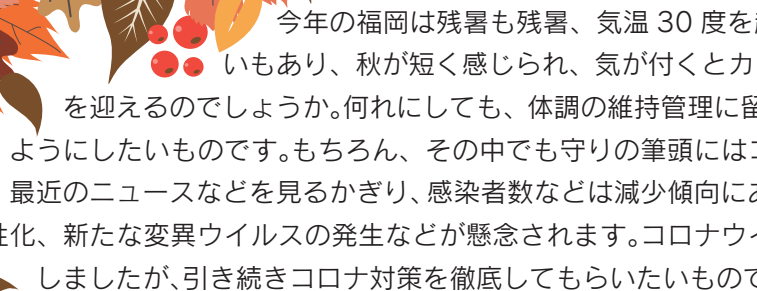


ごあいさつ



今年の福岡は残暑も残暑、気温 30 度を超す日が 10 月中旬まで続きました。そのせいもあり、秋が短く感じられ、気が付くとカレンダーはもう 11 月です。いきなり寒い冬を迎えるのでしょうか。何れにしても、体調の維持管理に留意し、風邪・インフルエンザなどに罹らないようにしたいものです。もちろん、その中でも守りの筆頭にはコロナウイルス対策が挙げられるでしょう。最近のニュースなどを見るかぎり、感染者数などは減少傾向にあるようですが、寒い時期にはウイルスの活性化、新たな変異ウイルスの発生などが懸念されます。コロナウイルスには油断禁物です。新しい政権が誕生しましたが、引き続きコロナ対策を徹底してもらいたいものです。

福岡市中央区天神 1 丁目に福岡地所の「天神ビジネスセンター」が完成し、10 月 4 日に竣工式が行われました。福岡市が推し進めている再開発計画「天神ビッグバン」の第 1 号案件で、商業施設・オフィスからなるこのビルは地下鉄天神駅に直結し、利便性に優れたエリアにあります。「天神ビッグバン」では、建物容積率の制限緩和、航空法による高さ制限の緩和など、国や市の大幅な緩和措置を活かし、機能性を高めた新しいビルの供給が企画されています。「天神ビジネスセンター」は、3,917 m²の敷地に 19 階建(高さ 89m)、延べ床面積 61,116 m²のビルで、外壁は全面がガラス・カーテンウォールで透明感のある建物になりました。また、感染症対応や防犯・防災対応を意識した非接触ボタン昇降機、換気設備、入退室管理システム、免震装置などの先端技術が取り入れられています。テナントには、西日本シティ銀行、ジャパネットホールディングス、NECなどが名を連ねています。福岡市中心部の再開発計画「天神ビッグバン」はこのあと、積水ハウスなどの「旧大名小学校跡地活用事業」(ホテル;ザ・リッツ・カールトン開業)、「ヒューリック福岡ビル」、西日本鉄道の「福ビル街区建替プロジェクト」と続き、26 年までに 30 棟の建て替えが予定されています。このように、福岡市ではまだまだ人や企業の活力を後押しするような施策もありますが、この「天神ビッグバン」はコロナ感染症が現れる前の 2015 年度に策定されたものです。現在のようにコロナという景気の逆風下にあって、当時想定したような経済効果がフルに得られるかは未知数です。ただ、何も手を下さなければ、老朽化した建物が残ったままとなり、街に勢いは生まれなかったことでしょう。

新しく供給されるビルに入居するのは優良で安定した企業、発展志向の高い企業が過半で、当面はビルが活性化し、事業は順調に稼働していくでしょう。ただ、エリア全体で見ると、オフィスビルの動向には注意しておくべきです。東京都心部などではオフィス空室率の上昇が伝えられています。福岡でも新規供給がどんどん増えていけば、一方で古い既存オフィスの解約、撤退が懸念されます。福岡は支店・営業所の経済都市でもあります。コロナの影響による支店・営業所の閉鎖や集約といった事態も想定しておかなければなりません。幸い福岡市自体は人口も増えており、経済活動も活発な都市と言われています。IT、映像、ゲーム、メディア、イー・コマースなど、コロナ下であっても比較的影響を受けにくい業種もあります。また、一定の企業では「サテライトオフィス」「リモートワーク」などコロナ時代に即した働き方を実践し、生き残りをかけているところも数多くあります。オフィスビルに関しては、需給の動向をよく見ること、そしてコロナ時代に即した設備、利用方法を見出すことが大切だと思います。どのような環境の変化があってもビジネスが止まらないようにしなければなりません。

