

ごあいさつ

昼は強い陽射しが降り注ぎ、夜は夜で、高温で蒸し暑い空気が包む、厳しい夏の季節となりました。猛暑日、熱帯夜などと言葉を聞くだけで嫌になります。ところで、みなさま暑さ対策に何か手を打たれていますか？夏は規則的な生活を送ることが大事です。そのためには食事・睡眠、部屋の風通しや空調など環境への留意が必要です。また今年も、これらに加え「コロナ対策」というメニューが増え、少し厄介です。とりわけ、高齢者の健康管理にはより一層注意しましょう。夏は「熱中症」や「食欲不振」「体力低下」など、気を付けなければならないことがいっぱいあります。精神も含め、暑さに負けず乗り越えましょう。

年経るごとに地球は温暖化しているようです。私たち人間がエネルギーを無秩序に使い、環境対策をなおざりにすれば、将来いつの日か、子孫たちが大きなしっぺ返しを受けるような気がします。早いうちに、(もうすでに遅いのかもかもしれませんが...)地球環境の維持・改善のために行動をしていく姿勢が重要でしょう。しかし、一個人、一国だけの行動では効果も薄く、全世界の賛同と総意が必要です。

7月に発生した「令和2年7月豪雨」も地球環境の変化が一因だったのでしょうか？地球温暖化の影響なのか、近年海水面の温度が上がってきていると言われていました。

「令和2年7月豪雨」とは、7月3日から降り始めた大雨の影響で、河川の氾濫、冠水、崖崩れ、家屋倒壊など、日本の広い地域に被害が及んだ一連の災害の呼称です。最も被害が大きかったのは熊本県南部の球磨・人吉地方など、球磨川流域一帯でした。福岡県南部や長崎県、佐賀県、東日本でも大きな被害がありました。通例では被害の大きかった所の地名などが名称として使われますが、今回は被災地の範囲が広過ぎて前記の命名になったのでしょうか。

私は平成29年7月の九州北部豪雨の時に、「線状降水帯(せんじょうこうすいたい)」という予報用語を初めて耳にしたのですが、今回の災害でもこの用語が頻繁に使われていました。「線状降水帯」というのは積乱雲(入道雲)が繰り返し発生し、群れや列をなし、数時間にわたって同じ場所を通過、あるいは停滞して、局所的に大雨を降らせる現象です。下の湿った暖かい空気が多量の水を含んで水蒸気となり、上の冷たい空気に向かって急上昇します。これが積乱雲(入道雲)です。上昇した水蒸気は急に冷やされ雨をもたらします。この雨は強雨で、まとまって長時間一定の場所に降り続けることとなります。

今回の災害では、「直ちに命を守る行動をせよ」「早めに安全な場所への避難・移動を」などとアナウンスされましたが、実際、自分や自分の家族がその真っ只中にいた場合、果たしてどのような行動ができたろうかと、疑問が残るところです。それくらい自然の驚異というか、押し寄せるスピードや破壊力は凄まじいものなのです。

何れにしても、普段からの準備や訓練が大事なのは言うまでもありません。

- ・TV・ラジオやインターネットでの情報キャッチ
- ・連絡先、連絡網の整備、近隣とのコミュニケーション
- ・非常時用品の準備
- ・地域の「ハザードマップ」「避難場所」の把握 など



数十年に一回、五十年、百年に一回という表現の、稀にしか遭遇しないはずの災害に、このところ毎年出遭います。この事実を見ると、大きな災害と考えていた災害も、実は今の時代には「普通の災害」になったのではないのでしょうか。こう頻繁に起きるのであれば、私たちの暮らしもその尺度に合わせていかなければなりません。

国や県は、今般の豪雨災害を教訓に公共のダムや河川の管理(堤防、護岸、浚渫など)、建物・施設について検討を進めることでしょう。民間の建築・不動産業者としても、災害リスクが高いと考えられる地域では、災害に強い建物・施設の築造が求められるものと思います。住宅でいえば、快適さや交通の利便性もさることながら、河川近接の立地や高低の配置状況、建物の堅牢性など、防災性も含め多面的な判断基準が考慮されるべきだと思います。

令和2年度路線価と福岡市の人口推移について

7月1日(月)に、国税庁から令和2年度の路線価が公表されました。

路線価とは、相続税や贈与税の申告に用いられる1㎡あたりの土地の相続税評価額で、時価(公示価格)のおよそ8割とされています。毎年7月初旬にその年の相続税評価額(路線価と倍率表)が国税庁のホームページ(<http://www.rosenka.nta.go.jp>)で公表され、誰でも自由に見ることができます。

