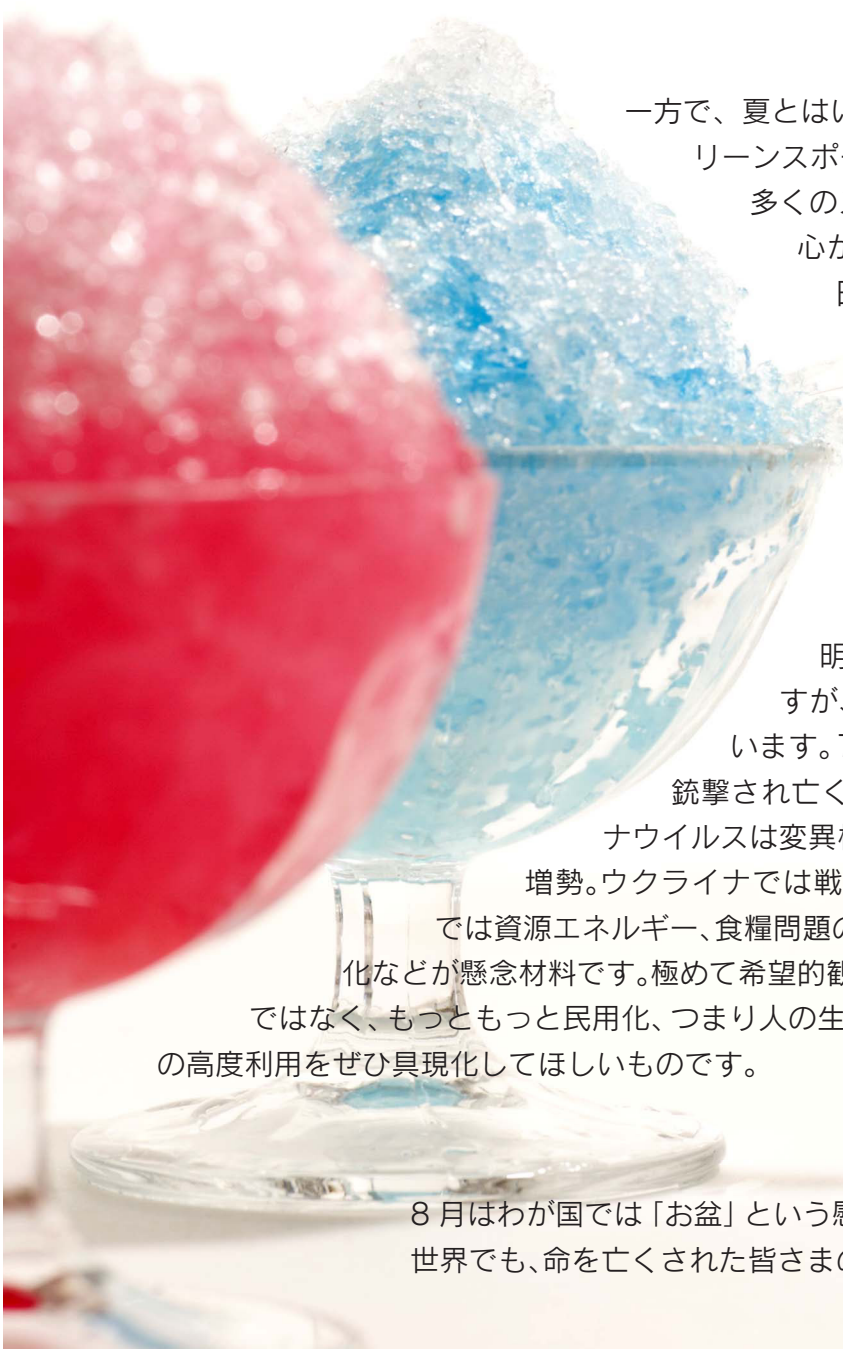


## ごあいさつ

厳しい暑さの中、皆さま如何お過ごしですか。今年は本当に短い梅雨でした。例年であれば7月中旬まで雨が続くのですが、九州北部は6月28日には梅雨が明けました。そして、梅雨明けと同時に猛暑の襲来です。急激な暑さには身体も付いて行けず、変調をきたした人も多かったようです。まだまだ、この暑さは続きそうです。エネルギーの供給不足で節電も叫ばれていますが、健康第一です。特に高齢の方や病気のある方はエアコンなどで適切に温度管理を行い、熱中症対策をすることは大事です。上手な節電、こまめな水分補給、十分な睡眠を心がけ、夏を乗り切りましょう。



