。同省令には、「設計時における防錆措置等の内容の明確化」「工事監理及び完了検査時における屋外階段の適切な照合・適合確認の確保」「適切な維持管理の確保」がうたわれている。省令の公布に併せ「木造の屋外階段等の防錆措置等ガイドライン」「賃貸共同住宅に係る工事監理ガイドライン」も策定された。対象となるのは 2 階から 5 階建て程度の建築物に設置された屋外階段。



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