まずは何より、医科学面でのコロナの予防・治療法の早期確立が一番です。



人につくす、街につくす。……セイワ地研です。

不動産広告の見方

新聞の不動産広告、折込チラシ、インターネット広告等、私たちは日常たくさんの不動産広告を目にします。

不動産賃貸業をされている皆様にとっても、ご近所の売り物件や賃貸物件の情報は、不動産経営の参考になるのではないのでしょうか。

関心があれば間取り図やイメージ写真を眺めているだけで楽しいものですが、不動産広告には不動産の専門用語も使われており、一般の方には少々わかりづらい部分もあります。

そこで今回は不動産広告の見方と広告に関するルールについてご紹介いたします。



不動産広告の規制

不動産広告は、消費者保護を目的として、表示方法などについていくつかの規制があります。「宅地建物取引業法」で誇大広告の禁止や広告開始時期の制限が、「不当景品類及び不当表示防止法」で不当表示の禁止や過大な景品提供の制限が、「不動産の表示に関する公正競争規約」で広告の表示の仕方や基準が定められています。

主な広告の記載事項

1. 広告主 → 広告の責任者です。
2. 免許番号 → 宅地建物取引業を営む者は国土交通大臣あるいは都道府県知事の免許が必要です。「国土交通大臣(1) 1234号」または「〇〇県知事(2) 5678号」等の表示で、()内の数字は更新回数を示し、数字が大きいほど営業年数が長いこととなります。
3. 取引態様 → 広告を掲載している不動産業者の立場が「売主」か「代理」か「媒介(仲介)」なのかが明示されます。仲介には専属専任媒介、専任媒介、一般媒介の3種類があります。
4. 所在地 → 不動産の所在地の表し方には、登記地番表示(不動産登記簿に記載された番号)と住居表示(住民票に記載された番号)があります。広告や売買契約書には登記地番が記載されます。
5. 新築・中古の別 → 建築後1年未満で、かつ、未入居を「新築」といい、それ以外を「中古」といいます。
6. 現地写真 → 原則として、実際に販売するものでなければ広告に掲載できません。ただし、建物が完成前などの場合は、実際に販売する建物と同じものであれば、他の物件の写真をその旨を明らかにして使用することができます。
7. 価格 → 建物は消費税込みの価格が表示されます。土地は消費税がかかりませんので税抜き価格が表示されます。
8. 駅等までの距離 → 徒歩による所要時間は、道路距離80mを1分間として計算されています。徒歩10分なら800mということとなります。階段や坂道、信号などの待ち時間等は考慮されていません。コンビニ、スーパーなどの商業施設を広告に表示する場合は、現に利用できるものを物件までの道路距離を明示して表示することになっています。

- 9. 敷地面積 → m²単位で表示されます。m²単位で表示された面積を 3.30578 で割ると坪表示の面積が計算できます。
- 10. 建物面積 → m²単位で表示されます。地下室や車庫を含む場合は、その旨とその面積を表示することになっています。
マンションの場合は、壁の中心から測った壁芯面積で表示されています。
- 11. 間取り → よく「4LDK」などの表示が使われますが、数字は居室の数、Lはリビング、Dはダイニング、Kはキッチンを表します。
建築基準法では、居室には採光や換気のための一定の開口部が必要と定められています。それを満たさない納戸はN、サービスルームはSで表示されます。
居室の広さを示す1畳は1.62 m²以上で換算することになっています。

土地の広告についての主な記載事項

- 1. 市街化調整区域内の土地 → 原則として市街化調整区域内は土地の造成や建物を建築することができないので、その旨を明示する必要があります。
- 2. 道路に2m以上接していない土地 → 建物の建築ができませんので、更地であれば「建築不可」、中古住宅の場合は「再建築不可」と表示されます。
- 3. セットバックが必要な土地 → 土地に接する道路幅員が4mに満たない場合、道路の中心線から2m後退(セットバック)して建物を建てなければいけません。広告には建物が建てられないセットバック部分がある旨を明示し、その面積が総面積の10%以上の場合はその面積も明示する必要があります。
- 4. 高圧線下の土地 → 土地の全部一部が高圧線下にある場合、その旨と概ねの面積を表示しなければいけません。
- 5. 傾斜地を含む土地 → 傾斜地の割合が概ね30%以上、30%未満でも有効な利用が著しく阻害される場合は、傾斜地を含む旨並びにその面積を表示する必要があります。
- 6. 擁壁に覆われない崖上や崖下の土地 → その旨を表示しなければいけません。
- 7. 建築条件付きの土地 → 建築条件付き土地の場合、契約後一定期間内に、売主または売主が指定する建築会社と建物を建てる請負契約を締結しなければいけません。建築条件の内容や建築請負契約が締結できなかった場合の措置の内容が明示されます。

