

ごあいさつ

暑い日々が続きますが皆さまいかがお過ごしでしょうか。6月下旬にカナダで突拍子もない超熱波（観測史上最高の49.6℃を記録）が発生しました。これとは比べようもありませんが、湿度の高いわが国の夏事情もそれなりに厳しいものがあります。空調、水分補給、睡眠などに十分注意して熱中症を避けなければなりません。

例年8月といえば、夏休み、帰省、お盆といった行事で、各人各様の思い出が刻まれるはずの月なのですが、コロナ禍で様相一変。会いたい人にも会いづらいという状況が続いています。また、五輪・パラリンピックも観客無し、観客数制限など、残念ですがこれまでとは違う景色で見る羽目になりました。早く日常が戻ってくることを願います。

さて、不動産業界では「賃貸住宅管理法」が6月15日に全面施行されました。以前より「賃貸管理」という不動産業務形態はあり、当社も「賃貸管理業」に力を入れてきた会社の一つですが、この業務がようやく法律のもとに認知されました。公益財団法人日本賃貸住宅管理協会（日管協）は、賃貸管理業者とその従業員の社会的地位向上を図るため、いろいろな取り組みを進めてきましたが、ようやく法制化に漕ぎつけたのです。今後、賃貸管理業界への信頼性が高まり、社会的位置付けのアップにつながるものと期待します。

賃貸住宅を所有する家主様から賃貸管理業務（賃貸住宅の維持保全、賃貸住宅の家賃等の金銭管理、入居者対応等）を受託し、且つ、管理戸数が200戸以上ある事業者は国土交通大臣へ登録する義務があります。登録事業者が法に違反した場合は、業務停止等の監督処分や罰則適用があります。登録事業者は、①事務所ごとに賃貸住宅管理の知識・経験を有する「業務管理者」の配置②管理受託契約前の重要事項説明③財産の分別管理④定期報告などの対応が求められ、「業務管理者」も登録するのに一定要件が必要です。その登録要件の一つには「賃貸不動産経営管理士」という新たな国家資格の有資格者がいることが求められます。

法制化で業界への信頼性が高まり、社会的位置付けがアップすると前述しましたが、法制化だけで向上するものではありません。私たち携わる業者が賃貸管理の質を磨くことが何よりも重要だと考えます。家主様と入居者様との間に立ち、より高い信頼関係を構築し、安全安心の住環境を作っていかなければなりません。

また、現代は高齢化社会の真っただ中にあります。単に委託されている賃貸アパート・マンションの管理にとどまるのではなく、高齢化に備えた時代ニーズを的確に捕えることが大事です。例えば、家主様やそのご家族の円満な資産承継（相続）提案、「家族信託の活用法」「認知症対策」などのコンサルティング能力などが欠かせません。家族信託という手法には、(1)認知症による資産凍結防止、(2)二次相続以降の資産承継者も指定可能、(3)将来の不動産共有化を回避など多彩な機能があります。新しい賃貸管理業実現のためには幅広い知識やスキルを磨かなければなりません。これから賃貸管理業の差別化が始まります。



人につくす、街につくす。……セイワ地研です。

令和3年度路線価と 福岡市の人口推移について



7月1日に、国税庁から令和3年度の実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。

今年の実路線価全体の平均上昇率は1.8%と、昨年の4.8%に比べ上昇率が鈍化しました。

主要な福岡市内(商業地)の実路線価の推移

所在地	R1年 千円/㎡	R2年 千円/㎡	R3年 千円/㎡	R2～R3 上昇率(%)	R1～R3 上昇率(%)
中央区天神2丁目(パルコ渡辺通り側)	7,870	8,800	8,800	0.0%	11.8%
博多区博多駅前(博多駅センタービル前)	5,360	6,540	7,190	9.9%	34.1%
中央区六本松(六本松駅前)	600	710	760	7.0%	26.7%
早良区西新4丁目(西新プラバ前)	680	800	880	10.0%	29.4%
東区千早4丁目(千早なみきスクエア前)	390	460	500	8.7%	28.2%
南区大橋1丁目(大橋西鉄名店街側)	640	700	720	2.9%	12.5%

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)は昨年同額と頭打ちとなりました。

一方、博多駅前は昨年よりも9.9%上昇し、1㎡あたり719万円(1坪あたり約2,370万円)と天神地区と肩を並べるような地価となっております。

西新プラバ前、千早駅前、六本松駅前は相変わらず人気が高く、上昇率が7～10%と高い水準で推移しています。

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。

新型コロナの地価への影響はどうだったのか

昨年のこの時期、新型コロナ禍が経済に大打撃を与え、地価も下落に転じるのではないかと大変危惧されていましたが、飲食業、観光サービス業等は大きな影響がありましたが、ビジネススタイル・生活スタイルの変化で業績の伸びた企業も現れました。また、コロナ対策資金（国の財政支出）が株式市場や不動産市場に流れたこともあり、不動産価格を下支えする結果となりました。今後も景気動向と地価の動きを注意していく必要があるでしょう。

