

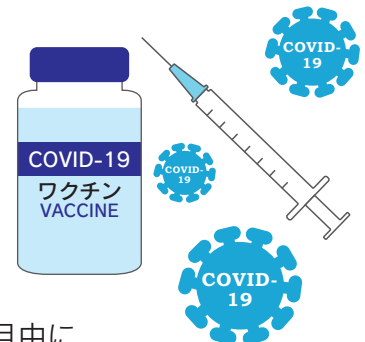
ごあいさつ

梅雨の季節となりました。気温も湿度も高く、快適というには程遠い季節ですが、私たちも日々工夫して過ごしたいものです。この「セイワ通信」をお届けする頃には、ワクチンの接種が進み、併せて緊急事態宣言下の皆さんの努力が功を奏して、少しは安心を感じられる生活に近づいていることを期待します。

コロナ禍で私たちも不自由な生活が続いていますが、状況改善にはもう一步の辛抱を要するものと思われま。何しろ目に見えないウイルス、それも新型コロナウイルス、さらには変異するウイルスを敵にしての戦いなので。すから。

これまでになされた行動の制約、営業活動への自粛要請、ワクチン接種の遅れなどに対し各所で不平不満が聞かれました。しかし、施策のどれをとっても、百パーセントの答えは見つかりません。ここは一步下がって、よっぽどの愚策でもない限り、受け入れも必要でしょう。ワクチンの遅れにしても、安全性超重視だったということも考えられます。何が正しいのかは時の経過と結果を見なければ分かりません。何よりも重要なのは、一人一人が本気でコロナへの危機感を持って、賢明な行動することです。感染するリスクと感染させるリスク。世代に関わらず、自分が動くことは第三者に影響を及ぼすのだということをおぼてはなりません。

不動産業や建築業でも感染防止のために、多くの場面で非接触・非対面への取り組みが見られるようになりました。リモートワーク、オンライン接客、VR物件紹介、スマートキー、WEB契約、抗菌・換気対策の衛生空調設備の改善などです。働き、生活する中での贅肉を削ぎ落とし、「要・不要」を浮き彫りにしました。これらは新しい時代の新しい形として、コロナが生み出した変革の促進機会だったので。



政府のワクチン接種スケジュールは、6月中に高齢者全員分の供給、7月中に高齢者への2回の接種完了とされています。連れて64歳以下の一般世代への接種も進んでいくものと思われま。

一日でも早く社会に「日常」が戻ってくることを願っています。



人につくす、街につくす。……セイワ地研です。

公証制度をご存知ですか

不動産に関わる事業では、不動産の賃貸借契約や売買契約の締結、不動産の相続や持ち分贈与など重要な文書を取り交わす場面が発生することがあります。

私人間で作成される契約書やその他の文書は、その成立、内容、作成年月日などについて、後日紛争が生じることが少なくありません。

紛争になると関係者が多大な経済的・精神的な負担を強いられるだけでなく、正当な権利すら否定されてしまうこともあるので注意が必要です。そのようなトラブルを避けるためにも、証拠力の高い文書等を残しておくことが大切です。

公正証書で文書を作成されたことがあるオーナー様もいらっしゃると思いますが、公証制度の全体像から不動産オーナー様にとって関わりあるところをポイントにご紹介します。



公証制度とは

わが国の公証制度は、公証人が公正中立的な立場で、公正証書の作成、認証その他の方法によって、私人間の法律関係や私権に関する事実を証明することにより、法律関係や事実の明確化ないし文書（電磁的記録を含む）の証拠力確保を図り、さらには執行力を付与することにより、私的生活の安定と私的紛争の予防を図ろうとするものです。

公証人と公証役場

公証人は、国家公務員法上の公務員ではありませんが、公証人法の規定により、判事、検事、法務事務官などを長く務めた法律実務の経験豊かな者の中から法務大臣が任命した法律専門家です。公務を司るため公務員と解されています。また、公証役場は公証人が執務をする事務所のことで、一般のビルの中に入っていますが、各法務局管内に置かれる立派な官公庁です。官公庁でありながら独立採算制をとっており、各業務の手数料収入でオフィスの賃料や人件費を支払っています。

そのため、公証人は弁護士、司法書士、税理士などと同様に独立の事業者であることから、「手数料制の公務員」とも言われています。

福岡県内には 11 カ所あり、福岡市は 2 カ所です。

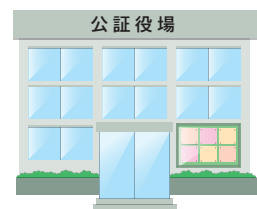
- ・ 福岡公証役場（福岡市中央区舞鶴 3-7-13 大禅ビル2F、TEL092-741-0310）
- ・ 博多公証役場（福岡市博多区博多駅前 3-25-24 八百治ビル3F、TEL092-400-2560）

