

ごあいさつ



強まる陽光、上昇する気温、響き渡る蝉の声。いよいよ夏本番です。近年、高温化でつらい季節ですが、皆さまも避暑対策、食事、水分補給などに留意し、熱中症などにならないよう健康優先でお過ごしください。ここへ来て電気代の値上げは痛くふところに響きますが、こと空調に関しては節約の気持ちを抑え、この夏を元気に乗り切りたいと思います。

7月3日からわが国の紙幣（日本銀行券）が刷新されました。デザインの肖像画は、壱万円札が福沢諭吉から渋沢栄一に、五千円札が樋口一葉から津田梅子に、千円札が野口英世から北里柴三郎に変わりました。それぞれが明治から大正、昭和の時代にかけて、わが国の発展に大きな功績を残した偉人達です。渋沢栄一は第一銀行（現みずほ銀行）や東京証券取引所など約500社もの会社・組織の設立・運営に関わり、「日本近代社会の創造者」といわれています。津田梅子は日本人初の女子留学生（6歳で渡米）となり、帰国後は女子英語塾（現津田塾大学）を創立するなどして女子高等教育、女性の社会進出の基礎を作りました。北里柴三郎は破傷風菌やペスト菌の研究で功労があり、予防医学の発展に寄与しました。「日本近代医学の父」と呼ばれています。なお、新紙幣には強化された偽造防止技術やユニバーサルデザインが施されているそうです。

新紙幣が出たからといってお金の価値そのものが変わるものではありません。また、昨今はクレジット決済、プリペイドカード、ポイント決済など、支払い手段が多様化しているので、新紙幣の活躍する場は多少狭まっているでしょう。タンス貯金など、埋もれていたお金が陽に当たり流通していけば、若干は経済の好循環につながるように思えるのですが、何れにしても、日銀はマイナス金利を解除し、世の中は物価の上昇が顕著です。新紙幣で気分一新、お金は上手に使いたいものです。

ある不動産関連の企業で、今春新社会人となった新入社員約50名を対象に、本来の賃金とは別途に「投資軍資金」として1人10万円を支給したという話がありました。新入社員は商品の選択、手段の選択、集中か分散かなど、個々の判断で資金を投資に回したそうです。NISAを利用した投資信託、株式投資、REIT、外貨預金、預金、金投資、保険など思い通りの投資チャレンジだったようです。会社としては、社員にお金や不動産、株式、為替などの知識向上と意識付けを狙ったものだと考えられます。社員自身もこれを機に投資に参加し、リスクやリターンを考え、経験することで知見を高めていくことができるなら成功でしょう。併せて、社員の将来の実質的な資産形成につながれば良しです。面白い試みかも知れません。

わが国が高齢化と少子化という問題に向かっていく、いやもうすでに始まっているのですが、現在の国の年金制度だけでは豊かな老後という道筋が見えてきません。また、経済も今の状況が継続するかどうかは不透明です。そんな時代にこそ生きる術、賢い備えが求められるように思います。

小規模企業共済に加入していますか？

不動産賃貸業の個人事業主や小規模会社経営者には退職金がありません。そこで国は個人事業主が安心して将来に備えることができるように「小規模企業共済制度」を設けています。

小規模企業共済制度とは

個人事業主が廃業した場合や小規模法人の役員等が退職した場合に、それまで積み立てた掛け金に応じた共済金を生活資金として受け取ることができる制度です。小規模企業共済法に基づき、独立行政法人中小企業基盤整備機構が運営しています。

加入条件

常時使用する従業員（家族従業員はのぞく）が原則 20 人以下の個人事業主と会社役員が対象です。不動産賃貸業の個人事業主の場合、不動産所得を申告していることが大前提で、かつ、事業的規模（貸家等なら 5 棟 10 室以上、駐車場なら 50 台以上）が要件になります。

※青色申告者だけでなく、白色申告者も要件を充たしていれば加入できます。

掛金

掛金は月額 1,000 円から 70,000 円の範囲（500 円単位）で自由に選べます。加入後も掛金月額を増額・減額をすることができます。また、払込方法は「月払い」「半年払い」「年払い」を選べます。

