

ごあいさつ

暑中お見舞い申し上げます

6月頃から「暑い、暑い」の連呼が始まり3か月が経ちますが、その暑さまだ衰える気配は見えません。温度計の数値は高止まりしています。皆さまいかがお過ごしでしょうか？

「猛暑日」は一日の最高気温が35℃以上になる日を意味します。今から17年前、2007年に気象庁は高温日が頻発する状況を見て、新たな気象用語に取り入れました。ちなみに、20℃以上は「夏日」、25℃以上は「真夏日」と表現されますが、それらを凌ぐ強烈な暑さが「猛暑日」です。最近では登場機会がかなり増えているように感じます。厳しい季節ですが、「適食・適飲・適動・適眠・適温」を日常ルールにして、熱中症や夏バテを避けたいものです。

社会ではいろいろなことが起きています。そんな中、「舐めている」というワードから気になったニュースを考えてみたいと思います。

SNSなどで著名人（前澤友作氏、池上彰氏、森永卓郎氏、堀江貴文氏など）の名を無断利用した投資詐欺が発生し、多くの被害者を出しました。いわゆる「なりすまし広告」による犯罪です。名前が使われた当事者がSNS運営会社に対して広告の削除や訂正を申し入れたものの、適切な対応がなされなかったと主張しています。実業家の前澤友作氏はネット運営会社（メタ社およびその日本法人）に対し、「舐めている」というコメントを発し、「名前や肖像を無断で使用した広告の掲載を許可していることは、パブリシティ権や肖像権の侵害である」として、広告の掲載停止と損害賠償を求める訴えを起こしました。

ご存じのように、現代社会はネット社会といわれるように情報の「るつぼ」状態。情報が正しいにしろ、誤りにしろ、またたく間に広がります。そんな情報社会に生きる私たちはそれらの中から本物と偽物を見分け、正しい情報、必要な情報をきちんと選り分けなければなりません。日々分析能力が試されています。作為、不作為でフェイク情報を発信する側と、その情報の管理・媒介をする側の行為については、もっとチェック体制が強化されるべきです。かたや、情報を受ける側はフェイク事象に騙されない知恵を身に付けるようにしなければなりません。

インターネット犯罪などは別として、私たち不動産業界においても多くの情報が行き交います。情報を管理、伝達していくことの重要さを改めて感じているところです。



人につくす、街につくす。……セイワ地研です。

令和6年度路線価と福岡市の人口推移と人口動態

7月1日に、国税庁から令和6年度の路線価(1月1日時点の価格)が公表されました。参照：国税庁(<http://www.rosenka.nta.go.jp>)
 路線価とは、相続税や贈与税の申告に用いられる土地の評価額で、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で公表され、誰でも自由に見ることができます。
 今年も福岡県内の標準宅地は平均で前年比5.8%上昇し、3年ぶりに全国最高の伸びとなりました。

主要な福岡市内(商業地)の路線価の推移

所在地	R4年 千円/㎡	R5年 千円/㎡	R6年 千円/㎡	R5～R6 上昇率 (%)	R4～R6 上昇率 (%)
中央区天神2丁目(パルコ渡辺通り側)	8,800	9,040	9,440	4.4%	7.3%
博多区博多駅前(博多駅センタービル前)	7,250	7,290	7,330	0.5%	1.1%
中央区六本松(六本松駅前)	830	890	970	9.0%	16.9%
早良区西新4丁目(西新プラザ前)	1,010	1,140	1,300	14.0%	28.7%
東区千早4丁目(千早なみきスクエア前)	560	630	720	14.3%	28.6%
南区大橋1丁目(大橋西鉄名店街側)	760	810	880	8.6%	15.8%

福岡市で路線価が最も高い場所は、福岡市中央区天神2丁目(パルコ渡辺通り側)で、1㎡あたり944万円(1坪あたり約3,115万円)です。
 博多駅前の最高値は733万円/㎡で、前年比0.5%の微増となっています。
 福岡市中心部は高止まりですが、住宅地として人気の高い千早と西新が前年比14%超の増加、六本松、大橋も前年比8~9%増と高い伸び率を示しています。

路線価を用いた土地の評価方法

(計算式) 1㎡あたり路線価 × 地積(㎡) = 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、仮に土地面積が330㎡(100坪)の土地ならば、100千円 × 330㎡ = 33,000千円となります。

