

ごあいさつ

梅雨になり、郊外の田園では田植えも始まりました。季節の風物詩であるカエルの鳴き声が聞こえ、飛び交うツバメの姿が目にはいります。福岡も中心部は都市化が進んでいますが、自然を残している長閑なエリアもまだまだ健在です。花や緑、水のある風景には心が休まります。ただし、雨の風情はいいもので歓迎できますが、河川の氾濫、土砂崩れなど、災害を呼ぶような大雨はどうか勘弁願いたいものです。

季節にちなんでカエルの話題をひとつ。「ゆでガエル現象」という言葉があります。カエルが高温の水槽に急に入れられた場合は、その余りの熱さに驚き、すぐ飛び出して難を逃れることができます。しかし、水槽の中で、ぬるま湯から徐々に温度が上がり、高温になっていった場合は、温度変化への感覚が鈍くなり、ついにはゆで上がって大やけどに至ります。このポイントは「急な変化」です。社会生活で「ゆでガエルになるな」という警鐘は、ぬるま湯のような緩い環境に溺れるな、マンネリズムに陥るなということで、常に、周りの環境変化に俊敏であれということを示しています。私たちの仕事も、繰り返しの作業であったり、変化に乏しい業務であったりすることがあり、それはマンネリ化というリスクと背中合わせです。しかし、社会の変化や刺激は頻繁にあります。新しい情報、新しい技術などが次々と出てきます。私たちはそれらに即応し、「ゆでガエル」にならないよう、心してかかればなりません。

連休明けの5月8日から新型コロナウイルスの感染症法上の位置づけが変わりました。感染症2類から5類への変更です。「5類」というのは季節性インフルエンザと同じ位置づけです。2類で特例的に行われてきた感染対策は法的根拠を失い、これからの対応は大きく変わります。マスク着用などの感染予防行動も基本的には各人の自主判断、自己責任とされ、医療費も自己負担となりました。

飲食業、ホテル・旅館業、バス・鉄道・航空業も、個別には事情が異なるようですが、概ねコロナ前に需要が戻りつつあると聞きます。街角や観光地にも人の波が見られます。コロナ下を経て働き方も多様になり、経済にとっては浮揚の兆しも見えてきました。ただ、コロナ前の日常風景に戻っても、健康に対する注意だけは忘れずに生活していきたいと思います。皆さまもうまく「コロナとの共生」を図りながらお過ごし下さい。

人につくす、街につくす。……セイワ地研です。

「コロナ借換保証」が始まっています

2023年5月8日から新型コロナの感染法上の取扱いが5類に変更されました。新型コロナの影響を受けてきた業種にもようやく光が見えてきたのではないかとご拝察いたします。

一方、2023年5月から「コロナ融資(ゼロゼロ融資)」の返済が始まります。コロナ融資は新型コロナが猛威を振るっていた2020年から2022年にかけて政府系・民間の金融機関が実施してきたものです。

中小企業庁のデータ(2022年4月時点)によれば融資件数238.4万件で融資総額は41.9兆円といわれています。

「コロナ借換保証」は、民間金融機関のゼロゼロ融資等を信用保証協会の保証付きで借り換えする制度で2023年1月10日から始まっています。すでに利用したコロナ融資に運転資金を加えて、手厚い資金調達を可能にする制度です。



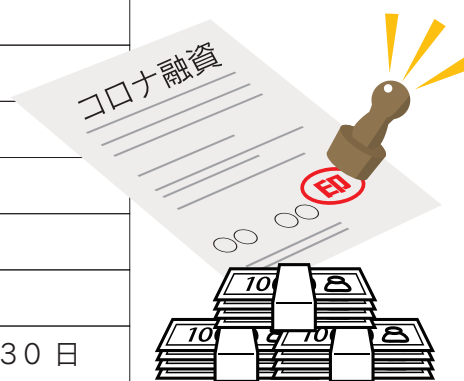
ゼロゼロ融資とは

新型コロナ感染症の影響により、業績が悪化した中小企業や個人事業主を対象とした3年間実質無利子・無担保・保証料ゼロの融資です。金融機関から融資を受けた債務者の利子負担を軽減するために行政機関や地方自治体が利子の全額または一部を補填するといった内容でした。

