

年頭挨拶

新年あけましておめでとうございます。

旧年中は大変お世話になり誠にありがとうございます。

本年も変わらぬご厚情をたまわりますよう社員一同心よりお願い申し上げます。

さて、日々の暮らしに目を向けてみますと、相変わらずのマスク生活は続いておりますが、3年という長い間のコロナ問題もワクチン接種や感染防止の生活習慣が徹底されてきたことにより、暗いトンネルからは抜け出しつつある兆しを感じます。これもウイルスとの闘いにご尽力いただいている医療従事者の皆様のおかげだと心より感謝申し上げます。

昨年末、新聞の一面に『新天町、パルコ一体開発』という文字がありました。福岡市が推進している“天神ビックバン”の集大成ともいえる新天町の再開発がいよいよ始まります。

私はこれまで、仕事やプライベートで、新天町と関わり合うことが多々ありました。老舗店舗の店内やバックヤードの様子を幾度も目にしています。この商店街で長きにわたり商いを続けてこられた方々の思いを考えると、開発で街が新しくなる嬉しさがある反面、歴史が消える寂しさが入り混じり複雑な思いです。今のうちにできる限り足を運び、福岡の街の戦後復興の象徴「新天町」を目に焼き付けておこうと思います。しかし、そんなノスタルジックな想いとは別に、天神の顔ともいえるパルコ(旧岩田屋跡地)と新天町が、2030年にはどのような形になって福岡の中心地に鎮座するのか、そのことを考えただけでも今から興奮します。

福岡は人口増加、不動産価値高騰と一部では歓喜に沸いておりますが、“天神ビックバン”により、中心地では更地化が進みました。今まであった飲食店舗の大幅減少で、天神周辺で働く人達がランチ難民となってさまよっているという話も聞きます。また、長く続いたコロナ禍の影響で観光や物販店など、インバウンド関連の事業は疲弊しています。天神西通りには空き店舗が出てきており、なかなか次のテナントが決まらない状況です。さらに在宅勤務やウェブ会議などのビジネススタイルの変化で、中心部のオフィスに集まる人が減り、新しくできるビルのテナント誘致が思うように進まず苦戦するなど、問題は山積しております。

そんな中ではありますが、いい風が吹くかもしれません。今年がコロナ明けの元年になるかもしれません。そうすると、色々なビジネスや人の波が一斉に動き出します。刻々と変わる情勢の中に必ずビジネスチャンスはあり、そこには人と会社の新たなご縁も生まれます。

2023年は卯年。うさぎの耳のようにアンテナを凛と立て、情報をきちんと捕え、うさぎの肢(あし)のように脚力を活かして、大きく飛躍しようではありませんか。

皆様との一年が公私ともに笑顔あふれる充実したものとなりますように、心から祈念し新年の挨拶とさせていただきます。

令和5年正月

株式会社セイワ地研
代表取締役 次田 武史



撮影時のみ、マスクを外しています。

人につくす、街につくす。……セイワ地研です。

部署紹介

- 営業1課・オフィス事業課
- 営業2課
- 管理課

撮影時のみ、
マスクを
外しています。

謹んで初春のお慶びを
申し上げます



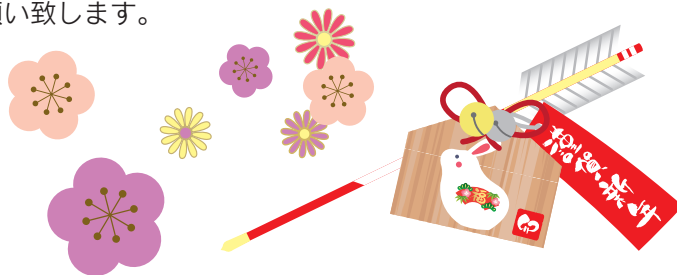
営業1課・オフィス事業課

私たち営業1課、オフィス事業課は、売買部門、テナント・オフィス部門の営業活動を中心に行っております。
当社の所在する天神・大名エリアは、「天神ビッグバン」が進行中、また、福岡市内においても目まぐるしく街や不動産市場が変わっている状況です。
しっかりと情報をキャッチし、また営業経験・知識・人脈を活かし、お客様にご提案をさせて頂きたいと思っております。本年もどうぞよろしくお願い致します。