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2年6月1日から令和3年6月1日までの年間推移を見ると、福岡市全体で世帯数は5,311世帯、人口は17,136人の増加となっています。

日本は平成19年から人口減少に転じていますが、福岡市は世帯数、人口どちらも増加が続いており、数少ない元気のある都市だと言えます。

各区の状況について下表にまとめておりますが、西区以外の人口は増加しており、新築マンションの供給量に比例し博多区、東区、中央区で人口が増加しているのがわかります。

●福岡市の推計人口（令和3年6月1日現在）

区分	令和3年		前年同月増減		
	世帯数(世帯)	人口(人)	世帯数(世帯)	人口(人)	率
東区	157,990	325,021	1,723	3,848	1.2%
博多区	155,194	253,216	109	7,971	3.1%
中央区	129,128	207,557	2,663	3,032	1.5%
南区	129,626	266,392	-129	1,291	0.5%
城南区	67,918	133,322	-323	149	0.1%
早良区	101,592	221,961	1,137	1,221	0.6%
西区	95,253	211,845	131	-376	-0.2%
合計	836,701	1,619,314	5,311	17,136	1.1%

土地の路線価などご不明の点がありましたら、
セイワ地研までお気軽にお尋ね下さい。

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

台風について



毎年、夏から秋にかけて台風が増えます。今回は台風とはなにか、台風に備えるについてご紹介します。

台風とは

台風とは、熱帯の海上で発生した低気圧（熱帯低気圧）のうち、最大風速（10 分間平均）が 17.2m/s 以上となったものを「台風」と呼びます。国際的な取り決めによって、呼び方が変わります。

- ・ タイフーン 最大風速（1 分間平均）が 33m/s 以上
- ・ シビア・ストーム 最大風速およそ 25m/s 以上 33 m/s 未満
- ・ トロピカル・ストーム 最大風速およそ 17m/s 以上 25m/s 未満

熱帯低気圧は世界の色々なところで生まれており、どこに存在するかによって名前が変わります。例えば、強い（最大風速 33m/s 以上）勢力を持った台風が東経 180 度より東に進んだ場合はハリケーンと呼ばれます。

- ・ サイクロン インド洋、南太平洋
- ・ ハリケーン 太平洋（赤道より北で東経 180 度より東）、大西洋
- ・ 台風（タイフーン） 東アジア周辺の太平洋（赤道より北で東経 180 度より西）

台風の番号

日本では、気象庁が毎年 1 月 1 日以降、台風が発生した順に台風番号を付けていて、最も早く発生した台風を第 1 号としています（番号方式）。その数字から「今年いくつ目の台風なのか」がすぐに分かります。ただ、過去のものになると番号だけではいつの台風を指しているのか曖昧になってしまいます。そのため、いつの台風かという必要がある場合には、令和〇年台風第〇号といいます。但し、「大規模災害」や「顕著な気象情報が観測された台風」には名前が付けられるようになりました。例えば、1959 年の「伊勢湾台風」や 2019 年の「令和元年房総半島台風」です。過去に命名された台風は 10 個あり、1977 年以降命名された台風はなかったのですが、2019 年には 2 個も命名されています。

台風に備える

接近する前に

台風は、事前に来ることが予測できる災害ですが、台風が接近してからの対策で被害に遭われている方も多くいます。台風が近づいてくるといふニュースを見たり聞いたりしたら、対策を確認して下さい。

✓最新の台風情報の確認をする

台風情報は定期的に更新されます。大雨や暴風などの警報・注意報や、天気予報、雨雲の動きなどこまめに気象情報を確認して下さい。

✓家の周りの再点検をする

庭木に支柱を立てたり、塀を補強しましょう。家の周りがあるもので強風などによって飛ばされる可能性のあるものは、室内にしまうか、飛ばされないようしっかり固定しましょう。

✓窓や雨戸の補強をする

ガラスのひび割れや窓枠のガタつきがないか調べ、窓にテープを貼るなどして補強しましょう。さらに、万が一、窓ガラスが割れた時の為に、カーテン等を閉めておくといいでしょう。

✓床上の浸水対策をする

家財や家電などは浸水の被害を受けないように、高所や2階に移動させましょう。電気のコンセントは漏電、ショート、感電などが発生する可能性があります。コンセントは抜き、低い位置にあるものは高所へ移動させましょう。