福岡県では2020年5月から主に取引銀行を窓口として貸付が行われました。据置期間は5年以内ですが、当初3年間は県から利子補給があり実質無利子のため、据置期間を3年間にして4年目からの元金返済を設定した事業者が多かったようです。

民間ゼロゼロ融資の概要

| | |
|-------|----------------------|
| 融資限度額 | 3,000万円 |
| 資金用途 | 運転・設備資金(借換資金含む) |
| 融資利率 | 実質無利子(3年経過後1.3%) |
| 保証料率 | 0% |
| 担保 | 無担保 |
| 融資期間 | 10年以内(据置期間5年以内) |
| 申込期間 | 2020年5月1日～2022年9月30日 |



コロナ借換保証制度とは

早期にゼロゼロ融資を受けた事業者は2023年5月から返済が始まっています。融資のピークが2020年7月だったこともあり、今年7月から来年4月にかけて返済開始が集中するといわれています。また、世界的な原材料費の高騰なども中小企業の経営を苦しめています。

こうした状況を踏まえ、民間ゼロゼロ融資からの借り換え、他の保証付き融資からの借り換え、事業再構築等の前向き投資への資金需要にも対応できるよう、国は新しい保証制度を創設しました。これが「コロナ借換保証制度」です。

コロナ借換保証制度の概要

| | |
|-------|--|
| 対象者 | 市町村から以下の認定を受けた方 ①セーフティネット4号(売上高▲20%以上) ②セーフティネット5号(売上高▲5%以上) ③売上高▲5%以上(最近1ヶ月間の前年同月比) ④売上高総利益率/営業利益率▲5%以上 |
| 保証限度額 | 1億円(100%保証の融資は100%保証で借り換え可能) |
| 保証期間 | 10年以内 |
| 据置期間 | 5年以内 |
| 金利 | 金融機関所定の金利 |
| 保証利率 | 0.2%等(補助額は0.85%等) |
| 必須条件 | 経営計画書の作成 |
| | 金融機関の継続的な伴走支援 |
| 取扱期間 | 2023年1月10日～2024年3月31日(予定) |
| | ※信用保証協会に保証申込がなされたもの |

中小企業庁のホームページより

この制度のポイントは次のとおりです。

- ・ 上限金額が1億円と高額
- ・ 保証期間が最大10年間と長期
- ・ 据置期間は最長5年間
- ・ 保証料率が原則0.2%と低い
- ・ ゼロゼロ融資の借り換えができる
- ・ 売上の減少だけでなく、利益率が低下している場合も対象



この制度は「伴走支援型特別保証」の拡充で、利用のポイントは次の3点です。

- ・ 申込み直前の売上高が減少している。または、最近の利益率が低下している
- ・ 経営行動計画書の提出
- ・ 金融機関の伴走支援

経営行動計画書はA3サイズ1枚の簡単な計画書となっていますが、金融機関のモニタリングを想定して経営上の指標数値や今後の見通しをコンパクトにまとめることが求められるので、手慣れた税理士や中小企業診断士に相談して作成することをおすすめします。

「コロナ借換保証」についてご不明な点がございましたら、融資を受けた取引銀行または顧問税理士、商工会等にお尋ね下さい。
制度の内容についてはセイワ地研にお問い合わ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

賃貸物件・入居者に
人気の設備ランキング!!