公証事務

公証役場の主な仕事は次の3つです。

- (1) 公正証書の作成
- (2) 私文書や定款の認証
- (3) 確定日付の付与

これらの公証事務の方式、手続き、手数料などは、公証人法やその他の法令により定められています。



公正証書の効力とメリット

公正証書は、私人間の法律行為（遺言や契約など）に関する陳述や、公証人自らが直接経験した事実を、公証人が書面に記載して作成する公文書です。

一般的に私文書に比べて証拠力が高いとされ、信頼性が高い文書として認められています。

主な公正証書として下記のものがあります。

(1) 遺言公正証書

※公証人が本人確認を行った上で作成するので、本人の意思かどうか争いになることはありません。また、遺言書の検認手続きも不要です。

(2) 尊厳死宣言公正証書

※ご本人の真意に基づく宣言であることを、ご本人が意思表示できない状態になられた時に証明する方法として用いられます。

(3) 離婚給付契約公正証書

※必ずしも公正証書にする必要はありませんが、公正証書にすることにより、養育費、慰謝料、金銭の財産分与について執行力が認められています。

(4) 任意後見契約公正証書

※公正証書によることが必須です。

(5) 借地権設定契約、賃貸借契約に関する公正証書

※事業用定期借地設定契約、一般定期借地権設定契約、定期建物賃貸借契約は、公正証書によらなければ効力が生じないとされています。

(6) 信託契約・自己信託に関する公正証書

※必ずしも公正証書による必要はありませんが、多くの場合公正証書が用いられています。

(7) その他の各種契約に関する公正証書

金銭消費貸借、債務承認弁済、売買、贈与、死因贈与、委任、担保設定など



私文書や定款の認証

定款の認証とは、定款が作成名義人である発起人、設立時社員、設立者等の意思（合意）によって作成されたことを証明することです。※法人を設立する場合は定款の認証が必要です。

確定日付の付与

私文書に日付のある公証人の印章を押捺することで、当該文書がその日付の日（確定日付）に存在したことを証明するために利用されます。ただし、その文書の内容が真実であるか、その文書が作成名義人によって作成されたことまで証明するものではありません。

遺言検索

平成元年以降に全国の公証役場で作成された遺言公正証書に関するデータが遺言検索システムに一元的に管理されており、全国どこで作成されたものであっても無料で検索することができます。

ご不明な点がございましたら、公証役場または弁護士や司法書士などの法律専門家にお尋ね下さい。

一般的なことでしたら（株）セイワ地研お問合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

New Renewal Open

CONTAINER BOX

収納、新スタイル。

レンタルボックス 田島2号店

2階建て全137室、敷地273坪の大型施設



地下店七隈線「別府」駅から徒歩6分、西鉄バス「別府6丁目」バス停から徒歩3分。
また片側2車線の大通り沿いですが、間口が広く西側からでも東側反対車線からでも車の進入ができ、大型4tトラックもらくらく進入できます、アクセスの良い立地です。
24時間365日ご利用になれます。レンタルボックスは全7タイプ1.2帖～8.0帖まで幅広いサイズとバイクガレージも設置しております、料金がお得な2階のタイプもご用意しております。施設見学や即日契約もご対応できますので、お気軽にお問合せください。

【ここが強み】田島2号店

- ・ ゆったりした広い敷地(905㎡・273坪)、車の駐車スペース、Uターンスペースを広く確保
- ・ 管理費なし、お支払いは月額使用料だけです
- ・ お部屋のご内覧対応
- ・ トラブル時の素早い対応、即日ご契約対応
- ・ 定期巡回による、清潔で安全な現場維持
- ・ 4箇所の固定階段を設置
- ・ 防犯カメラ・照明設備完備、大型マンション・民家に隣接、女性でも安心です
- ・ サービス水道設備、コイン式電気コンセント、サービス台車あり
- ・ 駅から徒歩6分、近くにセブンイレブン有り
- ・ 今年2020年5月、リニューアル・グランドオープンしたばかりの新しい現場



