

ごあいさつ

水無月、六月となりました。路地に咲くアジサイも雨水を含んで、青やピンクや紫にと彩色の妙を奏でています。この梅雨の季節、暮らしに快適な時期とはいえませんが、生活に工夫を凝らして乗り切りましょう。

6月10日は「時の記念日」です。この日にちなみ“時”について考えてみました。「時は金なり」（ベンジャミン・フランクリン）、「歲月人を待たず」（陶潜の漢詩より）など、時や時間にまつわることわざや金言もたくさん残されています。世界的な企業となったアップル（Apple）の創業者スティーブ・ジョブズさんもつぎのように言っています。「私が一番好きなものは、お金がかからないもので、誰もが持っているものだ。そして、それは世の中で一番素晴らしいものなんだ。それは、“時間”なんだよ」と・・・。

わが国で【時の記念日】が生まれたのは次のような経緯だといわれています。『日本書紀』によれば、天智天皇の10年（西暦671年）4月25日に、初めて漏刻（ろうこく）という水時計が作られ、鐘鼓で時を知らせたそうです。4月25日は太陽暦にすると6月10日にあたりますので、この日を「時の記念日」と決めました。大正9年（1920年）のことです。当時の日本、大正中期は衣食住をはじめ社会生活の近代化推進という流れのなかで、特に時間厳守、時間割による行動規律、時間節約による効率性向上というものが時代の要請でした。その頃までは、欧米先進国から「日本人は時間の感覚に乏しい国民」だと思われていたようです。今の鉄道時刻の正確さが世界から驚きと敬意の目で見られている現状と比較すると彼我の感があります。また、最近では若い世代の間に「タイパ」（タイムパフォーマンス）という言葉も聞かれ、時間対効果を重視する、時間価値を考えるといい点ではいいことかもしれません。

時間は太陽・月・地球の位置関係から決まり（現在では原子の周波数に基づき算出）、世界のすべての人々に平等に与えられています。私たちは、時間という貴重な資産を浪費してないでしょうか、無駄に損失してないでしょうか。これから私たちは、いろんな機会に、「人生の日々の時間を何と交換していくのか？」ということが大きなテーマになるでしょう。私たちも不動産の取引実務の中で、打合せや決済引渡しなど、時間を厳守することが求められます。「時の記念日」を迎えて、あらためて時間の重要さに思いを馳せています。

皆さまもこれから更にもっといい「時」をお過ごしください。

豆知識

- ・世界標準時……英国ロンドン、グリニッジ天文台のある子午線（経度）0度の平均太陽時。
- ・日本標準時……兵庫県明石市、明石天文台のある子午線（経度・東経）135度の平均太陽時。
世界標準時より9時間進んでいる。

Trivia

人につくす、街につくす。……セイワ地研です。

リフォーム費用の取扱い

不動産賃貸業を営む方にとって建物・設備のメンテナンスやリフォームは避けて通れない問題です。これらに支出した金額が「修繕費」になるのか「資産（税務用語では資本的支出という）」になるのか悩むのではないのでしょうか。そこで今回は、これらの会計処理（税務処理）について解説いたします。

修繕費と資本的支出の違い

1. 修繕費

修繕費とは、業務の用に供されている固定資産の修理、改良等のために支出した金額のうち、当該固定資産の通常の維持管理のため、又はその災害等により毀損した固定資産につきその原状を回復するために要したと認められる部分の金額をいい、支出した年度の必要経費として取り扱われます。一般的には、次のようなものを修繕費とすることができます。

- (1) 雨漏りしている屋根の修繕費用
- (2) 給湯器の修理・交換費用
- (3) 部屋のクロスの張替え・クリーニング等の費用
- (4) 古くなった畳の張替え費用
- (5) 外壁の塗り替えの費用
- (6) 割れた窓ガラスの張替え費用