福岡市の推計人口の推移と人口動態

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、「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。

●推計人口（令和6年6月1日現在）

区 分	令和6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	169,356	331,029	3,254	2,977	0.9%
博 多 区	166,081	257,908	3,640	3,591	1.4%
中 央 区	136,433	212,081	2,534	2,512	1.2%
南 区	135,961	268,499	1,435	871	0.3%
城 南 区	70,214	133,452	742	342	0.3%
早 良 区	106,458	233,118	1,610	897	0.4%
西 区	101,022	212,651	1,439	304	0.1%
合 計	885,525	1,648,738	14,654	11,494	0.7%

直近の令和6年6月1日を1年前と比較すると、福岡市全体で世帯数は14,654世帯、人口は11,494人の増加となりました。

1世帯あたりの人数は令和5年の1.887人から令和6年は1.862に減少しています。

●人口動態(R5年6月～R6年5月)

区分	自然動態			社会動態			その他の増減③	①+②+③
	出生	死亡	増減①	転入	転出	増減②		
R5年6月	1,089	1,094	-5	5,528	4,367	1,161	-62	1,094
R5年7月	1,082	1,022	60	6,094	5,097	997	-86	971
R5年8月	1,138	1,306	-168	6,092	4,795	1,297	-78	1,051
R5年9月	968	1,194	-226	5,648	4,628	1,020	-77	717
R5年10月	1,040	1,220	-180	6,528	4,842	1,686	-72	1,434
R5年11月	973	1,231	-258	4,803	3,751	1,052	-65	729
R5年12月	992	1,260	-268	4,794	4,066	728	-71	389
R6年1月	941	1,519	-578	4,915	4,303	612	-57	-23
R6年2月	923	1,269	-346	5,425	4,699	726	-116	264
R6年3月	860	1,322	-462	16,930	15,866	1,064	-103	499
R6年4月	908	1,126	-218	15,587	9,442	6,145	-100	5,827
R6年5月	1,055	1,229	-174	7,384	4,956	2,428	-177	2,077

一方、直近1年間の人口動態を見ると、福岡市は他の都市と同様に自然減（出生数よりも死亡数が多い）となっているのですが、それを上回る社会増（転出よりも転入が多い）となっているため、世帯数、人口ともに増加しています。

土地の路線価などについてお知りになりたい方は、
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



台風対策について



あなたと、あなたの家族を守るために。

自分で行う災害への備えについて

台風や大雨は、毎年大きな災害をもたらします。警報などの防災気象情報を利用して、被害を未然に防いだり、軽減することが可能です。テレビやラジオなどの気象情報に十分注意してください。台風や大雨の危険が近づいているというニュースや気象情報を見たり聞いたりしたら、災害への備えをもう一度確認しましょう。また、いざという時には、周囲の人にも声をかけ、躊躇せず避難しましょう。

1.家の外の備え・・・大雨が降る前、風が強くなる前に行いましょう。

- 窓や雨戸はしっかりとカギをかけ、必要に応じて補強する。
- 側溝や排水口は掃除して水はけを良くしておく。
- 風で飛ばされそうな物は飛ばないように固定したり、家の中へ格納する。



2.家の中の備え

- 非常用品の確認
 - ・懐中電灯 ・携帯用ラジオ(乾電池) ・救急薬品 ・衣類
 - ・非常用食品 ・携帯ボンベ式コンロ ・貴重品など
- 室内からの安全対策
飛散防止フィルムなどを窓ガラスに貼ったり、万一の飛来物の飛び込みに備えてカーテンやブラインドをおろしておく。
- 水の確保
断水に備えて飲料水を確保するほか、浴槽に水を張るなどして生活用水を確保する。

3.避難場所の確認など

- 土砂災害や洪水災害の危険性が認められる場所を、市町村等のハザードマップで確認しておく。
- 学校や公民館など、避難場所として指定されている場所への避難経路を確認しておく。
- 普段から家族で避難場所や連絡方法などを話し合っておく。
- 避難するときは、持ち物を最小限にして、両手が使えるようにしておく。



【参照情報】 https://www.jma.go.jp/jma/kishou/now/ame_chuui/ame_chuui_p10.html



知っておきたい「スマホ×防災」。
身近にあるスマホを防災や災害対応に生かそう！

電気・ガス・水道といったライフラインが止まった時の備えはもちろんですが、同じくらい重要なのが災害時の情報収集です。そこで今回はスマートフォンを使った防災、災害時の活用方法などについてご紹介していきます。