共済金はどんなときに受け取ることができるか

共済金は廃業時（個人事業主）・退職時（法人役員）に受け取れます。具体的には下記のように取り扱われます。（※紙面の都合上、共同経営者を省略）

事由	個人事業主	会社役員
A 共済事由	<ul style="list-style-type: none"> ・ 個人事業の廃止 ・ 個人事業主の死亡 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 会社の解散（組織変更による解散をのぞく）
B 共済事由	<ul style="list-style-type: none"> ・ 老齢給付の開始 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 会社役員の疾病、負傷、65 歳以上による退任 ・ 会社役員の死亡 ・ 老齢給付の開始
準共済事由	<ul style="list-style-type: none"> ・ 事業の法人化 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 会社役員の退任（上記をのぞく）
解約事由	<ul style="list-style-type: none"> ・ 任意解約 ・ 機構からの契約解除（12 ヶ月以上の掛金滞納等） 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 任意解約 ・ 機構からの契約解除（12 ヶ月以上の掛金滞納等）

税法上のメリット

(1) 掛金の取扱い

払込掛金は、全額が所得控除(社会保険料控除などと同じ取扱い)となります。
仮に月額掛金が7万円の場合、年額84万円の控除を受けることができます。

(2) 受取金の取扱い

共済金(または解約手当金)は、受け取る側の年齢や受取方法(一時金か分割金)で下記のように取り扱われます。

受取方法	税法上の取扱い
共済金または準共済金を一括で受取る場合	退職所得扱い(注1)
共済金を分割で受取る場合	公的年金等の雑所得扱い
共済金を一括・分割併用で受取る場合	(一括分)退職所得扱い (分割分)公的年金等の雑所得扱い
遺族が共済金を受取る場合	(相続税法上)みなし相続財産(注2)
65歳以上で任意解約する場合	退職所得扱い
65歳未満で任意解約する場合	一時所得扱い(注3)

(注1) 退職所得控除後の金額の1/2が課税対象

(注2) 死亡退職金の非課税枠(500万円×法定相続人の数)が相続財産から控除

(注3) 支払い時に所得控除済みですので、受取額から掛金総額を必要経費として控除することはできません。

借入

契約者は、納付した掛金合計額の範囲内で、担保・保証人なしで事業資金の貸付を受けることができ、資金繰りに活用することができます。

貸付の種類は「一般貸付」「疾病災害時貸付」「創業転業時・新規事業展開等貸付」「福祉対応貸付」「緊急経営安定貸付」「事業承継貸付」「廃業準備貸付」があります。

まとめ

令和5年9月からオンライン手続きができるようになりました。

紹介した税制メリットだけでなく、共済金の受給権は差押えも禁止されています。

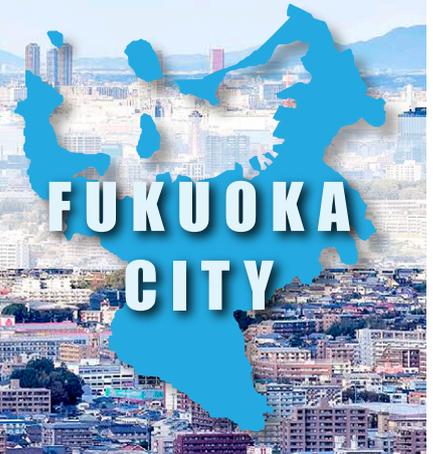
未加入の方は、将来に備えてご検討ください。

小規模企業共済制度は銀行だけでなく税理士事務所などでも取り扱っています。
詳しくは独立行政法人中小企業基盤整備機構のホームページをご覧ください。
制度概要など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

九州大学箱崎キャンパス跡地のまちづくり

先進的まちづくりの取組み Fukuoka Smart East



梅雨明けが待ち遠しく、すでに海水浴や花火大会の予定を立てている今日この頃です。本年2月にセイワ地研に入社し、天神ビックバン・博多コネクティッドなど代表される大型再開発を間近で見えています。アジアへのゲートウェイとして国内外から注目を浴びている福岡の不動産市場に携わり、刺激に満ちた日々を過ごしております。今回は、前職(製薬企業)で担当していた九州大学にまつわるトピックスを紹介致します。

国立大学法人九州大学（九州大学）と独立行政法人都市再生機構（UR都市機構）はこのほど、昨年から公募していた九大箱崎キャンパス跡地（福岡市東区）にて高速通信やAIを活用したオフィスや住宅を備える次世代型の「スマートシティ」を整備する方針を発表しました。総事業費はなんと1,000億円規模という見方もあり、国内最大規模の再開発に熱い視線が集まります。再開発の対象区域は60年の一般定期借地を含む約28・5ヘクタールで、譲渡金額は371億7800万円。来年度以降に着工し、2030年ごろには新しい街が姿を現わす見込み。優先交渉権者に決定した企業グループが提出した企画提案によると、新しい街の仮称は「HAKOZAKI GreenInnovation Campus」です。