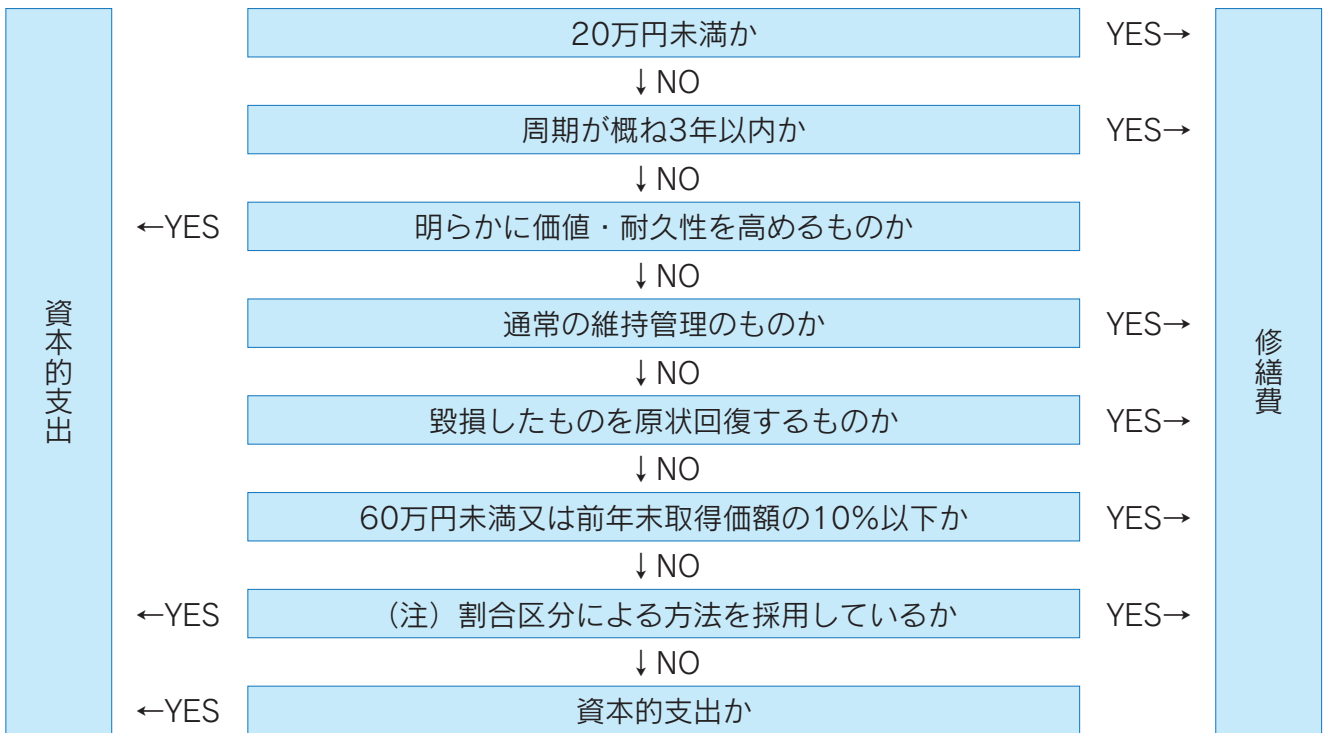
2. 資本的支出

資本的支出とは、固定資産の使用可能期間の延長又は価値の増加をもたらす支出をいい、支出した年度に新たな固定資産を取得したものとして、法定耐用年数で減価償却していきます。所得税（法人税）基本通達では、資本的支出の例示として下記の支出を掲げています。

- (1) 建物の避難階段の取付け等、物理的に付加した部分に係る金額
- (2) 用途変更のための模様替え等、改造又は改装に直接要した金額
- (3) 機械の部分品を特に品質又は性能の高いものに取り替えた場合のその取替えに要した金額のうち、通常の取替えの場合にその取替えに要すると認められる金額を超える部分の金額