✓ライフライン断絶に備える

断水に備えて飲料水を確保しましょう。浴槽に水を張るなどしてトイレなどの生活用水を確保しましょう。避難に備え、非常持ち出し品を準備しましょう。

接近してから

✓用水路・海岸の見回りは絶対にやめましょう

✓屋外での作業は絶対にやめましょう。転倒や飛来物に当たる危険があります。

✓外出は控える

都会での避難は

都会では遠くの避難所へ避難するより、隣近所の2階以上の頑丈な建物に避難させてもらう方が安全な場合もあります。避難する際は、周囲の状況なども総合的に判断し、行動するようにしましょう。

✓避難の前には火の元を確認する

ガスの元栓、電気のブレーカーを落とし、戸締りの確認をしましょう。

✓避難するときは軽装で

持ち物を最小限にして、両手を自由に使えるようにしておきましょう。



参照

台風に備える - 日本気象協会 tenki.jp

台風の名前の付け方決め方！一覧と日本では番号で呼ばれる理由も！ | 知っとく!防災のすべて (climate-action-now.jp)

新入社員奮闘記

営業2課：我有 竜太^{がう}

管理課：寺田 千紘

入社してもう三ヶ月も経っていることに気づかないほどあっという間に時間が過ぎました。そろそろ新入社員という言葉に甘えるのではなく、セイワ地研の我有^{がう}として活躍できるようになりたいと思っております。前職とは180度異なる業界のため分からないことも多く、先輩方に迷惑をかけてばかりですが、そんな自分に対して熱心にご指導くださる上司の方々や先輩の皆様に感謝しております。

皆様のおかげで初めての賃貸契約も頂けたのでこれからも感謝の気持ち忘れずに日々業務に取り組んでいきたいと思えます。

「善因善果」善い行いには善い報いがあるという私の好きな四字熟語なのですが、弊社のモットーである「人につくす、街につくす」というこれらの言葉を胸にこれからも頑張っていきますので、今後ともご指導ご鞭撻のほどよろしくお願いいたします。



4月に入社して、あっという間の3ヶ月でした。社会人経験は長いものの他業種からの転職でしたので、触れること全てが新鮮でした。先輩には業界用語や業界のシステムなど、分からないところから一つ一つ丁寧に教えて頂けて、ありがたい限りです。

緊急事態宣言やまんぼうが発令されている中、社内の体制も変わり、状況に追いつくのも大変でした。コロナがなければ、もっと色々な事が吸収出来たのではと思うこともありました。

そんな状況の中でも転勤や転職などでお部屋を探される方がいたり、お住まいのトラブルがあつたり、常に動きがあつて、大変な業界だなと感じています。長年不動産に携われてきた先輩方も初めてのケースがあつたり、相手方によって様々なパターンがあつて、その時その時で正解になる事が変わるんだなと思いました。

ほんの3ヶ月ですが、リフォームを手伝わせて頂ける機会がありました。ただ原状回復をするだけでは経年劣化を感じてしまうお部屋も、ちょっとした工夫や提案で満足度が高まるようなお部屋造りも見られました。始めの頃にもっていた不動産業へのイメージとは異なる部分がたくさん出てきたなと感じています。まだまだ知らないことも多く、足りてない自分ですが、成長できるように邁進して参りたいと思えます。今後ともご指導の程、よろしくお願い致します。

新入社員紹介

new employee



自己紹介

北島 浩介(きたじま こうすけ)

出身地：福岡県福岡市
趣味：散歩、食事
特技：ピザ作り
好きな食べ物：酢を使用した料理
最近ハマっていること：断捨離

7月1日に入社致しました北島浩介と申します。不動産業は私にとって全く未経験の業界ではございますが、1日でも早くみなさまのお役に立てるよう、面白い男だと思っただけのよう精進して参ります。どうぞよろしくお願い致します。

ト 雑学 & 豆知識

リビア

近年、増加している熱中症。

効果的な水分補給をして熱中症から身体を守りましょう。

一般的に、人の1日の水分出納は約2.5Lです。夏場は汗をかく分、意識して水分の摂取を心がける必要があります。水分補給として一度に大量の水を摂取すると、かえって体内の電解質バランスを崩してしまい、体調不良の原因となります。飲む量は、かいた汗の量を目安にし、汗で失われる塩分(ナトリウム)もきちんと補給しましょう。

水だけじゃダメ？汗をかいたら塩分(ナトリウム)の補給も必要

私たちの身体には、約0.9%の食塩水と同じ浸透圧の血液が循環しています。また汗をかいた肌をなめると塩辛い味がすることからわかるように、汗にはナトリウムが含まれています。大量に汗をかいてナトリウムが失われたとき、水だけを飲むと血液のナトリウム濃度が薄まり、ナトリウム濃度が下がるのを防ぐために、ノドの渇きがおさまってしまうことがあります。同時に余分な水分を尿として排出します。これが自発的脱水症状と呼ばれるものです。