スマートシティ構想の具体例として

- ・ エリア全体を見守るスマートマネジメントセンター
- ・ AI 見守りカメラの設置
- ・ 多様なシェア型パーソナルモビリティ（EVサイクル、EVスクーター等）
- ・ エリア内の様々なサービス認証・決済を共通の生体認証基盤で行えるまちまるごと生体認証サービス
- ・ 歩行者センサーを活用した歩車混在型の新しい自動運転社会への挑戦などが挙げられた。

九州大学の歴史を継承したうえで、高質でみどり豊かなまちづくりを進め、新たな価値を提案し、新産業を創造・発信していくとともに、環境先進都市として世界を牽引する、未来のまちづくりを実現すると謳っている。



【参照情報】 <https://www.kenbiya.com/ar/ns/region/kyusyu/7837.html>



夏の大きな三角と七夕



夏の夜空を見上げると頭上でひとときわ明るく輝いて見える星が見えるでしょう。それは「こと座の1等星ベガ」です。これに「わし座の1等星アルタイル」と「はくちょう座の1等星デネブ」をくわえると、「夏の大きな三角」ができあがります。

夏の大きな三角の星のうち「ベガ」「アルタイル」は日本では七夕の話に出てくる「織姫」と「彦星」としても知られます。

織姫と彦星は日本で親しまれる七夕の伝説です。織姫と彦星の話のもとになったのは、奈良時代に中国から伝わった「牛郎織女（ぎゅうろうしよくじょ）」という神話です。日本で一般的に七夕の物語として知られているのは、牛郎織女がそのまま伝わったものだと言われています。

中国ではそれぞれ織女（しよくじょ）と牽牛（けんぎゅう）と呼ばれます。

天空の主である天帝の娘で、機織りの名人だった織女は、牛飼いの牽牛と恋に落ちて結婚しました。しかし結婚後、働き者だった2人は仕事をしなくなり、それに怒った天帝は2人を天の川の兩岸に引き離します。

悲しみに暮れる織女を不憫に思った天帝は、年に一度だけ2人を合わせるように計らった、というのが伝説のあらすじです。

織姫（織女）はこと座の一等星「ベガ」、彦星（牽牛）はわし座の一等星「アルタイル」という星にあたります。旧暦7月7日は、天の川を挟んでベガとアルタイルが最も輝いて見えることから、この伝説が生まれたそうです。

夏の大きな三角や天の川はもちろん他国からも眺めることができるため、各地で伝説が存在します。その中で一つ、フィンランドの七夕伝説をご紹介します。

森と湖が美しい国フィンランドには、天の川をあゝ世の光の橋としたロマンチックでちょっぴり切ないこんなお話が伝わっています。

あるところに、ズラミスとサラミという仲むつまじい夫婦が暮らしていました。いつも一緒に二人でしたが、死ぬときだけは一緒とはいきません。二人は死んだ後、それぞれ別々に天にのぼり、星となりました。

二人の星はかなり離れていてもう会うことさえもできませんでした。しかし二人はとても愛し合っていたので、死んだ後も一緒にいたいと思いました。

そこで二人は、空にただよう星くずを集めて二人の星の間に光の橋を作って会おうと決めたのです。それから毎日毎日一生けんめい星をすくっては集めて、すくっては集めて・・・と橋を作りました。一年たち、二年たち・・・どれだけ時が流れようとも二人は諦めることなく橋を作り続けました。

やがて千年もの時がたち、二人の星の間にりっぱな橋ができあがりました。

キラキラとまばゆい光を放ち輝く光の橋。そう、これが天の川です。

どちらも夏の大きな三角と天の川より生まれたお話です。夏の夜空を見上げ、探してみてはいかがでしょうか？

参考資料

<https://www.kenko>

<https://www.store-express.com/shop/pg/1column32/>

<https://www.jishujinja.or.jp/tanabata/world/fin.html>

<https://ametasyokudou.com/2021/07/08/orihime-and-hikoboshi/>

カメムシがマンションで大量発生？



カメムシの発生時期と産卵、
いつ、どこに？



ベランダに干した洗濯物にカメムシが付いていたことはありませんか。カメムシが発する臭いは強烈で、洗濯物に卵を産み付けることもある為、苦慮されている方も多いのではないのでしょうか。カメムシはワンシーズンで大量の卵を産みますが、卵を孵化させないことも効果的な予防策になります。今回は、カメムシの産卵・孵化を予防するポイントと、産卵場所や発生時期、そして洗濯物に卵を産む理由などについてご紹介します。