修繕費と資本的支出の区分

固定資産に対する支出が「修繕費」か「資本的支出」かの判定は、実質により判定されます。しかし、実務上は判定が困難なため、税法では基本通達による形式基準を認めており、次のような判定フローチャートが税務の専門書に紹介されています。



(注) 支払金額の30%か前年末取得金額の10%のいずれか少ない金額を修繕費、残額を資本的支出とする方法

(注) 前年末取得金額とは、元の固定資産の取得価額に資本的支出した額を加算した金額
※「災害に伴って支出したもの」はレアケースですので判定表から外しています

まとめ

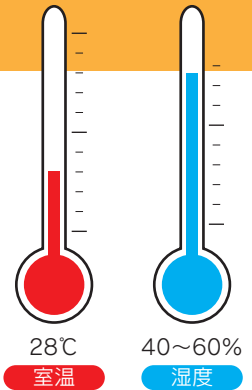
「修繕費」「資本的支出」のどちらで処理しても、長い目で見れば(法定耐用年数を経過すれば)全額が必要経費になります。将来の収益は不確かなものであるため、できるだけ「修繕費」で処理したいというのが一般的ですが、白色申告で赤字を繰り越せない場合、銀行融資を受ける関係上赤字にしたいくない場合、毎年の損益をブレないようにしたい場合などには、「資本的支出」が有利になることも考えられます。将来の損益予測(税金予測)をして処理、判断されることをおすすめします。

実務上、リフォーム費用が「修繕費」か「資本的支出」に該当するのか、判定が非常に困難なケースがあります。したがって、税務申告にあたっては税理士への相談か税務署への確認をおすすめします。一般的なことでしたら(株)セイワ地研でもかまいません。

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

意外とキケン！ 梅雨時期の健康管理

蒸し暑くなったり、雨のせいで急に冷えたりと、梅雨時期は気候も安定せず、体調を崩しやすいもの。「時期的に仕方ない」と諦めていませんか？実は、ちょっとした工夫で梅雨も健やかに過ごせます。今回は、梅雨時に気を付けたい健康管理のポイントについてご紹介します。



熱中症は真夏だけではない！梅雨時期も要注意 梅雨の晴れ間や急に気温が上がったタイミングは要注意！

「熱中症は真夏の気温が高い日にかかるもの」と思い込んでいないでしょうか？確かに熱中症発生のピークは7～8月ですが、実は発生数が増え始めるのは5～6月なのです。梅雨の晴れ間、梅雨明け直後など、身体がまだ高温多湿に順応できていないタイミングで急に気温が上がったり、蒸し暑くなったりすると熱中症の発生リスクが高まります。

気温が高くなくても湿度が高いとリスクあり

湿度が高い空間では、体温調整のために汗をかいても、その汗が蒸発しにくくなります。方らの余分な熱が逃がせず、こもりやすくなってしまいますので、気温はそれほど高くなくても熱中症のリスクが高まるのです。

汗をかきやすい体づくりと、こまめな水分補給、湿度の高い日は換気を

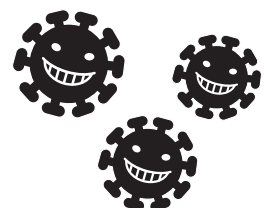
梅雨時の熱中症を防ぐには、自然に汗をかく機会を増やし、汗による体温調節をしやすくすることがポイントになります。シャワーではなく、湯船でじっくり入浴するなどの対策がおすすめです。また、「喉が渇いた」と感じる時には、すでに体内の水分が不足しつつあります。運動中や入浴中はもちろん、室内で静かに過ごしているときも、喉が渇く前に意識して水分補給しましょう。水分は一度にたくさん飲んで間を空けるより、こまめに摂るのがポイントです。湿度が高く、蒸し暑いと感じる日は、汗による体温調整が難しくなります。換気や除湿、エアコンをつける、扇風機に当たるなどして、汗を上手に蒸発させるようにしましょう。