TOP10

今回は賃貸物件についてどのような設備が備わっていると便利なのか、ご紹介させていただきます。単身向け・ファミリー向けのランキングがございますので、お部屋探しをされる方や賃貸物件を所有されているオーナー様のご参考になれば幸いです。



2022年

★★単身向け / この設備がなければ入居が決まらないランキング★★

| | | |
|-----|----------------|------------|
| 1位 | 室内洗濯機置き場 | 【前年 1位 -】 |
| 2位 | TVモニター付きインターホン | 【前年 2位 -】 |
| 3位 | インターネット無料 | 【前年 3位 -】 |
| 4位 | 温水洗浄便座 | 【前年 4位 -】 |
| 5位 | 独立洗面台 | 【前年 5位 -】 |
| 6位 | オートロック | 【前年 6位 -】 |
| 7位 | 備付照明 | 【前年 8位 ↑】 |
| 8位 | 宅配ボックス | 【前年 7位 ↓】 |
| 9位 | 高速インターネット | 【前年 9位 -】 |
| 10位 | ガスコンロ | 【前年 10位 -】 |



2022年

★★ファミリー向け / この設備がなければ入居が決まらないランキング★★

| | | |
|-----|----------------|-------------|
| 1位 | 追い炊き機能 | 【前年 4位 -】 |
| 2位 | 室内洗濯機置き場 | 【前年 2位 -】 |
| 3位 | TVモニター付きインターホン | 【前年 1位 -】 |
| 4位 | 独立洗面台 | 【前年 3位 -】 |
| 5位 | 温水洗浄便座 | 【前年 5位 -】 |
| 6位 | インターネット無料 | 【前年 6位 -】 |
| 7位 | システムキッチン | 【前年 7位 ↑】 |
| 8位 | ガスコンロ | 【前年 8位 ↓】 |
| 9位 | オートロック | 【前年 9位 -】 |
| 10位 | 宅配ボックス | 【前年 ランク外 -】 |

※全国賃貸住宅新聞 2022年度 10月17日分を参考

新入社員紹介

Congratulations
on Joining Us

入社おめでとうございます

吉村 俊紀

よしむら としのり

レンタル事業部

自己紹介



生 年 月 日：1998年10月12日

好 き な こ と：心身をサウナで整えること

ハワイには「No Rain, No Rainbow」ということわざがあります。「困難な出来事のあとには、きっと良いことがやってくる」という意味です。「No Rain, No Rainbow」を胸に刻みチャレンジ精神で業務にあたっ
て参ります。

中村 千春

なかむら ちはる

営業2課

自己紹介



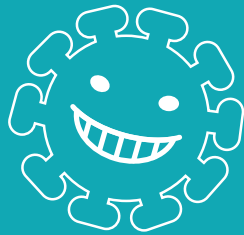
生 年 月 日：2001年1月7日

好 き な こ と：音楽鑑賞(J-POP)

ビジネスマナーを習得し、何事にも誠実に取り組んでいきます。

セイワ地研に入社しました
新しい仲間をご紹介します!!





「カビ」を吸い込むことによる健康被害とは？
「カビ」が発生する原因と対策

梅雨の季節。ふと気づいたら、家の中に「カビ」が発生している！という経験はありませんか？特に窓ガラスの結露が多くなる時期はガラスやサッシ部分にカビが増えやすくなってしまいます。今回はそんな「カビ」にフォーカスし、カビの種類や影響・原因と対策について考えてみます。

《「カビ」には種類がある》

そもそも「カビ」とは何なのでしょう？また、有害・無害どちらなのでしょう？

「カビ」は、微生物群の一種で菌類の姿を示す俗称です。専門的には「真菌」や「菌類」と呼ばれており、数万種以上が生息しているといわれています。

また、食品やお酒などの発酵に使用される酵母やキノコなども「カビ」の一種です。医薬品にも利用されるなど、実は我々の日常生活と切っても切れない関係にあります。その一方、「カビ」の中には衛生環境に悪影響を与えるようなものも存在しています。