一方で、夏とはいってもスポーツや行楽は盛んです。マリンスポーツ、山登り、ゴルフや陸上競技など、多くのスポーツがあります。ただ、個人的な関心からすると甲子園の高校野球です。強い日差しと汗にまみれた高校球児たちの感動プレーは必見です。選手や関係者の皆さんは大変でしょうが、私たちはテレビ観戦を楽しむなどして、感動やエネルギーの一端を分けてもらいたいと思います。

明るいスポーツの話題とはかけ離れますが、社会を見ると重苦しい空気が漂っています。7月8日、安倍元首相が選挙遊説中に銃撃され亡くなるという事件が発生しました。コロナウイルスは変異株（オミクロン BA.5）の台頭で感染の増勢。ウクライナでは戦争の長期化が危惧されています。世界では資源エネルギー、食糧問題の顕在化、物価高騰による経済の不安定化などが懸念材料です。極めて希望的観測ですが、科学・AI技術を軍事用などではなく、もっともっと民用化、つまり人の生活・自然・環境などが豊かになる道への高度利用をぜひ具現化してほしいものです。

8月はわが国では「お盆」という慰霊の慣習があります。日本だけでなく世界でも、命を亡くされた皆さまのご冥福をお祈り申し上げます。

## 令和4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4年度の実績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3.6%で昨年の1.8%に比べ増加しました。



### 【主要な福岡市内(商業地)の路線価の推移】

所在地	R2年 千円/㎡	R3年 千円/㎡	R4年 千円/㎡	R2～R3 上昇率(%)	R2～R4 上昇率(%)
中央区天神2丁目(パルコ渡辺通り側)	8,800	8,800	8,800	0.0%	0.0%
博多区博多駅前(博多駅センタービル前)	6,540	7,190	7,250	0.8%	10.9%
中央区六本松(六本松駅前)	710	760	830	9.2%	16.9%
早良区西新4丁目(西新プラザ前)	800	880	1,010	14.8%	26.3%
東区千早4丁目(千早なみきスクエア前)	460	500	560	12.0%	21.7%
南区大橋1丁目(大橋西鉄名店街側)	700	720	760	5.6%	8.6%

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)です。3年連続同額で頭打ちとなっています。博多駅前の最高値は725万円、前年比0.8%の微増となっています。福岡市中心部が鈍化している原因は、オフィス市況の先行きに不透明感があり、買い手が慎重になっていると専門家は見ています。一方、西新プラザ前、千早駅前、六本松駅前には天神や博多駅へのアクセスが良く、商業施設や住宅の開発が活発となっており、上昇率は9～15%と高い水準となっています。

### 【路線価を用いた土地の評価方法】

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

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3年6月1日から令和4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12,865世帯、人口は8,899人の増加となりました。

日本は平成19年から人口減少に転じています。福岡市も僅かながら自然減(出生数よりも死亡数が多い)になっているのですが、社会動態(転入>転出)により世帯数増加と人口増加となっています。

令和4年の特徴として人口増加よりも世帯数増加が大きくなっているのをあげられます。

これは、単身世帯の増加によるものです。以前から福岡市は市外から学生が多く集まる町ですので、コロナのため自宅からリモート授業を受けていた学生が福岡市に出てきたためではないかと推察できます。

1世帯あたりの人数は令和3年1.935人から令和4年1.906人となっています。

各区の状況について下表にまとめておりますが、城南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東区、中央区、博多区で人口が増加しているのがわかります。

### ●推計人口 (令和4年6月1日現在)

区 分	令和4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	161,755	328,052	2,984	3,211	1.0%
博多区	158,888	254,317	2,516	1,220	0.5%
中央区	131,615	209,569	2,114	2,121	1.0%
南 区	131,875	267,628	1,754	1,406	0.5%
城南区	68,378	133,110	395	-129	-0.1%
早良区	103,070	222,221	1,420	418	0.2%
西 区	98,026	212,347	1,682	652	0.3%
合 計	853,607	1,627,244	12,865	8,899	0.5%

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

## Disaster prevention

# 防

# 災

あなたと、  
あなたの家族を  
守るために。

## 台風への備え



自然災害による被災を防ぐには、普段からの備えや正しい情報の入手が重要です。被害を未然に防ぐために正しい知識を身につけ災害に備えましょう。

### 1.ハザードマップや避難場所の確認をする

国土交通省や各自治体のホームページなど、インターネットからハザードマップを入手することが可能です。ハザードマップは随時更新されますので、定期的の確認するようにしましょう。