スマホを使って効率よく情報を収集する

災害が発生した際、地震であれば到達時間や震度など、豪雨であれば同じく到達時間などをリアルタイムで教えてくれる通知アプリ。その1つに「Yahoo! 防災速報」アプリがあります。自分が通知を受けたいレベルを登録しておくだけでスマホに情報が配信されてくるのでとても便利です。



<https://emg.yahoo.co.jp/>

大切な書類はあらかじめ撮影してスマホに保管

原本を紛失しても、災害が理由であれば何らかの手段で再発行できることが多いので、重要な書類は撮影し、スマホやクラウドに保存しておくことをお勧めします。お薬手帳や母子手帳なども撮影保存をお勧めです。本人を確認できる書類も必要になりますので、免許証など写真付き本人確認書類を撮影し、保存しておくことも大切です。実際の災害では、スマホ自体を紛失、水没するケースもあります。このため撮影した写真は、スマホだけでなく、インターネット上に写真やファイルを保管できるクラウドサービスを利用し保管しておくことで、たとえスマホをなくしてもインターネットにつなげたパソコンやタブレットから確認できます。



スマホで行う災害時の安否確認・情報収集

大規模災害時や直後は、救助や復旧に関わる連絡を優先させるため電話回線の規制とともに、インターネット回線も規制を受ける可能性があります。災害発生時、直後の混乱が落ち着きを取り戻し始めると回線も徐々に復旧してくるので、まずは慌てずに安否確認、情報収集の機会を待ちましょう。

SNSを活用した安否確認

安否確認は、従来の電話回線で音声を利用する方法と、スマホやタブレット、パソコンなどで使えるコミュニケーションアプリやSNSを使って確認する方法があります。

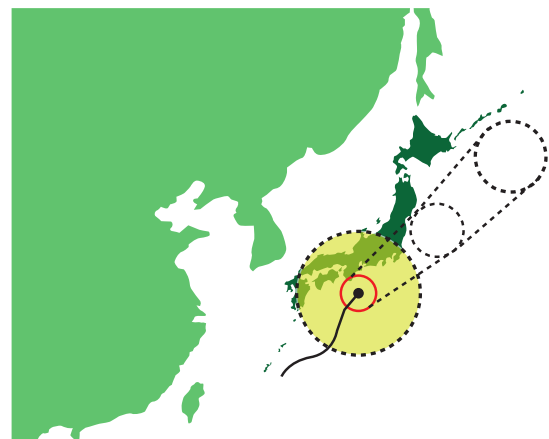
スマホ利用者の多くが使っているLINEでは、家族でトークのグループを作成しておくことで、いざという時に家族全員の安否確認を簡単に行うことができます。災害時の利用を想定し連絡を取り合ってみることで、いざという時に慌てずに済み

災害時のSNSでの情報収集・発信

最近では大規模災害が発生した場合、SNSで情報収集するというのが一般的になってきています。その中で、Xはリアルタイムのつぶやきにより、最新の情報を得やすいでしょう。XをはじめとするSNSでは、「# (ハッシュタグ)」をつけたキーワードで情報を検索できるため、「#〇〇市災害」「#減災レポート」で検索すれば、最新情報を収集できます。ただ、大規模災害時は、悪意あるデマやフェイクニュースも出まわります。複数の情報を確認して、事実確認できない内容をそのまま他人に共有するのは控えましょう。

リアルタイムの地域復旧情報はラジオアプリが強い

災害からしばらくたつと、「(災害時の規制が終わり)どこまで道路が通じている」、「電気・ガス・水道の復旧地域」、「銭湯の再開」などが気になります。そんな時はスマホでラジオが聞けるアプリが便利です。スマホの機能自体にFMラジオのチューナーが内蔵されている機種もありますので、お使いのスマホを一度確認しておくことをお勧めします。



参考資料

https://www.homes.co.jp/life/cl-column/cm-know_how/45150/



夏場の不調といえば、以前は暑さによる「夏バテ」が真っ先に浮かんだもの。しかし、いまどきの夏バテは、冷房などによる冷えが原因であることが多いようです。「冷えは万病の元」という言葉の通り、血流低下、自律神経の乱れ、免疫力低下、代謝低下といった状態を引き起こすことで、思わぬ不調の原因になります。