食中毒予防の基本も今一度チェック！ 梅雨～夏は食中毒のハイシーズン

高温多湿の梅雨～夏の時期は、食中毒の原因となる細菌が増えやすいシーズンです。O-157などの「出血性大腸菌」「カンピロバクター」「サルモネラ」など、主に食肉に付着しやすい細菌での食中毒がよく見られます。細菌による食中毒対策としては、「付けない・増やさない・やっつける」の3原則がよく知られています。

細菌を「付けない」

調理の際は食材を洗うだけでなく、手や調理器具もこまめに洗いましょう。





細菌を「やっつける」

加熱調理する際は中心までしっかり火を通しましょう。目安は「中心部分が75℃以上の状態で1分以上」（二枚貝などノロウイルス汚染の恐れがある食材の場合は85℃以上）とされています。

梅雨の冷え・不調にはまず気象病対策を

梅雨の気圧変化や湿度変化、寒暖差などは体調に影響しやすい

梅雨は気圧が下がって湿度が上昇し、雨による冷えや蒸し暑さなどで寒暖差も大きくなるため、頭痛やだるさ、むくみや食欲不振、関節痛といった体調不良が現れやすくなります。これは、体内の自律神経のバランスが崩れることによるもので、正式な診断名ではありませんが、俗に「気象病」と呼ばれるものの一種です。自律神経は、活動をつかさどる交感神経と、休息をつかさどる副交感神経からできています。日中は交感神経が優勢に、夜間は副交感神経が優勢になっていると、1日の生活リズムに合っていてバランスが良いとされます。

汗を上手にかくことは気象病にも有効

自律神経のバランスを取りやすくする方法として、熱中症対策でも挙げた汗をかきやすい体づくりが挙げられます。入浴や軽い運動などで血流が改善されるので、冷えやむくみなどへの効果も期待できます。ただし、片頭痛の症状がある場合は血流が盛んになると悪化する場合があります。長時間の入浴などは注意が必要です。

脱ぎ着しやすい上着を1枚用意して体温調節を


体を冷やさないことも重要な対策の1つです。といっても、常に厚着をして余分な汗をかいてしまったりは熱中症も心配されます。薄手のカーディガンやジャケット、ストールなど脱ぎ着しやすい上着、いわゆる羽織物を1枚用意して、自宅はもちろん、外出先などでもすぐに体温調節ができるようにしておきましょう。

体を温める食事や栄養素を意識して摂る

湿度が高くなると、爽快感を求めて冷たい飲み物を摂ったり、食欲不振からさっぱりした冷たい食べ物を好んだりしがちですが、体が冷えるという意味ではあまりおすすめはできません。食事の最初に味噌汁やスープ、温かいお茶などを摂ると食欲増進にもつながります。また、身体を温める栄養素が豊富な根菜類、ネギ、ショウガなどを取り入れたメニューもおすすめです。

ぐっすり眠って自律神経を整える

質の良い睡眠をしっかりとって休息することは、副交感神経と交感神経のスイッチングをスムーズにし、日中は活動しやすく、夜間は休息をとりやすい、いわゆるバランスの良い状態につながります。ぐっすり眠るために、就寝前はパソコンやスマートフォンの光を見るのは控え、部屋を少しずつ暗くして就寝に備えましょう。また、起床時にカーテンを開けて太陽の光を浴びるようにする、熱いシャワーを短時間だけ浴びるなどして交感神経とのスイッチングを促すことも、生活のリズムが整い、質の良い睡眠につながります。



「季節の変わり目」というと春先や秋口を連想しがちですが、梅雨も春から夏へと移り変わる変わり目のシーズン。体調を崩しやすい時期であることを意識して、不調が出る前から快適に過ごせるよう備えておきましょう。