営業2課

私たち営業2課は住宅賃貸部門として日々活動しております。転勤や就職、進学で福岡にお越しになる方に福岡に来て良かったと感じて頂く為、お客様に寄り添い、より良いご提案ができる様、努めて参りますので、本年もどうぞ宜しくお願い致します。



管理課

私たち管理課では、オーナー様の大切な資産を守るべく、日々の巡回をはじめ、建物維持管理に努めるとともに、修繕工事の提案、実施を行っております。また、入居者様やテナント様に、安心してご入居頂ける様、住環境をしっかりと整え、何か異常が発生した場合には、迅速に対応するよう心掛けております。
本年度もオーナー様にとっては安心して管理をお任せいただけるように、ご入居者様にとっては心強い管理会社と思っ
て頂けるように努めてまいります。



部署紹介

- 営業推進課
- 業務課
- 経理課

撮影時のみ、
マスクを
外しています。



営業推進課

私たち営業推進課は、1階で来店・電話対応、賃貸の入居審査・駐車場の申込み対応・解約の受付業務等を行っております。会社の窓口である為、常に明るく丁寧な対応を心掛けています。また、数ある不動産会社の中でも、セイワ地研にお願いしたいと思われるような接客を目指します。ご相談事がありましたら、お気軽にお立ち寄り下さい。



業務課

私たち業務課は入居申込審査完了後から入居までの手続きを行う【賃貸借契約書作成業務】と、毎月オーナー様へお届けしている【賃料支払精算書作成業務】を担当しております。書類作成時には入念にチェックを行い、ミスがないよう日々書類作成をしております。オーナー様や入居者様などの情報を多く取り扱うため、より一層注意を払い、「正確・丁寧かつスピーディー」をモットーに日々努めて参ります。本年も宜しくお願い致します。



経理課

私たち経理課は、オーナー様や業者様への支払等の送金業務、入居者様への家賃の請求、社内の現預金管理を行っております。金銭の管理を行うため、細心の注意を払って業務に取り組んでおります。今年も責任を持ち誠心誠意業務に取り組んで参ります。



部署紹介

撮影時のみ、
マスクを
外しています。

- レンタル事業部・パーキング事業課
- 企画開発部・メンテナンス事業部
- ソリューション事業部



レンタル事業部・パーキング事業部

私たちはレンタルボックス・駐車場の管理運営を行っております。レンタルボックスはお引越しやリフォーム等で一時的に荷物を預ける方、季節ものや仕事道具を保管するために長期的に利用される方などにご利用いただいております。またコロナ禍により生活スタイルが変わったことや、SNSの普及により「おうち時間」を楽しむ為に居住空間を広くしたい等、新たなレンタルボックスのご利用ニーズも増えております。パーキング事業部では月極・時間貸し駐車場の管理運営に加え、より良いサービスを提供するためにオーナー様へ一歩踏み込んだご提案も行っております。レンタル事業部・パーキング事業部ともに日々の巡回・清掃を徹底し、お客様に気持ちよくご利用いただけるよう、現場の美化・安心安全な現場づくりに努めています。初心を忘れず、一生勉強・一生有効活用を合言葉に精進して参りますので宜しくお願い致します。