「カビ」を利用した発酵食品

みそ・醤油：コウジカビ
チーズ：アオカビ・シロカビ
パン・ビール・ワイン：酵母

《「カビ」を吸い込むことによる影響とは》

「カビ」は、胞子が水分や栄養分を吸収して成長していきますが、胞子を大量に吸い込むことなどにより、人体に悪影響がある点にも注意が必要です。日常生活の中で「カビ」が有害であると思われる部分はここに関係があります。

では、実際に「カビ」を吸い込むとどのような症状になるのでしょうか？

カビの胞子を吸い込むとどうなるか

カビが原因で発症するアレルギー反応としては、以下のものが挙げられます。

皮膚炎

マラセチア毛包炎は、顔や頭皮にいるマラセチアという「カビ」が原因といわれ、皮膚などにいる常在菌のひとつ。皮脂や汗などの分泌物をエサにして増殖するとされる。ニキビのような症状に似ており、長期間に及ぶこともある。

感染症

水虫は白癬菌（はくせんきん）をいうカビの一種に感染することで起こる。

シックハウス 症候群

住宅などの高気密化や建材等の化学物質によって室内空気が汚染され、鼻水・のどの乾燥・吐き気・頭痛・湿疹などの症状が現れる。

《「カビ」の発生原因について》

では、どのようにして「カビ」は発生・増殖していくのでしょうか？ここでは主に家の中で発生するカビについて解説していきます。

「カビ」が発生する条件としては、温度・湿度・栄養が大きく関係しています。

温度

空気中に浮遊している「カビ」の胞子は、室内の様々な部位に付着します。そして、温度が5～35℃前後の条件下で生育していきます。

湿度

「カビ」は湿度を好む傾向にあり、湿度が60%を超えたあたりから「カビ」の繁殖に適した湿度となり、発生しやすくなると言われています。

栄養

様々なものを栄養として増殖していきますが、家の中にあるホコリやアカはもちろんのこと、建材など有機物までも栄養源としてしまいます。

お風呂・洗面所・トイレ・キッチンなどで「カビ」が発生しやすいのは、「カビ」が発生・増殖していくための条件が整っているからです。それ以外の場所としては、窓まわりや壁紙、箆笥や食器棚などの家具の裏、クローゼット・押し入れの中などが挙げられます。

《「カビ」を防ぐ掃除方法》

浴室

浴室はお湯を使うことから温度も湿度も高くなりやすく、カビの栄養分になる石鹸や皮脂も豊富なため、カビが発生しやすい条件が整っている場所です。少し意外かもしれませんが、浴室のカビを防ぐのにベストな掃除をするタイミングは、「入浴後」です。まず、壁に温水のシャワーをかけ飛び散った石鹸や皮脂などの汚れを洗い流すことです。その後に冷水のシャワーをかけて流し、浴室内の温度を下げます。仕上げに水切りワイパーや雑巾などで水分をしっかりとふき取り、換気扇を付けておきましょう。

キッチン

水とカビの栄養となる食べ物が飛び散りやすいキッチンも防水コーキングやタイル目地、シンク回りなどにカビが生えやすい場所です。料理や食器洗いを終えた後は、飛び散った水や汁などをしっかりとふき取っておきましょう。すでにカビが生えてしまっていた場合はカビ取りジェルを使い、その後消毒用アルコールを吹き付けておくとカビの予防になります。

窓枠

窓枠のゴムパッキンには結露やホコリが溜まりやすく、カビが生えやすい場所です。ホコリをこまめにふき取り、消毒スプレーを吹きかけておくとカビの発生を抑えやすくなります。

カビの発生しやすい条件である「湿度が高く、栄養分が多い」という状態を避けるためには日頃の掃除が大切になります。

浴室やキッチンは、水分や汚れを放置したままにせず、入浴の後や食器洗いの後などに、周辺をふき取っておくだけでカビの発生を抑えることができます。押し入れやクローゼットなどは、除湿剤を置いてたまに扉を開けておくと風通しがよくなります。