【夏前なのに熱中症!?】意外とキケン！梅雨時期の健康管理！からの保険のコラム
！パナソニック保険サービス株式会社！Panasonic

賃貸繁忙期のこと



不動産の賃貸物件の繁忙期は例年1月から3月です。就職、転職、入学などにともない生活拠点が変わる人が数多く集中する時期です。部屋を探す人にとってはある意味時間との勝負になることがあります。午前中に内見したばかりの部屋が午後には他の人の申し込みで決まってしまうなど、「早い者勝ち」といった様相も出てきます。引っ越しのピークということは、退去・空室となる部屋も多く、選択の範囲が広くなるともいえますが、早く決めないと取り逃すことにもなりかねません。決断力が大事になってきます。

最近の傾向としましては内覧をしないで部屋決めをするユーザーも増えてきています。「今年は引っ越しに苦労した」という声も聞かれました。コロナも昨年5月に感染症の分類が緩められ、引っ越しを考える人が増えてきているようです。その中で、引っ越し業者の労働時間の制限などにより対応が間に合わないといったケースも深刻化しました。国土交通省は『分散引っ越し』を呼びかけていました。

現在、繁忙期は過ぎましたが空室を残した物件もあります。オーナー様にとって「空室」は最も避けたいことです。今後の空室解消のためにも、賃貸条件の見直しやモデル家具の設置など、ユーザーが魅力を感じるような条件設定をオーナー様と協力して進めたいと思います。物件画像や募集方法につきましても写真だけでなく360度パノラマ内覧画像を掲載し、最近ユーザーから関心が高まっている動画(InstagramやTikTok)での紹介も増やしていきたいと思います。幅広い手段でお客様にお部屋をご覧いただけるよう努めて参ります。

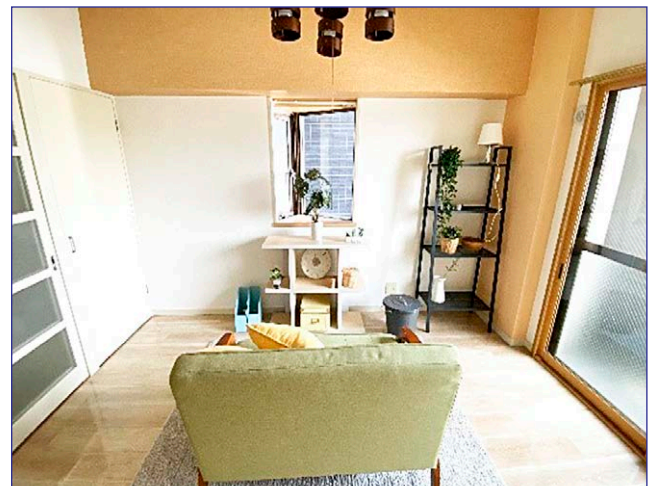
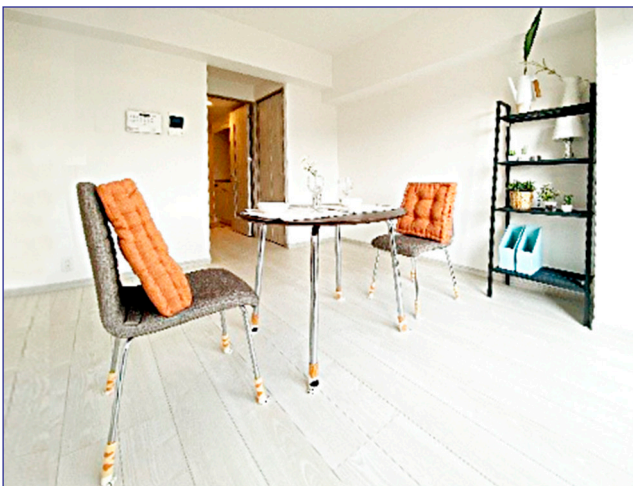