選ばれる理由

POINT 1

■頑丈で安心・安全な倉庫。

海上運送用の丈夫なコンテナを間仕切って倉庫にしています。広い敷地に入り易い出入口。

POINT 2

■そばにあるから便利。

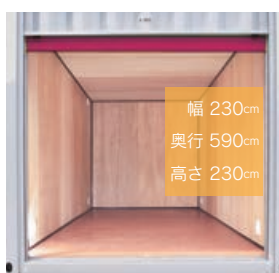
お住いの近くにあるから大変便利です。通勤途中や外出のついでにご利用下さい。

POINT 3

■出し入れがラクラク！

コンテナ前まで車の乗り入れができるため、お荷物の出し入れがとてもスムーズです。

用途に合わせてムダのないタイプを選べます。



TypeA/8.0帖



TypeB/4.0帖



TypeE/2.7帖



TypeC/2.0帖



TypeD/1.5帖

強み-1

大型現場・全 137 室、敷地 905 m²・273 坪のゆったりとした空間で、アスファルト舗装を施しております。また収益は下がりますが、使い勝手を優先し、お客様が使いやすいように、車の動線、Uターンスペースを広く設けて倉庫を設計しています。



強み-2

2階建て屋外コンテナ倉庫です、4箇所固定階段を設置しております、2階へは最寄りの階段をご利用ください。また、屋根を設置しておりますので、雨の日でも濡れずに出し入れ作業頂けます、その他付属設備としまして、自由にお使い頂ける台車や便利なコイン式電気コンセントもあります、またサービス水道を設置しておりますので、泥で汚れたレジャー用品や仕事道具を綺麗に洗浄してからお部屋に収納できます。



便利な充実設備

サービス水道設備



コイン式電気コンセント



固定式階段



サービス台車



強み-3

赤外線防犯カメラとセンサー式照明を設置、夜間でも安心してお荷物の出し入れができます。また閑静な住宅街ですが、大型マンションと住宅が隣接しており、日曜日でも人通りがあります。女性一人でも安心してご利用頂けます。



現地内覧できます。(事前予約要)

092-715-0003

レンタル事業部 セイワ地研



福岡市城南区田島 2-16-13

健康 health PICK UP



麹のはなし

日本人の食卓には、必ずと言っていいほど、麹からつくられた食品を使った料理が並びます。味噌汁の味噌、酢の物の酢、煮物に使うみりんや日本酒、焼き魚にたらす醤油など。昔から麹は日本人にとって欠かせない存在です。

★麹の魅力

1 食べものをおいしく変身させる。

麹には、食材をよりおいしいものに変身させる力があります。微生物の力を借りて食材本来のうまみを引き出し、やわらかい質感を生み出して、私たちが「おいしい」と感じる食べものの風味をかたちづくります。

2 たくさん酵素をつくる

麹は 100 種近くもの酵素を含みます。酵素はそれぞれ別の役割を持っており、特に消化酵素は、食材のデンプンやタンパク質を分解して糖やアミノ酸を生成し、食べものを消化吸収しやすい状態にしてくれます。

3 日本人の健康のもと

麹は、味噌や甘酒など日本の伝統的な発酵食品の原料です。これらを日常的に食べていると、体のエネルギー源となる糖やアミノ酸を効率よく摂取できるので、健康維持や体力増進、免疫力アップにもつながります。

4 日本のオリジナル

麹は、蒸した米にカビの仲間である麹菌という微生物を繁殖させたものです。カビを使った発酵食品は、中国や韓国、東南アジアなどにもありますが、日本の麹菌と同じ種類のカビを使う国はほかにはありません。

★塩麹

塩麹とは、麹、塩、水を混ぜてゆっくり発酵させた調味料。食塩よりも塩味がまろやかで、とろりとなめらかな舌触り。なによりうまみをたっぷりと言っているのが特徴です。ふだんのおかず作りで塩の代わりに使えば、よりおいしさが増しますし、麹のはたらきで食材そのもののうまみも引き出されます。麹菌の作用で冷めてもおいしいので、お弁当のおかずにも向いています。また、さまざまな食材を塩麹に漬ければ、塩によって食材の水分が排出されて保存性が高まるだけでなく、麹菌の酵素のはたらきで食材がやわらかくなり、麹の風味も加わって、より深みのある味わいになります。

★麹を使ったおすすめレシピ

山形県の郷土料理 麹納豆(保存期間冷蔵庫で 1 週間)

【材料】 納豆…2 パック 麹…30g めるま湯…30~45ml 塩昆布…10g

- ① 麹は手でほぐして耐熱性の保存容器に入れ、めるま湯を注いで蓋をし、タオルや毛布でくるみ、3~5 時間保温して戻す。
- ② 塩昆布は長ければ 2~3cm 長さに切り、納豆、①とよく混ぜる。
- ③ 常温に 8 時間~1 日おいて熟成させ、その後は冷蔵庫で保存する。