この状態になると汗をかく前の体液の量を回復できなくなり、運動能力が低下し、体温が上昇して、熱中症の原因となります。

塩分(ナトリウム)と糖分を含んだ水分補給が効率的

熱中症予防の水分補給として、日本スポーツ協会では、0.1～0.2%の食塩(ナトリウム40～80mg/100ml)と糖質を含んだ飲料を推奨しています。ポカリスエットなどのイオン飲料や経口補水液などの利用が手軽です。また、糖を含んだ飲料が推奨される理由としては、腸管での水分吸収を促進することが挙げられます。主要な糖であるブドウ糖は腸管内でナトリウムが同時にあると速やかに吸収されます。そしてそれらに引っ張られ水分も吸収されるというのがそのメカニズムです。

<https://www.otsuka.co.jp/health-and-illness/heat-disorders/replenish/>



退職

お疲れ様でした！

2021年06月28日にPM事業部管理課の中村が退職いたしました。

14年間の長きにわたり会社の発展に尽力してくれました。大変お疲れ様でした。

これまでの経験を生かし、さらなる発展とご活躍を祈っております。





★深刻度増す「ウッドショック」・木材高騰について

住宅新報の記事より

住宅に使われる木材価格が13年ぶりに高騰している。1割以上の値上がりだ。原因は、米国と中国に世界中から木材が集まっているためだ。日本の住宅はその多くを輸入木材に頼っており、低価格で注文住宅を展開する住宅ビルダーと地域で分譲戸建て住宅を供給する不動産会社に影響が及ぶ。今後は住宅価格の上昇や住宅供給の遅れが懸念されている。こうした一連の事態を「ウッドショック」と呼ぶ。今回の「ウッドショック」の発生には、新型コロナが深く関わっており、要因は主に3つが挙げられる。まず、1つ目が米国の歴史的な低金利と在宅勤務増加が引き起こした郊外戸建てブーム。2つ目が中国による木材の高値買い付け。新型コロナからいち早く回復した中国が高値で木材を買い付けている。3つ目が日本に木材を輸送する手段がないという点だ。新型コロナによるロックダウンで海運業に関わる港の労働者が減少したため、コンテナが世界中の港に滞留することとなった。米国と中国は世界中の港でコンテナの確保に走り、コンテナが両国に集中した。日本は木材を国内に輸送する手段がない状態となった。「ウッドショック」の克服に、国産材の安定供給の仕組みを構築する必要性が問われている。

★築47年の福岡の分譲マンション建替え着手

旭化成不レジ

旭化成不動産レジデンスは1973年竣工の分譲マンション「パール福岡」（福岡県福岡市渡辺通二丁目）の建替えについて、5月から既存建物の解体工事に着手した。マンション建替法が定めるマンション敷地売却制度における分配金取得計画の認可を受けたもの。同物件は、「マンション敷地売却制度」を活用したマンション建替えとしては福岡市で初の着工事例。再建マンションは、地上19階建て（住戸130戸・店舗3戸）の予定で、24年9月の完成を目指す。「パール福岡」は外装や設備の老朽化に加え、新耐震設計基準（1981年）に対応しておらず、耐震性の不足が確認されていた。また、建替え後に再建マンションの住戸を取得する意向の区分所有者の割合が4割程度であったため、マンション建替法が定める「マンション敷地売却制度」の活用を決めた。

★重要施設周辺の土地利用規制法案 参議院内閣委で可決

国会

自衛隊の基地や原発といった、安全保障上重要な施設の周辺などの土地利用を規制する法案が、6月16日参議院内閣委員会で採決が行われ、賛成多数で可決された。この法案は、自衛隊の基地や原子力発電所といった、安全保障上重要な施設の周辺などを「注視区域」や「特別注視区域」に指定し、利用を規制するもので、「特別注視区域」では土地や建物の売買の際に事前に氏名や国籍の届け出などを義務づけている。

★福岡ビジネス地区のオフィス状況

三鬼商事

オフィス仲介の専業大手三鬼商事は（東京・中央区）は、6月時点の福岡ビジネス地区オフィス市況を発表した。それによると6月の平均空室率は4.40%と前月よりわずかに0.01%下げた。一部で大型空室の募集開始などの動きがあったものの、新規進出や拡張移転などに伴う中小規模の成約も見られた。福岡ビジネス地区全体ではこの1ヶ月に大きな増減はなく、平均空室率はほぼ横ばいだった。ただ、前年同月と比べて空室率が1.76%高くなっている。また、同月の平均賃料は1坪当たり11,117円だった。東京都心5区のオフィスビルでは空室率が6%台になるなど苦戦が報じられている。



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