株式会社セイワ地研
インスタ&TikTok



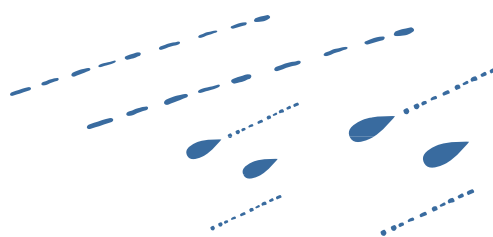
一例

one case



経理課：酒井 彩

傘の手入れ方法

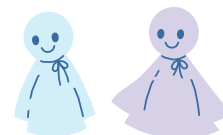


みなさんは、お気に入りの傘はお持ちでしょうか？

雨の日が多くなると外出が億劫になったり、気持ちが沈んでしまいがちです。

雨の日でも外に出ることが避けられない日に、少しでも気持ちが上向きにできればと思い、私はお気に入りの傘を持ってできるようにしています。

しかし、使う頻度が多くなるとその分汚れも付きやすくなりますし、生乾きの状態が続くと臭いも気になってきます。



今回は、傘を長くつかうためのお手入れの方法をご紹介します。

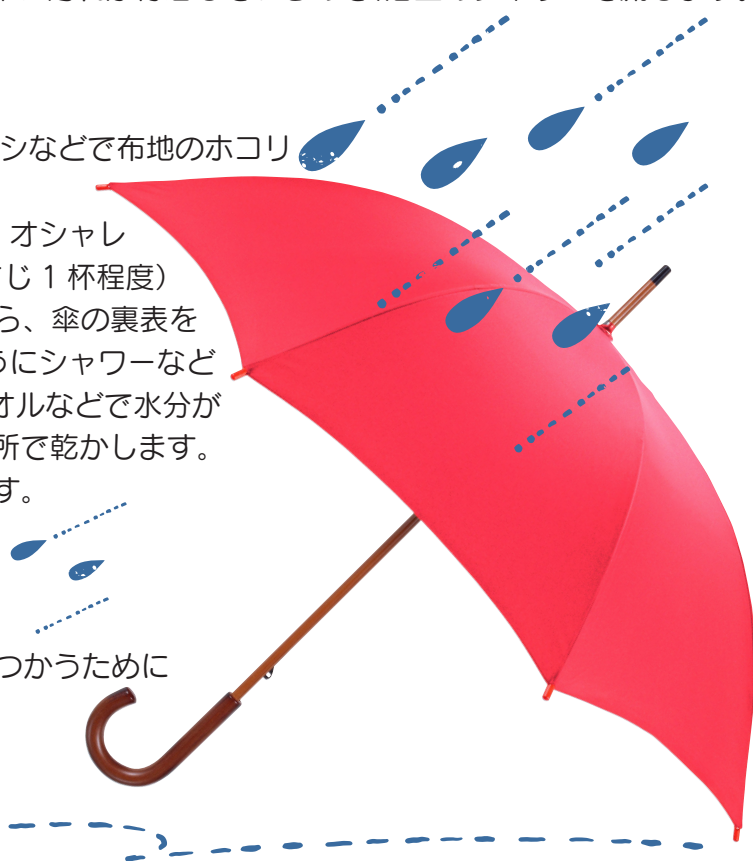
傘を長くきれいに使うために大事なことは、使用後にしっかり乾かすことです。きちんと乾かすことで、水滴によるカビやサビの発生を抑えてくれます。

まず、雨水を落とします。傘を下に向けて軽く開閉させて水滴を落とすと傘に負担がかかりません。水が切れたら直射日光の当たらない、風通しの良い場所に傘を広げて陰干しをします。また、傘立ての水受けトレイに水や汚れが残っているとカビの原因になるのでこちらも清潔にしておきます。