【血流低下】肩こり・お通じの悩み など

【自律神経の乱れ】頭痛・気分の落ち込み・睡眠の悩み など

【免疫力低下】体調不良・季節の変わり目の不調 など

【代謝低下】むくみ・胸やけ・吐き気 など

夏を元気に過ごすためには、冷え対策がカギ。今日から実践できるセルフケアをご紹介します。



冷房を上手に活用

冷やし過ぎには注意ですが、夏の生活に冷房は不可欠。熱中症のリスクを減らすためにも、上手に活用しながら冷えを改善していきましょう。設定温度については、外との気温差が5℃を超えると、体に負担がかかるといわれていますが、例えば「外が35℃だから室内は30℃」とはいかないもの。目安程度に考えて、その時々で適切な温度を設定しましょう。職場など、温度調節ができない環境で長く過ごさなければならないのが悩みという人も多いはず。冷えが進まないよう、カーディガンなどを羽織ったり、ひざ掛けや使い捨てカイロを使ったりして、自分でできる対策を取り入れましょう。カイロを貼る部位は、お腹や腰、肩甲骨の間などが効果的。足の冷えが気になるのなら、靴の中に入れるタイプのカイロを試してみてもいいでしょう。就寝時は、タイマーを使うよりも一晩中つけておく方が室温が安定するので、ぐっすり眠りやすいでしょう。ただし、体に直接風が当たると負担がかかるので、風向きの調節を忘れずに。



温めポイントは"3つの首"

特に温めたいのは、首・手首・足首の"3つの首"。いずれも筋肉や脂肪が少なく、皮膚のすぐ下を太い血管が通っているため、この3か所を温めると全身が効率良く温まります。夏は露出していることが多い部位なので、ネックウォーマーやストール、アームウォーマー、レッグウォーマーなどのアイテムを活用するのがおすすめです。



冷えを感じたら腹式呼吸

腹式呼吸は、いつでもどこでもできる冷え対策です。コツは短めに吸って長く吐くこと。息を吐くときには自律神経の副交感神経が優位になり、血管が拡張して血流が促されます。目を閉じて行くとリラックス感が高まり、より効果的。



簡単エクササイズで血流促進

こまめに体を動かして血流を促すことも冷えの改善に大切です。オフィスで仕事をしながら、自宅でテレビを見ながらなど、座ったままでできるエクササイズをご紹介します。

座ったままで
かかとの
上げ下げ

- ① 椅子に浅く腰掛け、ひざが 90 度になるように高さを調節。
- ② 両手で両ひざを押さえるようにして下方向に力かける。
- ③ つま先を床につけたまま、ゆっくりかかとを上げ下げ。
20 ~ 30 回を目安に

冷え性は、体質的なものと思われがちですが、日々の生活習慣も大きく関係しています。冷房との付き合い方をはじめ生活習慣を見直して、夏冷え知らずの体をつくりましょう。

参考：https://www.nisshin.com/welnavi/magazine/lifestyle/detail_017.html
https://www.nisshin.com/welnavi/magazine/lifestyle/detail_018.html

セイワボイス

SEIWA VOICE

とうもろこし

業務課：愛川 由樹子

暑い日が続き体調管理が難しいところですが、皆さんはいかがおすごしでしょうか。

私はその季節にあった旬のものを多くとり入れた食事を心掛けるようにしています。

さて、夏の旬の野菜といえば、なす、ピーマン、トマトと色々ありますが、我が家では数年前からとうもろこしがブームです。何故ならば、飼育しているインコの大好きなのです。美味しいとうもろこしを求めて色々なお店をはしごしたり、お取り寄せをしたりとしておりましたが、最近ではとうもろこし大ブームがおきているかのようで、各スーパーや道の駅でも簡単に手に入るようになりました。しかも、とても美味しく品質の良いとうもろこしを購入することができます。

日本で栽培されているとうもろこしは、スイートコーンという品種で未成熟な状態で収穫される為、穀物ではなく野菜に分類されています。とうもろこしは糖質が多いため、野菜の中では高エネルギー食材となります。その他にもビタミンB1、B2、ピオチン、カリウム、マグネシウム、亜鉛、食物繊維などの栄養素が詰まっています。