今年の福岡県全体の平均上昇率は4.8%と、昨年の3.6%よりも1.2%アップしております。しかし、この路線価は新型コロナ禍の影響を受ける前の1月1日時点の評価ですので、取り扱いにあたっては注意して下さい。



主要な福岡市内(商業地)の路線価の推移

| 所在地 | H30年 千円/㎡ | R1年 千円/㎡ | R2年 千円/㎡ | R1～R2 上昇率(%) | H30～R2 上昇率(%) |
|---------------------|--------------|-------------|-------------|-----------------|------------------|
| 中央区天神2丁目(パルコ渡辺通り側) | 7,000 | 7,870 | 8,800 | 11.8% | 25.7% |
| 博多区博多駅前(博多駅センタービル前) | 4,610 | 5,360 | 6,540 | 22.0% | 41.9% |
| 中央区六本松(六本松駅前) | 520 | 600 | 710 | 18.3% | 36.5% |
| 早良区西新4丁目(西新プラバ前) | 600 | 680 | 800 | 17.6% | 33.3% |
| 東区千早4丁目(千早なみきコア前) | 330 | 390 | 460 | 17.9% | 39.4% |
| 南区大橋1丁目(大橋西鉄名店街側) | 580 | 640 | 700 | 9.4% | 20.7% |

福岡市で路線価が最も高い場所は、上表1段目の福岡市中央区天神2丁目(パルコ渡辺通り側)で、1㎡あたり880万円(1坪あたり約2,900万円)と昨年から11.2%上昇しており、2年前からすると25.7%上昇です。また、3年間の上昇率推移をみると、博多駅前、千早駅前、六本松駅前、そして西新プラバ前が特に高くなっています。

路線価を用いた土地の評価方法

(計算式) $1 \text{㎡あたり路線価} \times \text{地積(㎡)} = \text{相続税評価額}$

国税庁ホームページには、「路線価図」といわれる路線(道路)に数字が付されている地図がアップされており、1㎡あたり千円単位で表示されています。

土地の前面道路に「100」と表示されていたら1㎡あたり100千円になり、仮に地積が330㎡(100坪)の土地ならば、 $100 \text{千円} \times 330 \text{㎡} = 33,000 \text{千円}$ となります。

福岡市推計人口の推移

福岡市は国勢調査人口を基礎に、ホームページで毎月「推計人口」と「人口動態」を公表しています。「推計人口」は区単位の世帯数、人口(男女別)、対前月増減、対前年同月増減を示し、「人口動態」は区単位の自然動態(出生・死亡)、社会動態(市外からの転入・転出、他区からの転入・転出)を表しています。令和元年6月1日から令和2年6月1日までの年間推移は、福岡市全体で世帯数は14,315世帯増で、人口は13,254人増となっています。

日本全体としては、平成19年から人口減少時代になっていますが、福岡市においては、人口の増加が続いている状況です。

各区の状況について下表にまとめておりますが、マンション開発の進んだ中央区、博多区、東区で人口が増加しているのがわかります。

●推計人口（令和2年6月1日現在）

| 区分 | 令和2年 | | 前年同月増減 | | 率 |
|-----|---------|-----------|---------|--------|------|
| | 世帯数(世帯) | 人口(人) | 世帯数(世帯) | 人口(人) | |
| 東区 | 156,267 | 321,173 | 3,519 | 3,494 | 1.1% |
| 博多区 | 155,085 | 245,245 | 2,734 | 2,533 | 1.0% |
| 中央区 | 126,465 | 204,525 | 2,770 | 3,364 | 1.7% |
| 南区 | 129,755 | 265,101 | 1,977 | 1,925 | 0.7% |
| 城南区 | 68,241 | 133,173 | 935 | 664 | 0.5% |
| 早良区 | 100,455 | 220,740 | 1,378 | 1,020 | 0.5% |
| 西区 | 95,122 | 212,221 | 1,002 | 254 | 0.1% |
| | 831,390 | 1,602,178 | 14,315 | 13,254 | 0.8% |

コロナ後の地価動向に注目

今回の新型コロナ禍が経済に与える影響はリーマン・ショック以上だといわれています。

国や自治体は新型コロナの影響により売上減少で資金繰りに苦慮する事業者に対して種々の支援策を打ち出していますが、第二波や第三波の不安もあり、景気悪化に歯止めをかけるのは難しいかもしれません。