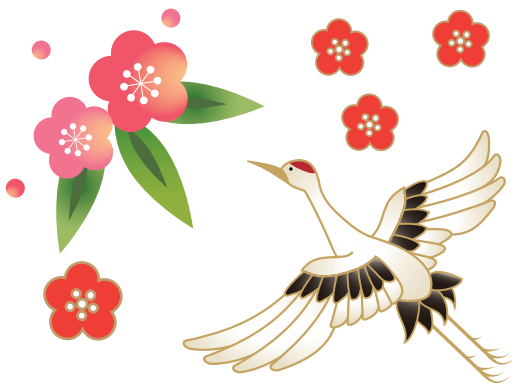


企画開発部・メンテナンス事業部

各事業部と連携を組み、駐車場・ビル・コンテナ・トランクルームの計画設計プランの作成をしています。建築基準法や都市計画法等に基づき、使いやすい動線や心地よい空間の提供を心掛けています。メンテナンス事業部では、建物修繕や改修のコンストラクションマネジメント (CM) を行っております。建物調査・修繕方法やデザインの提案、見積もり取得から工事の検査までお任せいただけるよう目指しております。本年もよろしくお願い致します。

ソリューション事業部

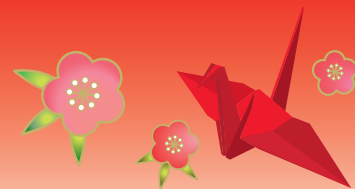
令和5年10月1日からインボイス制度が始まります。テレビなどでCMは流れていますがインボイス登録をした会社はまだ少ないため、政府は令和5年度の税制改正に要件緩和策を盛り込まざるを得なくなったようです。開始まで混雑が続くことが予想されますが、今年もオーナー様の不動産経営や相続に必要な情報提供と問題解決のサポートに努めてまいります。本年もよろしくお願い致します。



部署紹介

- システム開発室
- 総務課

撮影時のみ、
マスクを
外しています。



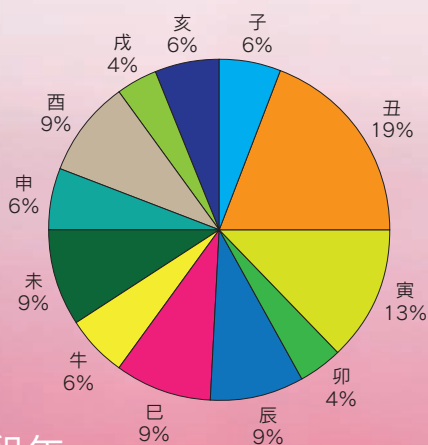
システム開発室

社員がどこにいても同じパフォーマンスで業務が行えるようオンライン化を進めながら、事業の継続が可能な基盤を日頃からしっかり作り上げていきたいと思っております。今年もよろしくお願いいたします。



総務課

私たち総務課は、顧客管理、書庫管理、各種免許・商標登録申請、労務管理、福利厚生推進、採用窓口、広告窓口など幅広い業務を行っています。各部署をサポートしながら、会社の動きに合わせて臨機応変に対応します。本年もどうぞよろしくお願いいたします。



卯年

株式相場では、【辰巳天井、午尻下がり、未辛抱、申酉騒ぐ、戌は笑い、亥固まる、子は繁栄、丑はつまずき、寅千里を走り、卯は跳ねる。】という格言があります。卯年については兎は跳ねる特徴があるため、景気が上向いたり、回復すると言われております。そのため、株式市場にとっては相性の良い年回りとして知られているようです。

セイワ地研 干支ランキング/社内

1位 丑年 2位 寅年 3位 卯年



参照 //2023 年は卯年！性格や特徴、相性の良い干支は？【干支別性格心理学】-おたより本舗の教えて！年賀状 (happy-card.jp)

新年といえば初詣。
初詣につきものなのが、
おみくじではないでしょうか。

初詣のおみくじ期間は？

初詣は、三が日に行くのが基本とされていますが、いつまでなら、初詣に行ってもいいのでしょうか。一般的には、松の内までとされています。家々に訪れる年神様が滞在する期間が松の内です。門松を出しておく期間でもあります。この松の内、本来は1月15日までなのですが、関東では1月7日までに短縮されています。できれば松の内までに初詣に行って、おみくじを引いておきましょう。