旬になると、皮付きのとうもろこしを見かけるようになります。皮付きのとうもろこしの選び方としてヒゲの多いものは、粒も多く揃っています。茶色になったヒゲは熟しているサインですが、ヒゲの根元まで茶色のトウモロコシは熟しすぎですので避けた方が良いでしょう。皮の色は、緑色の濃くてツヤがあるもの、切り口の部分が白くキレイなものが新鮮なとうもろこしだと言えます。

まだまだ続く暑すぎる夏、旬のものを食べ免疫力を高めて乗り切りましょう。





★24年分の路線価発表、全国平均は2.3%上昇で3年連続プラスに

国税庁

国税庁は7月1日、路線価(24年1月1日時点)を発表した。土地の評価額である路線価は相続税や贈与税の申告の基礎となる価額だ。対前年変動率の全国平均は2.3%上昇と3年連続の上昇。全国で路線価の最高額は39年連続で東京都中央区銀座5丁目銀座中央通り(鳩居堂前)だった。1平方メートル当たり4,424万円(1坪当たり1億4,624万円)となる。前年比で3.6%上昇した。標準宅地の変動率は29都道府県で上昇し、5都道府県で前年からの伸び率が5%を超えた。上昇率が最も高かったのは福岡県の5.8%だった。(路線価については本号別欄にも掲載あり)

★不動産投資額 2023年1～3月期、東京が世界1位

JLL 調査

世界的な不動産サービス事業を行うJLL(ジョーンズ ラング ラサール)は「インベストメントマーケットサマリー」2024年第1四半期(1～3月)を公表した。世界の不動産投資額は1,350億ドル(前年同期比6%減)だった。アメリカ大陸は8%減、欧州・アフリカ・中東は15%減。アジア太平洋地域は13%ほどの増となった。中でも日本への投資額は114.9億ドル(1兆7,046億円)となり、コロナ直前の2020年直前まで回復した。シンガポール、韓国も牽引している。都市別投資額ランキングでは東京が76.5億ドルで1位。2位はニューヨーク、3位はロンドンと続き、大阪は16位だった。アセットクラス別にみると、オフィス51%、物流施設22%、リテール10%、住宅9%、ホテル6%となった。

★博多駅エリアのオフィス需要高し、ビル3棟再開発計画

博多コネクティッド

博多駅周辺にオフィス需要が高まっている。博多駅エリアは新幹線、JR在来線、地下鉄の発着駅として利便性が高い。また、賃料も天神エリアに比べると割安感がある。オフィス賃貸仲介の三幸エステートによると、博多駅前エリアの今年4月のオフィス空室率は3.0%、天神は5.4%で空室率に差が出ている。福岡市は博多駅周辺の再開発促進事業「博多コネクティッド」の対象エリアで、18棟のビル建て替えが完了した(23年3月末時点)としている。市は目標を20棟としているが、担当者は「30棟が見込めると」コメント。現在、「博多新三井ビル」「日本生命博多駅前ビル」「西日本シティ銀行本店本館跡」などの再開発が進んでいる。JR九州も博多駅筑紫口の古いビルを取得した。これも再開発の予定だ。

★福岡のマンション、価格高騰が顕著

九州産業研究所ほか

福岡市内の新築マンション価格が高騰している。背景にある大きな要因は建設費や地価の上昇だ。今年1～4月の平均販売価格は6,535万円(1坪当たり306万円)まで上がり、昨23年の平均価格より1,500万円以上高くなっている。福岡市天神の近郊エリアで、廃業した老舗ホテル跡に建設中のマンション(18階建て、123戸)では、高層階の価格が3億～6億円となった。1坪当たりの単価は1千万円に届くという。全般的な価格上昇の流れは九州の他県も同じだ。一般的に無理なくローン返済ができるのは年収の7倍までといわれる。賃金が上がっているとはいえ、サラリーマンがマンションを取得するにはハードルが高い。また、今後は金利の上昇リスクも考えておかなければならない。土地価格の上昇と建築費の高騰で供給量が減っていくこと、高額化で購入者層が絞られていくことなど、これからは需給動向に注意を要する。

休業のお知らせ

2024年8月11日(日)～2024年8月18日(日)はお休みさせていただきます。

みなさまからお預かりしている不動産の管理は休業期間中でも24時間対応致します。



人につくす、街につくす。

セイワ地研

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