以上のほか、不動産広告についてはいろいろな決まりがあります。

不動産広告の見方や不動産のことはお気軽に
(株)セイワ地研までお問い合わせください。

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

キッチン kitchen

今回お部屋のテーマカラーをピンク・グレー・イエローとしましたので、キッチンはイエローを選びました。梁に濃い目のピンクを入れたことで、同系色でまとめるのではなく、イエローを入れる事によって、コントラストと遊び心が感じられるお部屋になりました。



トイレ toilet

トイレスペース内は、黄色のドット柄のデザインクロスを使用し、こちらも居室と同様に明るい雰囲気的空間に変わりました。その中で、黒色のペーパーホルダーとタオルハンガーがアクセントになっています。



その他に、ウォークインクローゼット内に造り付けのハンガーラックや、トイレスペースの壁面に棚も新設し、入居者様がわざわざ収納家具を準備しなくてもよく、使いやすい仕様になっています。



実はフラミンゴ柄のクロスは、貼る直前まで、本当にこれで行くのかと何度も確認をされ、不安も高まりましたが、実際貼ってみると好印象をいただけて、とても良かったです。

今回は大変嬉しい事に、リノベーション工事完了前にご入居のお申込を頂き、現在は入居後の設備不具合もなく、入居者様に快適にお過ごし頂いています。

オーナー様、このようなリノベーションの機会を頂きまして、有り難うございました。

カラーでご覧になりたい方は、下記弊社ホームページで見ることができます。

<https://www.seiwachiken.co.jp>

福岡オモシロあるある!!

福岡県民にしか伝わらない、面白い福岡あるある記事がありましたのでご紹介いたします。
皆さんは、いくつ共感できますか？

1. 福岡あるある

<方言編>

- ・ 今から来るけん (待ち合わせに向かっている側が「今から来るけん」と言うてしまう)
- ・ 「すいとーよ」は言わない
- ・ 「さんの一がーはい」の掛け声が伝わらない
- ・ 福岡弁をすべて一緒に思われる (博多弁・北九州弁・筑豊弁・柳川弁・八女弁等)

2. 福岡あるある

<食べ物編>

- ・ 醤油が甘い
- ・ ラーメンよりうどん好きが多い (福岡はうどんの発祥の地)
- ・ 焼き鳥は豚バラと皮がメイン (とりかわ人気)
- ・ 肉まんに酢醤油
- ・ 青魚を生で食べる (居酒屋の定番メニュー、ゴマサバ)

3. 福岡あるある

<街中編>

- ・ バスで渋滞 (福岡市はバスの数が日本一です)
- ・ バス停で一列に並ばない (一つのバス停から様々な方向にバスが出ているから)
- ・ おすすめの観光地を聞かれると困る
- ・ 待ち合わせは「大画面前」 (西鉄天神駅から階段を下りると現れる大画面は待ち合わせの聖地)
- ・ ゴミ出しは夜中

4. 福岡あるある

<学校生活編>

- ・ 体育の掛け声は「ヤー!!!」
- ・ 駆け足を止める掛け声は「1・2・3・4・5ー!!!」
- ・ 「どこ中?」「どこ中出身?」と出身中学を聞いてしまう。

5. 福岡あるある

<TV編>

- ・ 福さ屋がおしえてくれるのは夜の9時 (3・2・1ピシャ)
- ・ 法世さんといえば「通りもん」
- ・ ほんわか〜ふんわか〜ほんわかほい♪ (たこやきの八ちゃん堂)
- ・ 大隈カバン店♪ぴょんぴょんぴょん♪ (うさぎのマークはランドセルでお馴染み)

福岡あるあるエピソード。ついつい「あるある!!」といった内容ばかりだったのではないのでしょうか。まだご紹介していないネタもありますので詳しくはこちらのサイト↓
<https://www.naruhodo-fukuoka.com/aruaru> をご参照ください。

私の好きな旅行先

コロナ禍で海外旅行に自由に行けない昨今ですが、皆さまには次に訪れたい国がありますか？私が今までに行った旅行先で好きな国の一つ、タイをご紹介します。



Thailand

死ぬまでに一度は見たい絶景の一つに上がる、タイ・チェンマイのコムロイ祭りをご存知でしょうか。毎年11月の満月の日を含む2日間に渡って行われるランタン祭りです。ランタンが生む幻想的な光景を見るために毎年多くの観光客が訪れます。このお祭りは「塔の上のラプンツェル」のモデルになった事で世界的に知られるようになりました。

私も一度は行ってみたいと思い当日を心待ちにしていました。会場に到着するまでは、渋滞にはまり、中心部から車で2時間程掛かりました。ようやく着いた会場には、数え切れないくらいの観光客、地元の人たちが参加していました。会場内では無料で食事を摂ることが出来、また現地の人達によるダンスなどもあり会場が時間と共に盛り上がってきました。