簡単にできて、麹菌+納豆菌の酵素がはたらいてうまみもアップ。麹の甘みも加わり、優しい味です。気になる方は、ぜひ参考にしてみてください。

新入社員紹介



榊 洸哉
さかき こうや

自己紹介

出身地：福岡県筑紫野市
趣味：筋トレ バasketボール
特技：ボール回し
好きな食べ物：焼肉 海鮮丼
最近ハマっていること：映画鑑賞

3月12日に入社いたしました、榊 洸哉と申します。
皆様のお役に立てるように頑張りたいと思いますので、どうぞよろしくお願いいたします。



我有 竜太
がう りょうた

自己紹介

出身地：福岡県北九州市
趣味：スポーツ観戦、キャンプ、料理
特技：冷蔵庫余りものリメイク
好きな食べ物：カレー、唐揚げ
最近ハマっていること：缶詰リメイク料理

4月14日に入社致しました我有竜太と申します。前職は販売職に勤めておりました。前職で学んだホスピタリティと人につくす、街につくすという考え方を基に、一日でも早く会社に貢献できるよう日々努力していこうと思います。



寺田 知絢
てらた ちひろ

自己紹介

出身地：福岡県福岡市
趣味：旅行・陶芸・音楽鑑賞
特技：もの造り
好きな食べ物：スパイスカレー・うどん
最近ハマっていること：珈琲・植物栽培

4月14日に入社致しました寺田知絢と申します。生まれも育ちも福岡で、福岡の土地に根付いた仕事がたく、入社致しました。全くの未経験の業界ではありますが、お客様にご満足頂けるよう、色々と学ばせていただきたいと思います。厚くご指導下さいますようお願い致します。



高村 梨花
たかむら りか

自己紹介

出身地：熊本県
趣味：読書・調理・K-pop 音楽鑑賞
特技：調理
好きな食べ物：天津飯
最近ハマっていること：パン屋巡り

5月10日に入社致しました高村梨花と申します。勉強不足な点が多いですが役目を果たせる様努めて参ります。
どうぞ宜しくお願い申し上げます。



★「賃貸不動産経営管理士」国家資格に

賃貸不動産経営管理士協議会

賃貸不動産経営管理士協議会は4月21日、国交省令にて同協議会が運営する「賃貸不動産経営管理士資格」が国家資格になったと発表した。賃貸不動産経営管理士は、主に賃貸アパートやマンションなど賃貸住宅の管理に関する知識・技能・倫理観を持った専門家として、賃貸管理業務等の適正化に関する法律に基づいて設置が義務付けられている。

★首都圏施設に再生エネ本格導入

三井不動産

三井不動産は2030年度までに再生可能エネルギーによる電力を本格的に導入する。対象となるのは首都圏のオフィスや商業施設、ホテルなど約120施設。これにより減量される二酸化炭素(CO₂)約12万トンを、一般家庭約6万9千世帯の年間排出量に相当する。わが国はもとより、世界で脱炭素を掲げる国や企業の増加が顕著だ。その中で、不動産も「脱炭素」や「省エネ」は避けて通れない道だ。

★スーパーシティ構想に提案・応募のあった対象自治体を公表

内閣府

内閣府は4月20日、スーパーシティ構想への提案応募を行った31自治体を発表した。スーパーシティ構想は未来生活を先行的に実現する「まるごと未来都市」を目指すもの。昨年末から公募を開始していた。31自治体のうち、愛知県と常滑市、三重県多気町などの共同応募、大阪府・大阪市は共同で大阪万博が開催地「夢洲」と都心の「うめきた2期」を軸に広域データ連携基盤の構築を目指す都市DX推進を提案した。福岡県では北九州市が名乗りを上げている。5月以降に専門調査会による検討、国家戦略特区諮問会議、政令閣議決定を経て、特区を指定する方針。

★水栓器具発売、世界共通モデル拡充

TOTO

衛生陶器や水栓器具製造のTOTO(北九州市)は、21年に日米やアジアで世界統一モデルの水栓金具新製品10シリーズを発売。これまでの手動式をすべて非接触型の自動水栓とする。高まる非接触のニーズに対応し、優れたデザイン性のものを製作する。また、吐水水流から電気を作る「自己発電機能」でセンサーなどに利用する。施設内での感染拡大を避けたいホテルやオフィスビル、美術館や博物館などの公共施設に採用を提案していく。

★所有者不明土地対策法案成立 相続登記を義務化

国会

法務省が所有者不明土地の解消を目指し法案提出していた「所有者不明土地(不明地)対策関連法案」が4月21日、参議院本会議において全会一致で可決、成立。土地の相続登記を義務化し、怠れば過料を定める。また、条件付きで相続した土地の所有権の放棄が可能となる。2024年をめどに施行。法案の成立により土地利用の活性化につなげる。



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