地価への影響にはタイムラグがありますが、コロナ後の地価動向については、毎年9月中旬に公表される基準地価(評価日：7月1日時点)を注目しておいた方がよいでしょう。

土地の路線価や相場が気になる方は、セイワ地研までお気軽にお尋ね下さい。

ソリューション事業部 勝木 龍巳
TEL 092-713-5600

福岡市の子育て支援

頼れる人が近くに居ない共働き世帯では、仕事と子育ての両立に格闘している方も多いのではないのでしょうか？

私の家庭でも数年後は、子どもが小学生になります。放課後児童待機の遅れにより共働きが困難になる「小1の壁」問題が待ち受けています。福岡市では、こうした問題の解決に様々な取り組みがされていることをご存知でしょうか？

①福岡ファミリー・サポート・センター 【対象：0歳,1・2歳,3歳～5歳,小学生】

「子育てを応援してほしい人」と「子育てを応援したい人」が地域のなかで育児の相互援助活動を行う会員組織です。小学生までが対象で、1時間あたり600円～800円で利用できます。(送り迎えは1回につき+100円)

- ・ 子どもの習い事の援助
- ・ 保護者の買い物等の外出の場合の援助
- ・ 保育所・幼稚園の送り迎え
- ・ 保育所・幼稚園から帰宅後の預かり などをお願いする事ができます。

②シルバー人材センター 【対象：0歳,1・2歳,3歳～5歳】

このサービスを担当しているのは、子どもが大好きなシルバー会員たちです。研修を通して学ぶ現在の子育て知識と長年の経験を活かしながら、身内ではないけれど身近なおばあちゃん、おじいちゃんとして、頑張りすぎているお母さん、育児不安をお持ちのお母さんたちのために、子育てのお手伝いを通して、それぞれのご家庭の心とゆとりやお子さんの健やかな成長につながるようサポートしています。

出産前後のお手伝い ～お母さんにリラックス～

- ・ 出産前後の身の回りの世話
- ・ 沐浴のお手伝いなど

子守や家事のお手伝い ～ご家庭に心のゆとり～

- ・ 園児などの送り迎え
- ・ お買い物などで家を空けられる場合の子どものお世話など
- ・ 料金の目安：2時間まで2,222円

※2時間を超える場合は別料金となります。

③産後ヘルパー派遣事業

生後6ヶ月未満の赤ちゃんがいるご家庭の家事育児支援を行う事業です。一定の条件を満たせば、最大20回まで助成を受けることが可能です。

地域の方との交流は、子どもには、とても良い影響があるかと思います。何より保護者の立場からも、地域やご近所に悩みを相談できる方がいるのは、心強いことだと思います。

どの支援サービスも窓口の方が親身になって説明して下さるので、気になる方は、一度お話を聞いてみてはいかがでしょうか？

参考サイト

<https://www.city.fukuoka.lg.jp/kodomo/>

<https://www.city.fukuoka.lg.jp/kosodate/kodomo-kosodate/mokuteki/azukeru/itiji/index.html>

タンクローリー(給水車)寄贈へ須恵町より感謝状贈呈

7月14日 糟屋郡須恵町役場にて、弊社社長次田和重が代表取締役を務める株式会社セイワリアルネットワーク(以後S R N)に対し、タンクローリー(給水車)を須恵町に寄贈したことへの感謝状が須恵町より贈られました。このタンクローリーはS R Nが運営する水事業「飲む^{すいとうすい}温泉水・粹透水」の配送用として、2011年より使用していましたが、市内温泉スタンド閉店に伴い、その役目を終えました。しかしまだ十分運転できる状態だった為、譲渡先を探しており、この度ご縁あって、須恵町へ寄贈致しました。今後は須恵町の水道事業を始め、災害などのあらゆる観点から有効に活用される予定です。



タンクローリーの思い出 水事業部 古川義大

2011年3月14日、糸島市二丈に源泉・伽藍温泉スタンドがオープン、続けて市内に4店舗の温泉スタンドがオープンいたしました。飲む天然温泉水「粹透水」の水汲場です。4トンのタンクローリーが糸島の源泉から市内へ水を運び、雨の日も風の日も休むことなく8年間走り続けました。

運転手の井上さんは長年運送会社で鍛えた運転技術で車にやさしい走行を心掛けてくださいました。そして、「安心安全なおいしい水を届けるのにタンクローリーが汚れていると申し訳ない、いつも清潔にしていたい。」という気持ちから朝早くからステンレス製のタンクローリーを手洗いでピカピカにしてくれていました。

2019年市内温泉スタンド4店舗の閉店に伴い、活躍の場を失ったタンクローリーの譲渡先を探すことになりました。次に使ってくれる人も、ずっと大切にしてくれる人へお譲りしたいと思っている中、ご縁あって須恵町役場へ寄贈することになりました。