### 2.非常用グッズの確認をする

万が一に備えた非常用グッズをリュックにまとめておきましょう。懐中電灯などの電池が切れていないか、非常食の賞味期限が切れていないか確認しておきましょう。

### 3.屋外の備えをする（風や雨が強くなる前に済ませましょう）

#### ■窓や雨戸の補強

雨戸やシャッターがない場合は、窓ガラスに飛散防止フィルムやガムテープ（養生テープ）、段ボールなどを貼っておき、万が一窓ガラスが割れたときに破片が飛び散ってけがをするのを防ぎましょう。

#### ■側溝や雨どい・排水口を掃除する

水はけをよくしておきましょう。

### 4.室内の備えをする

#### ■スマートフォンや充電器、ノートパソコンなどを充電しておく

#### ■電化製品や家財道具を2階以上にあげておく

## ●風の強さと被害

台風接近に伴い、風が吹くと様々な影響が出ます。一般的に平均風速が 15m/s 以上になると風に向かって歩けなくなり、転倒する人もでてきます。また、風に煽られてドアや扉に手や指を挟まれるなどの被害も発生します。暴風や強風が吹いているときは屋外での活動は大変危険です。不要な外出は控え、台風対策は風が強くなる前に行いましょう。

### 人への影響

#### 風速

- ・ 15 ~ 20m/s : 風に向かって歩けなくなり、転倒する人も。高所での作業は極めて危険。
- ・ 20 ~ 25m/s : 何かにつかまっていないと立ってられない。飛来物によって負傷の恐れ有り。
- ・ 25m/s 以上 : 屋外での行動は極めて危険。

### 屋外・樹木の様子

#### 風速

- ・ 15 ~ 20m/s : 電線が鳴り始め、看板やトタン板が外れ始める。
- ・ 20 ~ 35m/s : 細い木の幹が折れたり、根の張っていない木が倒れ始める。看板が落下・飛散する。
- ・ 35m/s 以上 : 多くの樹木が倒れる。電柱や街灯が倒れたり、ブロック壁が倒壊することがある。



台風の接近、上陸に備えて(知る防災) - 日本気象協会 tenki.jp  
台風への備え (jma-net.go.jp)



# 我が家の 防災

## いつもの食品で、もしもの備えに！ 食料備蓄のコツとは？



皆さんは万が一の災害に備え、食品の備蓄をしていますか？大きな災害が起きると、物流が止まり、スーパーやコンビニでも食品が手に入りにくくなります。しかし「備蓄」ときくと、何から始めたらいいのかわからなくて難しく感じるかもしれません。そこで、何をどれだけ、どういう方法で備蓄するのか。気軽に始められる食糧備蓄のコツを紹介します。

### ①なぜ、食品の家庭備蓄が必要なの？

-----災害などで食料が手に入りにくくなったときに備えるため

過去の例によれば、災害発生からライフラインの復旧まで1週間以上かかるケースがほとんどです。また、災害支援物資が届かないことや、スーパーやコンビニで食品が手に入らないことが想定されます。このため、最低でも3日分、できれば1週間分くらいの食品を家庭で備蓄しておくことが重要です。万が一、日常生活とかけ離れた事態が起こったとしても、いつもと変わらない、温かく栄養バランスのとれた食事があれば、心と体が満たされ、前向きな思考と元気に活動するためのエネルギーが湧いてきます。

### ②何をどれだけ備蓄すればいいの？

-----水、カセットコンロは必需品。食品は栄養バランスを考えて1人1週間分の備蓄を

- 必需品：水2L×6本×4箱 カセットボンベ×12本  
主 菜：肉・野菜・豆などの缶詰×18缶 カレー等のレトルト食品×18個  
パスタソースなどのレトルト食品×6個  
主 食：米2kg×2袋 カップ麺類×6個 パック御飯×6個 そうめん300g×2袋  
パスタ600g×2袋  
副菜と果物：ドライフルーツ、梅干し、漬物、果物の缶詰、野菜ジュース等  
そ の 他：あめ、洋かん、チョコレート、ビスケット、せんべい、スナック菓子  
みそ、醤油、塩、砂糖、酢などの調味料

大人  
2人分

### ③食品の備蓄を始めるには？

-----普段食べているものを消費しながらストックする「ローリングストック法」がおすすめ

食品の備蓄は簡単に、誰でも無理なく始められます。普段食べているカップめんや缶詰、インスタント味噌汁など少し多めに買い置きし、賞味期限の古いものから消費し、食べたならその分を補充していただくだけです。

備蓄の  
コツは  
3つ

- 普段ためている食材を多めに買って、備える
  - 普段の食事で食べる
  - 食べたなら買い足して補充する
- 蓄える→食べる→補充することを繰り返しながら一定量の食品が備蓄されている状態を保つので、ローリングストック法とよばれます。