おみくじの運勢の正しい順番は？

「大吉」がもっとも運勢が良いのはわかりますが、一方で、「半吉」「吉」「末吉」などといった、なかには吉凶をすぐには判断しづらいものもあります。みなさんは、おみくじの運勢の正しい順番、ご存知でしょうか？
じつは、おみくじに縁起がよいとされる決まった順番はないとされています。
それは、神社や仏閣などによっておみくじに書かれている内容が異なり、吉凶の見解も異なるためです。
一般的には、【大吉・吉・中吉・小吉・末吉・凶】という順番が多いとされていますが、
【大吉・中吉・小吉・吉・末吉・凶】とするところもあります。

公式な見解は存在しないため、自分が引いた順番が気になる場合は、引いた場所で直接聞いてみるとよいでしょう。

おみくじは結ぶ？結ばない？

吉凶にかかわらず、境内の指定の場所に結んでも、大切に持ち帰って1年間のお守り代わりにしても良いそうです。おみくじを結ぶ時は、神仏とのご縁に感謝し、さらなるご加護を祈願します。また凶を引いた場合は、利き腕ではない方の手で結ぶと吉に転じるという言い伝えもあります。

おみくじを引く際、吉凶の結果ばかりを気にしがちかと思いますが、吉凶にとらわれずにおみくじの内容を今後の生活指針としていくことが大切です。
引いたおみくじを何度も読み返し、自分自身の行動に照らし合わせてみてはいかがでしょうか。

《参考》 <https://www.santai-jinja.jp/>
<https://www.okeihan.net/recommend/hatsumoude/sanpai/>
<https://ichi-point.jp/omikuj/>

「音」を溜める

総務課：馬原 史帆

我が家の娘は3才の誕生日を迎えまして、無事に七五三参りを終えました。産まれてからの3年間は毎日が目まぐるしく過ぎて行き、本当にあっという間でした。今ではおしゃべりがとても楽しいみたいで、会話が成立することで意思の疎通もできるようになったのですが、たまに出てくる方言混じりの娘の言葉に驚くことがあります。

例えば「～やけんね」、「～っちゃんない?」、「～してると?」、「これすかん(嫌い)！」等、拙い言葉ながらも方言をバッチリ使いこなしており、どこで覚えたの?と思うくらい種類が多いのです。家庭内ではそんなに方言を使っている自覚は無かったのですが、無意識に使っているのかもしれない。娘を取り巻く環境の中で日常的にたくさん飛び交っているのだと思います。

そこで、娘のようにまだ文字が読めない子供が、どうやって言葉を覚えるのだろうと思い調べてみると、子供は周りの環境にある言葉を、文字ではなく「音」で自然と身に付けるそうです。周囲に流れる音や言葉だけではなく、環境に存在するあらゆる音を脳に溜め込み、そうした音を、音に付随する情報(映像や出来事、お母さんの表情等のありとあらゆる情報)と結び付けて、「この音は言語として意味のある音」「この音は言語ではない音」という分類を自然に行います。同時に音を溜め込んで分類することと並行して「言語」として分類された音の「言葉としての法則(文法)」を見つけ出し、言語として周囲に流れている音(周りの人が話していたり、テレビ等から流れてきたりする音)、つまり言葉を理解するようになっていきます。

このとき子供が聞いている「音」は、別に「子供が喜ぶもの」でもなければ「興味を持つもの」でもなく、その内容の好き嫌いに関係なく、ただ耳(脳)に届いた言語を脳が勝手に処理して、その言語をマスターしていくのが、人間の本能としての子供の言語習得能力だそうです。

小さな身体ながらに耳から届いた音(方言)を脳の中で処理して言葉を発しているのですね。特に家庭内では油断しがちですが、きれいな言葉を使うことを心掛けようと思いました。

参照 <https://nakaichiemi.com/%E8%B5%A4%E3%81%A1%E3%82%83%E3%82%93%E3%81%AF%E3%81%A9%E3%81%86%E3%82%84%E3%81%A3%E3%81%A6%E8%A8%80%E8%91%89%E3%82%92%E8%A6%9A%E3%81%88%E3%82%8B%E3%81%8B%EF%BC%9F/>