そうして、遂にランタンを上げる時間となりました。各グループにランタンを人数分配られ自分達で火を灯していきます。目の前の大きなランタンに火を付けるのにもコツが要り、慎重に友人と灯しました。数人で大きなランタンを持ち上げ、いよいよ空へ放ちます。

会場に響き渡る音楽と、打ち上げられる花火、そして上から光を放つ満月の間をゆっくりとランタンがすり抜けていきました。また、同時に何万人もが上げるランタンが、真っ暗の夜空を輝かせてくれました。子供の頃に空に飛ぶ風船を見届けた時のように、さっきまで手元にあったランタンはあっという間に小さくなって遂に見えなくなりました。その光景は、キレイという言葉では言い表せない程のもので、ただただ感動しました。

会場にいた人達全員が、その幻想的な風景に包まれ一瞬一瞬を楽しんでいました。その光景は今でも鮮明に覚えています。

この旅行がコロナ禍前に行った私の最後の海外旅行でした。タイのバンコクから乗り継ぎしなければならず時間も掛かる為、計画を立てるのが大変でしたが、行って良かったと心から思える場所です。コロナが少しでも落ち着いたら、皆さまにも是非訪れて頂きたいオススメの観光地です。





★福岡市北別館再開発

福岡地所など

福岡市は市役所北別館の跡地再開発に関し、福岡地所(福岡市)を代表とするグループを民間事業者の優先交渉権者に選んだと発表。再開発ビルは地上 19 階、地下 1 階でオフィス主体の複合ビルになる見込みで、2025 年 11 月ごろの開業を予定している。

★「常盤橋タワー」に最先端トイレ「ナゴムマレストルーム」設置

TOTO

陶器・衛生機器製造の TOTO(北九州市)は三菱地所(東京)が開発した東京駅日本橋口の複合ビル「常盤橋タワー」3 階の飲食店フロアに、先進的トイレ「ナゴムマレストルーム」を設置した。常盤橋タワーは地上 38 階建ての商業施設・オフィスなどの複合ビル。「ナゴムマレストルーム」のトイレ個室は 4 種類のデザイン、鳥のさえずり音が施されている。また、トイレ混雑度のデータ分析やサイネージ表示など工夫がこらされている。

★IT 活用の総会ルールを明確化「マンション標準管理規約」改正

国土交通省

国土交通省は、「マンション標準管理規約(単棟型)」を改正し、管理組合における IT 活用の総会・理事会のルールを明確化した。昨年のマンション管理適正化法およびマンション建替え等円滑化法の改正、更に新型コロナの感染拡大等の社会情勢の変化を踏まえたもの。主な改正点は、まず「IT を活用した総会」等の会議の実施が可能なことを明確化した。更に留意事項として、「WEB 会議システム等」の定義を定義規定に追加すると共に実施にあたって WEB 会議システム等にアクセスするための URL を開催方法として通知することが考えられる点、IT を活用した議決権の行使は総会や理事会の会場で行うものと同様に取り扱うことなどを盛り込んだ。

★楽しみながら学べるウェブコンテンツ「窓の博物館」を公開

YKKAP

アルミ建材メーカーの YKKAP(東京)は「窓」を体験・体感型で楽しむウェブコンテンツ「窓の博物館」を公開した。このウェブコンテンツは博物館をイメージした 3D 仮想空間で、自宅にしながら「窓」について手軽に楽しみながら知ることができる。窓の種類の紹介に、豆知識やクイズなどが設けられており、窓をゲーム感覚で知ることができる。「おうち時間」を活かし、子供でも楽しめる内容だ。「窓の博物館」URL https://www.ykkap.co.jp/consumer/satellite/sp/window_museum/

★21年版「土地白書」公表、ハザード情報の意識高まる

国土交通省

政府は、21 年版土地白書を閣議決定した。白書によると、不動産取引時に「ハザードマップ等の災害に関する情報」を参考にしてている人が約 4 割(41.5%)いた。これは「周辺の公共施設等の立地状況・学区情報」(62.1%)に次ぐ多さで、「住宅の維持保全に関する情報」(31.0%)を上回る。更にこのハザードマップ等を参考にしたという回答者のうち、9 割が近年の自然災害の発生状況が影響していると回答、激甚化・頻発化する災害が国民意識に影響している点がかがえた。また、国や民間等の防災・減災への取り組みを紹介し、宅建業法施行規則で不動産取引時のハザードマップにおける所在地等の情報提供や、特定都市河川浸水被害対策法等の改正による流域治水への転換の推進などを挙げている。



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

福岡市中央区大名2丁目8番17号 / TEL.092-713-5600 FAX.092-713-7375 / info@seiwachiken.co.jp / www.seiwachiken.co.jp/