梅雨の時期は、特にカビが発生しやすいシーズンとなり、カビによる健康被害も心配になります。風通しを良くして快適に過ごせるようにしたいものです。



「カビ」を吸い込むことによる健康被害とは？「カビ」が発生する原因と対策！窓リフォーム研究所 (shinku-glass.jp)
雨が降ると気になるカビ……。梅雨の時期に知っておきたい清掃・掃除の基本的な方法とは！株式会社テラモト (teramoto.co.jp)



★住みたい街(自治体)ランキング<全国版>で第1位は福岡市

大東建託

不動産活用や賃貸経営を営む大東建託(株)(東京都港区)は毎年、街や住まいに関して各種のランキングを発表しているが、2022年の「住みたい街ランキング<全国版>」で福岡市が第1位に選ばれた。また、「街の魅力度ランキング<都道府県版>」では福岡県が第1位を獲得した。福岡市は天神をはじめとする複数の大きな繁華街を有し、商業施設や飲食店が充実。交通アクセスもターミナル駅であるJR博多駅と、その延長上にある福岡空港が至近で利便性が高い。これらがランクアップの大きな要素ではないかと思われる。

★油山に複合体験型アウトドア施設オープン

福岡市・JR九州など

福岡市南区油山に新たなアウトドア施設がリニューアル開業され、4月27日にはその記念式典が行われた。これまでも市民に親しまれていた“油山”が、今回体験型のアウトドア施設「ABURAYAMA FUKUOKA(アブラヤマフクオカ)」として新たなスタートを切った。JR九州などが油山牧場や市民の森を一体的にリニューアルしたもので、約140ヘクタール(PayPayドーム約20個分)の敷地にキャンプ場、カフェなどの飲食店が配されている。高台にあるキャンプ場からは福岡市街を一望できる。65区画あるキャンプ場の運営を担っているのはアウトドアブランド「スノーピーク」で、週末の予約は3カ月先まで埋まっているという。今夏以降には、木々に囲まれた空間で仕事ができるシェアオフィスや森林型のアウトドア公園を順次開設し、来年はコテージなどを備えた宿泊施設を開業予定という。

★外資系高級ホテル「ザ・リッツ・カールトン福岡」、6月21日開業

積水ハウスとマリオット・インターナショナルは6月21日、国内7つ目となる「ザ・リッツ・カールトン福岡」(客室数167室)を開業する。積水ハウスを代表とした5社によるSPCが福岡市中央区で開発していた複合施設「福岡大名ガーデンシティ・タワー」の17階から24階がホテルとなる。1階から16階には商業施設やカンファレンス、オフィス「福岡大名ガーデンシティ・ピオスクエア」。タワーのほかには公民館やレジデンスが入る「福岡大名ガーデンシティ・テラス」、広場、イベントステージなどがある「福岡大名ガーデンシティ・パーク」からなる。「福岡大名ガーデンシティ」は旧大名小学校跡で進めていた天神地区の再開発事業天神ビッグバンのプロジェクトの一つ。

★マンションで潤う固定資産税

名古屋市

福岡市も活況を呈している政令指定都市の一つだが、名古屋市は政令市の中でも財政が豊かとされている。現在、同市はリニア中央新幹線の開業を睨み不動産開発が進行中。また、2026年アジア競技大会の会場建設や既存公共インフラの更新時期到来が予定されている。これらの不動産開発の追い風をプラスに税収の伸びも顕著だ。中でも土地や家屋などに課される固定資産税が増えている。2020年度は市中心部に位置する中村区、中区、東区の3区だけで729億円が納められている。市全体の固定資産税2206億円の約33%だが、その面積でいうと、市の10%ほどに過ぎない。20年度までの10年間の固定資産税の伸び率は名古屋が11%増と、福岡13%増、川崎12%増に次いで第3位だ。名古屋市中心部はマンション建設ラッシュで、特に固定資産税の評価額が高いとされる高層マンションの新築が続いている。



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