### ④乳幼児や高齢者、持病・アレルギーのある方は？

-----それぞれの人に合った食品を最低2週間分備蓄することが重要

災害時には、乳幼児や高齢者、食べる機能(かむこと・飲み込むこと)が弱くなった方、慢性疾患の方、食物アレルギーの方などへの配慮が必要です。災害時だからこそ、このような方たちの食事は大切になりますので、できるだけ普段の状態に近い食事がとれるように備えておきましょう。普段から備えをしておく、いざという時の安心感が違います。

東日本大震災では、鶏卵・牛乳・小麦を除去したアレルギー対応食品を、1か月以上入手できなかった方がいます。それぞれの状況にあわせ、少なくとも2週間分の備蓄が必要です。アレルギー対応食品は、災害時には特に手に入りやすくなるので注意が必要です。

例えば、アレルギー対応の粉ミルク、アレルギー対応の離乳食、レトルトなどのおかゆやごはん、缶詰・レトルト食品・フリーズドライ食品、好物の食品、飲み物を備蓄しておきましょう。

参照 いつもの食品で、もしもの備えに！食品備蓄のコツとは？ | 暮らしに役立つ情報 | 政府広報オンライン (gov-online.go.jp)

## 腸活



みなさん、「腸活」という言葉を耳にしたことはありますか？

腸活とは、腸内の環境を整え、体の状態をよくする活動のことです。

人間の腸には約 1000 種類 100 兆個の細菌が生息していることが知られています。この細菌は、人間にとって役に立つ「善玉菌」、有害な働きをする「悪玉菌」、どちらでもない「日和見菌」の 3 種類がいます。この 3 種類の菌のバランスを整えることで、腸内の環境が整います。

腸には、食べたものを消化吸収する役割があるので、腸内環境が悪い状態だと、消化吸収がスムーズに行われず代謝も悪くなるため、食べたものを燃やす力が弱まります。

その結果、便秘が悪くなったり、肌のトラブルが起きたり、免疫力低下などにつながってしまいます。そのため、腸活を行い、腸内環境を整えていくことが大切です。

腸内環境は日頃の生活のなかで改善できることもたくさんあります。すぐに始められる改善方法をご紹介します。

### 食事の見直し ●●●

善玉菌や日和見菌が含まれる食べ物を摂取するようにしましょう。「プロバイオティクス（健康効果を示す生きた微生物）」と「プレバイオティクス（善玉菌のエサとなる食べ物）」の両方を摂取する「シンバイオティクス」を心掛けることで、腸内環境が良い状態に保たれやすくなるといわれています。

プロバイオティクス  
（健康効果を示す生きた微生物）

・納豆 ・ヨーグルト ・乳酸菌飲料

プレバイオティクス  
（善玉菌のエサとなる食べ物）

・オリゴ糖 ・キウイ ・りんご  
・さつまいも ・きのこ

### 食物繊維を多くとる ●●●

食物繊維を多く含む根菜類、きのこ類や海藻などをとり続けることが大切です。これらは腸内の酪酸産生菌を活性させて、酪酸濃度を上昇させ、大腸がん予防や腸粘膜の正常化や免疫力アップにもつながります。

### 運動習慣をつける ●●●

運動不足は腸内環境にとって良くありません。食生活で身体の内側から腸内環境を整えるだけでなく、外からの刺激も加えることで腸を刺激することも必要です。いきなり強度の強い運動をするのではなく、たとえば 30 分程度のウォーキングなど、少し汗ばむ程度の運動から始めてみましょう。

### ストレスケア ●●●

職場や家庭内などで強いストレスを感じている人は、運動、音楽、読書、散歩、趣味の時間を作り、ストレスを解消する方法を探すことから始めてみましょう。最も簡単なリラックス方法は深呼吸です。ストレスを感じた時には、意識的に呼吸を深くすることがポイントです。



腸内環境の改善は健康な毎日を過ごすための第一歩です。おなかの調子をよくするだけでなく、生活習慣病やがん、うつ病などさまざまな病気のリスクを下げることにもつながります。簡単なことから取り組んでみてはいかがでしょうか。

参照：<https://www.asahi.com/relife/health>

## 異動

今年の4月より管理課への部署異動が決まりました。管理課は入社した時に最初に配属された部署で十数年ぶりに舞い戻ることになりました。

私は社歴の中で経理課に長く所属しておりました。経理課の仕事は分担された業務を各々で責任をもって進めるという体制だったため、チームで仕事を行う管理課に馴染めるだろうかという不安を感じました。ブランクのある自分は管理課にとっては新入社員同然。少しでも早く管理課の空気に慣れ、力になれるよう努力しなければ・・・と思いました。