★「天神ビッグバン」最終章か？天神東部で大規模再開発へ

西日本鉄道など

福岡市天神東部地区で再開発が計画されている。天神中心部にある神社「水鏡天満宮」を那珂川沿い（計画では毎日福岡会館跡地）に移した上で、隣接の複数街区を一体的に開発する構想。西日本鉄道など大半の地権者が、再開発促進事業「天神ビッグバン」の活用を目指す方針だという。市に計画概要を提出し、数年内の着手を見込んでいる。関係者によると、事業を使った大規模再開発は今回で出そろふことになる。計画では、高級ホテルやオフィスなど多目的の複合ビルとすることが検討されている。再開発するのは、九州最大の繁華街・中洲に近い好立地で、那珂川に面し、北側昭和通り、南側明治通りに挟まれたエリアだ。現在は水鏡天満宮、西鉄保有の毎日福岡会館などがある。再開発で天神地区の東の玄関口として観光やビジネスの活性化に取り組む。関係者によると、水鏡天満宮が移る予定の那珂川沿い周辺は、憩いの水辺空間になる。観光スポットにもなっている水鏡天満宮横とその横丁飲食店街は、再開発でも現在の雰囲気を残した飲食街として整備するという。

★ヒット商品番付、東の横綱「コスパ&タイパ」西の横綱「#3年ぶり」

日本経済新聞

相撲番付を模してその年のヒット商品をランク付けする日本経済新聞・日経Mの「ヒット商品番付」。2022年の番付が発表された。それによると、東の横綱は「コスパ&タイパ」、西は「#3年ぶり」だった。「コスパ&タイパ」はコストパフォーマンス、タイムパフォーマンスの略で、世の中の諸物価上昇などを背景にいかにも価値と価格を選択するか、情報が溢れ多忙な生活の中でいかにも価値と時間を有効に使うかが、22年の流行を左右する原点になった。「#3年ぶり」は長引いたコロナ禍で封印されていたレジャーやイベントなどがやっと復活し、その解放された喜びからランク上位に登場した。続く、東の大関には「サッカーW杯日本代表」、西の大関には「ヤクルト本社・ヤクルト1000」が挙げられた。経済波及効果の高さを示している。関脇以下は日本経済新聞・日経Mの「ヒット商品番付」を参照されたし。

★最新マンション 売りは駐車場にEV充電器完備、既存機械式へ後付けも

東急不動産

マンションなど集合住宅への電気自動車（EV）充電器設置が進んできた。東急不動産は今年1月に引渡しを予定している分譲マンション「ブランズ上目黒諏訪山」（東京都目黒区）の平置き駐車場で、全区画にEV普通充電器を設置した。全戸分の平置き駐車場全区画に充電器を設置するのは同社では初めてとなる。集合住宅の充電器設置はEV普及に向けた大きな課題で、同社によると、現時点では充電器設置のニーズは高くないとしながらも、今後のEV普及に伴い必要になると判断。今年度から設計する新設物件の平置き駐車場には全区画に充電器を設置していく。配線やスペースなどの問題で充電器設置に制約がある機械式駐車場についても「可能な限り設置していく」方針だ。

★博多駅前に「TKP サンライフホテル」開業

ティーケーピー

貸し会議室大手のティーケーピー（東京都新宿区。以下「TKP」）は昨年12月1日、福岡市で直営宿泊施設「TKP サンライフホテル」を開業した。同施設は福岡市地下鉄博多駅に直結しており、JR博多駅からは徒歩2分の立地。元々あった「サンライフホテル2号館」と「サンライフホテル3号館」の運営を引き継ぎ業態にアレンジを加えたものだ。「TKP サンライフホテル」は初めての独自ブランドによるビジネスホテルと位置づけており、直営ホテルの中で最大の310室（2号館205室・3号館105室）を有する。宿泊者専用ラウンジにコワーキングスペースの機能を持たせるほか、TKPがこれまでフレキシブルオフィス事業で培った経験を生かし、客室においてもビジネス利用者向けの椅子、PC、ミラーリング対応テレビなどの設備・備品の貸し出しなど、サービス提供の充実を図る。



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