須恵町にはダムがあり水が豊富です。貯水場施設の建物や設備機器のメンテナンスも行き届いており、水の管理に力を入れております。また役場には若い職員が多く、熊本の震災時にも職員が救済活動に参加し、災害時対応について高い意識をお持ちでした。更に、タンクローリーの車庫も、鉄筋コンクリート造のガレージをご準備いただきました。感謝状贈呈の際は、平松町長のお人柄に触れ、また心温かい職員の方々ともお会いでき、須恵町役場にタンクローリーを寄贈できてよかったと心より思っております。



当社は、会社の経営理念に「社員を幸せにする会社作り」を掲げております。まずは「社員の健康が大切、水が一番」と思い、安心安全な水を求めて糸島の土地に井戸を掘り、水汲み場を作りました。そして、「世の為人の為」という気持ちで市内まで水を運び続けました。そんな思いを乗せて走ってきたタンクローリーは、須恵町へ移った後も世の中に役立つよう頑張ってくれと思います。

粹透水の源泉「伽藍温泉スタンド」は年中無休(6:00~23:00)で営業中です。20リットル100円の水汲み場として沢山のお客様にご利用・ご愛飲いただいております。

糸島市二丈深江方面に行かれる際は、是非お立ち寄りいただければと思います。



住所：糸島市二丈深江字伽藍町 2545 番地 4

健康 health PICK UP

夏の睡眠を快適に～

眠れない夜にサヨウナラ！



快適な睡眠の為には私たちの「視覚」「聴覚」「温熱感覚」「触覚」「嗅覚」という五感が深く関わっています。ひとつひとつにアプローチして暑い夜でもぐっすり眠りましょう♪

★ 視覚

睡眠の質への影響力が高いのは「光」です。特に、パソコンやスマートフォンなどから発せられるブルーライトは、睡眠ホルモンの分泌を抑制させ、スムーズな入眠を妨げる要因に。就寝1時間前に暖色系のおだやかな照明に切り替え、デジタル機器を触らないようにする事が大切です。

★ 温熱感覚

四季により温湿度が変化する日本では、寝室空間の温湿度管理はとても重要です。特に、高温多湿で寝苦しい夏は、寝具による調節のみでは、十分な睡眠をとれる快適環境が得られにくい為、エアコンのおやすみモードや加湿機能を駆使して、快適な空間をつくってください。

★ 聴覚

クラシックやヒーリング音楽で、音からリラックス感を高める事が効果的です。ただし就寝時には無音の状態が理想ですので、寝るタイミングで音楽を消すか、就寝後1時間でオフになるようにタイマーをセットしておきましょう。

★ 触覚

眠るときに肌に直接触れる布団や枕、パジャマなどにこだわると、触覚に良いアプローチができます。夏にはリネンやコットン、ガーゼなど天然素材のさらっとした清涼感のある生地がおすすめです。

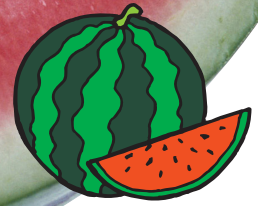
★ 嗅覚

アロマ効果を利用すると上質な睡眠につながります。ラベンダーやベルガモット、ネオリ、ゆず、サンダルウッドなどリラックス効果が高い香りがおすすめです。ピローミストやロールオンタイプのフレグランスで手軽に取り入れてみてはいかがでしょうか？




参照サイト <https://studyhacker.net> : <https://aromicstyle.com> : <https://kinarino.jp>

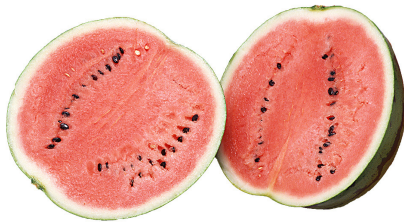
夏の風物詩
 スイカ/西瓜



日本人にとって、夏の果物の王様といえばスイカです。お上品な甘みとシャリシャリとした食感は、夏を感じさせてくれるとともに、とても涼しげな気分させてくれます。そんな夏の風物詩スイカについて、今回はご紹介させていただきます。

 美味しいスイカの見分け方とは？

やはり昔ながらの叩いた音で判断するのが一番！ポンポンと響く音がおススメで、鈍くポンポンという音は中が熟れすぎているか、中の状態が崩れている音です。ピンピンという張りのある高い音のときは、まだ食べ頃ではないスイカです。また音以外に見分けるポイントは、スイカの底の部分、花がついていた部分が小さいものがおススメです。




 スイカはなぜしましま模様？

原種といわれている種類には、黒い縞を持つスイカは見られません。スイカが縞模様になる理由については諸説ありますが、今回はスイカ自ら特徴的な縞模様になったという説のお話です。