そういえば、入社した当時も同じような事を考えていたな一、と思い出しました。当時、入社した数日後に福岡西方沖地震があり、管理課は慌ただしく対応していました。

先輩達は入居者様からの電話対応、オーナー様や協力業者様への連絡、管理物件の点検、と次から次に行わなければいけない事があり、新人の自分は何も出来ずに見ているだけでした。しかしその慌ただしい数日間のおかげで管理課のチームワークを見て学ぶことが出来ました。私にとっては言葉で教わるより大きな収穫となりましたし、一日でも早くチームの一員になれるよう頑張ろうと思いました。

管理課に配属され三か月が経ちましたが、電話対応に追われてあっという間に一日が終わることもあれば、電話の少ない日もあり、緩急の激しさを肌を感じながら仕事を行っています。何はともあれ、チームワークを大切にし、現場へ出て汗を流している社員みんなの力になれるよう努力して参ります。





## ★天神西に 24 階建て再開発ビル

福岡地所・住友生命保険

福岡地所（福岡市）と住友生命（大阪市）は明治通りと天神西通りが交わる交差点の南東側エリアのビル 2 棟（天神西通りビジネスセンター・住友生命福岡ビル）を一体再開発することで合意し、その計画概要を発表した。既に解体に着手しており、今年 11 月までには地上部分の解体を終える見通し。新ビルは高さ 113 メートルで、地上 24 階、地下 2 階、延べ床面積約 4 万 2 千平方メートル。市の再開発促進事業「天神ビッグバン」の対象エリアで、容積率を上乗せする優遇策の適用を受ける。市が掲げる「感染症対応シティ」実現に向け、屋外に広場を設置するほかビル内にも開放性のある共用空間を複数設ける。オフィスと商業施設が入居予定。2025 年 5 月までの完成を目指す。この西側の大名小跡地には、米系高級ホテル「ザ・リッツ・カールトン」などが入る複合ビルが 12 月に完成を控えている。

## ★福岡に九州初の新工場、アジアを見据えて化粧品生産の最先端設備

資生堂

資生堂九州初の化粧品生産拠点となる福岡久留米工場（久留米市）が 6 月から本格操業を始めた。新工場ではデジタル技術と通信を組み合わせ、「IoT」化を進めた最先端の生産設備を導入している。同社は近年、海外での好調な販売を背景に栃木県那須、大阪府茨木と国内の工場新設を進めてきたが、今回の久留米工場新設はアジアへの窓口として重要だ。高速道路が近く地下水も豊富な久留米市が選ばれた。同社ではコロナ後や海外経済の回復を見据えて製造ラインの増強を進め、2026 年ごろのフル稼働を目指す。工場では単純作業や熟練の経験が必要な工程の自動化を進めるが、生産設備の操作やメンテナンスに人材が必要で、福岡久留米工場は約 7 割を地元採用する予定。操業開始時は約 250 人が勤務し、26 年のフル操業時は 800 ～ 900 人規模に増やす計画だ。

## ★下水道使用料 2 カ月分を全額免除へ 約 88 万世帯が対象

福岡市

原油や物価の高騰で家計負担が増える中、福岡市の高島市長は市民生活を支援する目的で、市内 88 万世帯の一般家庭の下水道使用料 2 カ月分を全額免除するとの方針を示した。1 世帯あたり下水道の 1 カ月の平均使用料は約 1,300 円で、申込手続きは必要とせず自動的に免除される。また、市立学校や保育所などの給食の質を維持するため、小麦や油といった食材の価格高騰分を市が負担する方針も示しました。財源は新型コロナに伴う国の「地方創生臨時交付金」38 億円を活用する。

## ★投資物件の現金購入割合が過去最高 45% 超に

健美家の調査

収益物件の情報サイトを運営している健美家（東京都千代田区）は「不動産投資に関する意識調査」を実施した。それによれば、1 年前と比べた投資用不動産の価格については、「上昇している」が 79.3% を占め、1 年前の 2021 年 4 月に調査した数字より 26.5 ポイント増加した。さらに、昨年 10 月以降に物件を購入したかどうかを尋ねると、「購入した」は 45.0% となった。前回調査の昨年 10 月は 37.7% だった。価格上昇を実感しながらも購入していることが分かった。購入物件は引き続き「戸建賃貸」が 49.4% で最多だった。購入時に「融資を活用した」のは 54.4%、「現金で購入」したのは 45.6% と過去最高を記録した。



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