大雨の後や花粉シーズンは、いつも以上に傘に汚れが付着しているので、浴室のシャワーで流します。

特に汚れが気になるときは、洗濯用のブラシなどで布地のホコリや花粉を取り除きます。

ホコリが取れたら洗面器などに水を張り、オシヤレ着用洗剤を溶かした洗浄液（洗面器に大さじ1杯程度）を作ります。スポンジに洗浄液を含ませたら、傘の裏表をなでるように洗い、洗浄液が残らないようにシャワーなどで十分に洗い流します。流し終わったら、タオルなどで水分が残らないように拭き取り、風通しの良い場所で乾かします。最後に、全体に防水スプレーをして完了です。



お気に入りの傘を長くつかうために一度お試しください。



★新立体駐車場完成 4月16日オープン、収容台数大幅増で混雑緩和

福岡空港

福岡空港国内線ターミナル東側に新しい立体駐車場が完成し、4月16日から供用が開始された。この駐車場は著名な建築家隈研吾さんによるデザイン・監修によるもの。9階建てで、収容台数はこれまでの約2倍、1,617台となった。利用料金については、30分毎の基本料金が250円とこれまでより50円高くなっている。24時間利用の最大料金は3,500円、利用客が多い時期は4,500円に改定された。また、駐車場の1階には、送迎用の降車スペースも整備された。空港での駐車待ちによる交通混雑の緩和が期待される。これまでの駐車場は15日で営業を終えた。

★日本版ライドシェア、首都圏などに続き福岡でもスタート

国土交通省

国土交通省は日本版ライドシェアの運行について、都市圏を中心に4月から開始すると発表した。福岡交通圏（福岡市及びその周辺市町村）では毎日運行を認め、早ければ5月下旬にも運行開始の予定だ。運行時間帯、運行台数は曜日によって異なる。東京、横浜、名古屋、京都などでは、4月から始まっているが、福岡、大阪、広島など8地域でも5月以降、順次スタートする。日本版ライドシェアはタクシー会社が運行主体となり、一般ドライバーが自家用車を使って有料で客を運ぶ。導入の背景には、タクシーのドライバー不足と利用客の利便性向上がある。

★警固公園地下「福岡中央自動車駐車場」、再来年26年3月末で閉鎖予定

福岡市

福岡市中心部の天神にある警固公園の地下駐車場（福岡中央自動車駐車場）が2年後の2026年3月末をもって廃止される見込み。天神エリアの路上駐車対策として1966年から運用が始まり、現在はNEXCO西日本が運営にあっている。当該駐車場は地下1階・2階に244台の駐車区画数をもつが、同社から設備の老朽化などを理由に安定的な事業継続が困難だとの申し入れがあった。福岡市では施設の耐震強度には問題がないとして、地下空間を生かす形での新たな活用方法を検討していく方針だ。候補の一つが福岡アジア美術館で、所蔵品の展示や保管場所に活用できないかと考えている。

★コンサルティング企業など、九州で事業拡大 IT人材の確保拡充 アクセンチュアなど

世界的な大手コンサルティング企業であるアクセンチュアなどが相次いで、福岡をはじめとする九州で事業を拡大している。同社のように人員を大幅に増やしている企業のほか、情報技術分野での人材採用の強化を図り、拠点を移設・新設する企業も多い。これらの企業にとって、半導体関連産業やスタートアップ企業が増えている九州は格好のエリアのようだ。アクセンチュアは委託された業務のデジタル化、データ分析を福岡で担っており、熊本市にも拠点を設けた。同社はもともと企業の業務の外部委託を中国などで担っていたが、人件費上昇などを受け日本国内に回帰した。EY ジャパン傘下のEY 税理士法人とEY ビジネスパートナーやボストン・コンサルティング・グループ、マーサージャパンなども相次いで事務所を開設し、九州での顧客開拓を目指す。世界的な大手コンサルティング企業世界的な大手コンサルティング企業はリモートワークが進んでおり、九州の拠点で国内や海外を相手に業務デジタル化を高める働き方に取り組んでいる。



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