強烈な臭いと大量発生に悩まされるカメムシ。カメムシの産卵の特徴は？

カメムシの強烈な臭いは一度手につくとなかなか取れず、しばらく持続します。さらに大量発生することも多く、気づかないうちに衣服やバックなどに紛れ込むことで、カメムシに悩んだことがある方も多いのではないのでしょうか。

カメムシの卵は「卵塊(ランカイ)」とも呼ばれ、数十個の卵が集まった“カタマリ”として産み付けられます。これらの卵塊はわずか1週間から10日で孵化するため、その年はカメムシの姿を見かけていなくても、翌年は大量発生する可能性も十分にあるので注意が必要です。

カメムシの卵はどこに？ マンションのベランダで見つけるポイント

カメムシの強烈な臭いは、刺激しなければ防ぐことができますが、最も効果的な対策は、発生そのものを防ぐことです。そのために卵の段階で駆除することが重要です。

卵をよく見かける場所として、ベランダの壁や洗濯物、プランター菜園で育てているトマトやナス、ピーマンなどの葉の裏に卵塊を産み付けられるケースも多いのですが、これは、カメムシは日当たりが良く、暖かい場所や光を好むため、よく日が当たるベランダがカメムシにとって生息に適した環境のためだと思われます。また、白や薄い色の洗濯物に卵を産み付けやすい傾向がありますので、白い外壁(ベランダの壁)など色の薄い場所にも注意が必要です。

5月～7月にベランダでカメムシを見つけた場合、孵化した成虫がさらに産卵する場合があるため、越冬したカメムシの複数回の産卵に加えて、その年に生まれた第2世代のカメムシの産卵にも注意が必要です。1度孵化を許してしまうと数十匹単位で増えてしまうので、早い段階での対策を心がけましょう。

大量発生を予防！ カメムシの卵を産ませない、孵化させない、駆除方法

カメムシの卵は数十個の“カタマリ”で産みつけられ、1匹が孵化すると他の卵も短時間で次々と孵化してしまうため、なるべく卵の状態での駆除することが重要です。

先程ご紹介したように、マンション内でのカメムシの主な産卵場所は、葉っぱの裏側やマンションの外壁、洗濯物(特に白いシャツやシーツ)などです。

もし洗濯物などに卵を産み付けられてしまったら、ガムテープで取れる場合は、つぶさないように除去します。外壁などガムテープを使用できない場所は、定規を用いて剥ぎ取るのもおすすめです。この時、万が一孵化しても被害が出ないように、取り除いた卵はビニール袋などの密閉できるものに入れて処分しましょう。

また、カメムシに卵を産ませないことや、孵化させないことも重要です。予防方法として、次のような対策が挙げられます。

- 外干した洗濯物を取り込む際は成虫や卵を室内へ持ち込まないように、洗濯物の表面や内側をよく確認する。
- 家の近くでカメムシを見かけたら、洗濯物の外干しを避ける。
- カメムシは果樹、マメ科、ナス科の植物を好むので、これらの植物を栽培している場合は、防虫ネットや寒冷紗などを使って産卵を予防する。
- 一度卵を産み付けられてしまった場合、同じ成虫が何度も産卵する可能性があるため、成虫や産み付けられた卵を目視しやすいようにベランダに置いているものを整理整頓する。

カメムシの発生は完全に抑えることはできませんが、発生をある程度予防することは可能です。もし、昨年、成虫を見かけたのであれば、既に卵を産んでいる可能性があります。カメムシが産卵しそうな場所をチェックして、孵化する前の対策を心がけましょう。

参考資料： <https://www.kenso.co.jp/magazine/article/20230619a.html>

セイワボイス

SEIWA VOICE
SEIWA VOICE

プラチナエイジ

業務課：春高 寿美

本屋で「プラチナエイジ」という小説に出会いました。2015年に東海テレビで放映された昼帯ドラマの脚本が小説化されたもので、それなりに幸せな家庭を築いてきたアラ還の3組の夫婦が家族の病気、老いるの恋、終活などそれぞれが抱える課題に立ち向かっていく様、人生や家族の多様な形をドラマチックに描いたストーリーで、同年代の登場人物の思いや悩みに共感し、長編小説ながら一気に読み終わりました。

還暦というと、ひと昔前は「初老」、「シルバー」などとイメージされていましたが、最近の多くの60代の方々はまだまだ若く活動的で、昔のイメージとはずいぶん変わってきたと思います。