スイカの出発地はアフリカの砂漠地帯。ほとんど雨が降らない砂漠地帯では、どこか新しい環境の良い場所に種子を分散したほうが、存続させる可能性が増えます。そのため、果実を目立たせて、上空からでも鳥が見つかりやすいようにスイカには縞模様ができたと考えられています。

ちなみに・・・

『スイカの種は縞模様の下に集中している』との事！縞模様のないところに包丁を入れると断面に種が出てこないのです、ぜひ一度お試し下さい。

 スイカの栄養とは？

スイカは90%以上が水分で、ミネラルなどの栄養素も多く含んでいるため、天然のスポーツドリンクとも言われています。夏場に起こりやすい脱水を防ぐには、最適な食べ物なのです。

- 主な栄養素
- ◎カリウム 細胞内外の水分量の調節に関わっています。また、筋肉の働きをコントロールしたり、血圧の調整にも関わります。
 - ◎リコピン (=リコペン) 強力な抗酸化力をもつ栄養素です。βカロテンと同じカロテノイドの一種ではありますが、こちらは体内でビタミンAには変換されません。
 - ◎シトルリン アミノ酸の一種で、利尿作用があり、体内の老廃物の排出をサポートします。シトルリンはすいかから発見された成分であり、すいかの学名 Citrullus lanatus から名づけられたものです。昔は腎臓病に効くとされ、果汁を煮詰めて薬として使われていたそうです。
 - ◎ビタミンC 肌を日焼けから守り、皮膚に大切なコラーゲンの合成にも関わります。

その他にもマグネシウムや亜鉛など普段の食事では不足しがちな様々な栄養素が含まれています。今年の夏は、スイカをたくさん食べて暑い夏を乗り切っていきましょう！



参照サイト | <https://zatsuneta.com/archives/006495.html>
<http://www.suikachallenge.com/trivia/>
<http://www.japanclinic.co.jp/counseling/detail.php?id=6>



★熊本駅ビルに 200 店が出店 2021 年春開業予定

九州旅客鉄道株式会社

JR熊本駅周辺の再開発により、「熊本駅ビル(仮称)」と「熊本駅北ビル(仮称)」が誕生。「熊本駅ビル(仮称)」には、商業施設「アミュプラザくまもと」が2021年春に開業するほか、ホテル「ザ ブラッサムクマモト」も同ビルにオープンする。現在(6/30)までに、ユニクロやジーユー(GU)、メトロ書店、ビックカメラ、シネマコンプレックス「熊本ピカデリー」等、約200店のテナントが出店予定。

★既存マンション価格天気図 全国的に弱含み

株式会社東京カンテイ

株式会社東京カンテイは6月30日、2020年5月度の「中古(既存)マンション価格天気図」を発表した。47都道府県のうち、前月比価格が下落した地域数は27地域(同28地域)とわずかに減少。先月から都市圏を中心に弱含みの傾向が見られ、三大都市圏では首都圏と中部圏で、地方中枢4都市では札幌市、仙台市、広島市で価格が下落。弱含みの傾向は全国的に見られ、コロナ禍の影響で買い手がつかない滞留物件が増加し、価格調整する動きが出ていると分析している。

★コロナ対策テント 避難所向け開発

直方精機株式会社等

自動車部品製造の直方精機(福岡県直方市)、給排水設備工事の鷹見工業(直方市)、自動車部品製造のニッショウテクノス(鞍手町)の3社は、豪雨や台風などの災害時に避難所で利用できる簡易テントを共同開発した。金型製作などで培った技術を持ち寄り、手軽に組み立てられ、使わない時は折り畳んでコンパクトに収納できる。新型コロナウイルスの感染を防ぐため、テント内で利用者が2メートルの間隔を保てるように設計。今後、福岡県嘉麻市や宮若市など周辺自治体にも導入を呼びかける。

★新型コロナで会場不足 12月に追加開催検討

不動産適正取引推進機構

宅地建物取引士資格試験の指定試験機関である不動産適正取引推進機構は7月1日、20年度宅建試験について、試験会場における受験可能人数を上回った場合に、試験日を追加して実施する方針を発表した。その場合、一部の受験者は当初予定の10月18日ではなく、12月27日(予定)の受験となる。新型コロナウイルス感染症の影響で、試験会場の確保が困難となっている状況を受けた対応。追加試験の対象となる試験会場等は、7月末に受験申し込みを締め切った段階で判断する。対象受験者は基本的に試験区分(一般または登録講習修了者)ごとの先着順で振り分け、該当する受験者には8月末までに改めて通知する。



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