そんな活動的な60歳以上を、永遠に輝き続けるという意味で「プラチナエイジ」と名付け、そのネーミングの普及と活躍の応援を手がける『一般社団法人プラチナエイジ振興協会』という団体があるそうです。

協会では、プラチナエイジの人々の目標となる活躍をしたり挑戦を続ける60歳以上の方を「プラチナエイジスト」として全国に発信することで、同年代を勇気づけたり、また若い世代が年齢を重ねることや未来に希望がもてる社会の実現を目指しているそうです。

7月5日はこの日の誕生石がプラチナ(石言葉は「永遠」)であることから「プラチナエイジの日」と制定されているそうですが、毎年この日、全国から選ばれたプラチナエイジストを表彰する「プラチナエイジ表彰式」が開催され、これまでに数々の著名人をはじめ多くの一般の方も受賞されています。

そして私も先月とうとう60代の仲間入りをしました。子育てと仕事の両立で多忙な日々を送っているうちに気づけばあっという間に…という感じです。前述のような輝くプラチナエイジストとは程遠い私ですが、ありがたいことに定年後もセイワ地研で働かせていただくことになっておりますので、お役御免になるまで精一杯仕事に励み、退職後の人生も見据えて、前向きに明るく元気に日々を過ごしてまいりたいと思っております。

アラ還の皆さま、還暦祝いの赤いちゃんちゃんこは返上、プラチナでお祝いを楽しめますか？



★福岡などを「資産運用特区」に指定

政府

政府は6月4日、「金融・資産運用特区」として福岡県・福岡市など4地域を指定した。「金融・資産運用特区」は国内外から資産運用機能の集積、発展を目指すプロジェクトだ。国家戦略特区の枠組みも併用し、資産運用に関わる業者の登録や開業手続きなどを英語で完結できるようにする。新興企業に投資する外国人投資家向けの新たなサービス（在留資格創設や外国人ビジネスマンの銀行口座開設支援など）をする。福岡はスタートアップ企業や半導体産業などが多く、産学官の推進体制も整っているとして選定された。資金供給の強化が期待される。福岡では、個人投資家がベンチャーファンドに投資する際の出資制限除外が検討されている。税制優遇については地方税の減免措置を打ち出しているところもある。他で指定された地域は、東京都、大阪府・大阪市、北海道・札幌市だ。

★福岡県の中古マンション価格 東京上回る伸び、13% 増に

福岡県宅建協会

福岡県宅地建物取引業協会は不動産情報ネット「ふれんず」の情報をもとに、24年1～3月の福岡県中古マンションの平均成約価格を発表した。それによると価格は2494万円で、前年同期と比べて13.1%増だった。価格伸び率は東京都の11.8%増や大阪府の9.7%増などを上回り、エリア別でみると、福岡市を含む都市圏エリアでは12.3%増の2781万円だった。中古マンション価格としては過去最高のレベルにあり、需要が堅調なことを示している。新型コロナウイルス禍前と比べると3割増だ。中古マンションの価格は周辺マンションの相場が大きく影響する。土地価格や建築費の高騰で市内の新築マンションが上昇を続ける中、中古マンションの需要も高まっている。

★4月の新設住宅着工戸数、11カ月ぶり対前年比プラス

国交省

国土交通省が発表した2024年4月の新設住宅着工戸数は、7万6583戸（前年同期比13.9%増）と11カ月ぶりに対前年比増となった。季節調整後の年率換算は88万戸（前月比15.8%増）と4カ月ぶりの増加となった。種別では持家が1万7878戸（同3.9%減）と29カ月連続の減少、貸家が3万4598戸（同20.6%増）と先月の減少から再びの増加、分譲住宅は2万2955戸（同16.5%増）と4カ月ぶりの増加となった。また分譲住宅のうちマンションが1万2226戸（同69.0%増）と4カ月ぶりの増加、一戸建住宅は1万579戸（同14.4%増）と18カ月ぶりの増加となった。4月分としては直近10年間で5番目の水準。

★建機を遠隔操作で、システムの開発・提供

コマツ・EARTHRAIN

建設機械大手のコマツ（東京都港区）と子会社であるEARTHRAIN（東京都港区）は、共同開発した建設機械の遠隔操作システム「Smart Construction Teleoperation」の提供を、全国のコマツカスタマーサポートで始めた。段階的に市場導入していくとしている。国内の建設現場では人手不足やオペレーターの高齢化などが深刻化しており、建設機械の遠隔操作に対するニーズは高まっている。コマツは従前より、安全で生産性の高いスマートでクリーンな未来の現場の実現に向け、遠隔操作システムの開発、実証実験に取り組んできた。



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