

ごあいさつ


10月、11月と街路のあちこちに落葉が目立ちます。それにしても、今年は猛暑日の長期記録を更新するなど、短い秋からいきなりの冬突入です。春に芽吹き、花や実を付けて私たちを楽しませてくれた樹々も、寒い冬を迎える準備に入っています。樹々の葉は役目を終えてほっとしたかのように枝を離れ、地に還り栄養分となって次世代の新しいエネルギーのもとを作ります。

今から45年前、当社セイワ地研を創業し、陣頭指揮に当たってきた故次田和重会長の辿ってきた人生とも重なります。最初は幼木の苗植えがスタートでした。その後も弛まず、土に水と肥料を与え、いろんな工夫で幹や枝葉を大きくしてきました。おかげで当社も現在では花も咲き、実も付けるような豊かな樹に育ったのではないかと思います。故人は銀行員から一念発起し、フィールドの異なる不動産の世界へ入りました。今の当社は不動産に関わる多岐の分野で業務を行っていますが、当初は売買・賃貸の仲介など狭い分野に限られていました。その後、賃貸建物を企画し、賃貸管理(建物ハード面の管理と賃料の管理)をオーナー様に代わって行うという業務に着目、注力しました。当時の一般的な不動産業者は「賃貸管理」を煩雑な業務だと判じ、この分野に注力する業者は少なかったのです。

今日のセイワ地研があることには、故人の努力があったことも事実ですが、ご関係各位の強いご支援が欠かせなかったことも事実です。社員一同、ひとえに感謝申し上げます。併せて故人のご冥福をお祈りいたします。

これからは私たちが故人の残した“礎”をより強固なものにし、時代の新しい風も取り入れながら、守りと攻めで「新・セイワ地研」を形作っていきたいと思います。もちろん、バックボーンには皆さまからの「信頼・信用」というものがあり、これを保ち発展させていくことが不可欠です。

故人との「お別れの会」を去る10月4日に西鉄グランドホテルにて執り行いましたが、その節は、皆さまご多用ご遠路のところ、多くの方にご来場いただき誠にありがとうございました。



株式会社セイワ地研
代表取締役 次田武史
社員一同

人につくす、街につくす。……セイワ地研です。

いろいろな土地の価格について



土地の価格については、毎年3月末に公示価格、7月1日に相続税路線価、9月末に基準地価が公表されます。その他に固定資産税評価額や時価(実勢価格)などもあります。

このように土地に対してはその目的に応じてさまざまな価格があり、「一物四価」とも「一物五価」とも言われています。同じものなのに価格がいくつも存在するなんて不思議ですね。

そこで今回は、それぞれの価格がどのように公表され、どのような目的で使われるかについて解説いたします。



土地の価格(まとめ)

| 名称 | 目的・用途 | 目安 | 基準日 | 公表日 | 管轄 | 閲覧場所 |
|---------------------|-----------------------------------|--------|----------------|------|-------|------------------|
| 時価 (実勢価格) | 実際の取引価格 | 95~110 | 取引日 | 取引日 | — | — 市町村役場 |
| 公示価格 | 取引価格の指標 | 100 | 毎年1/1 | 3月末 | 国土交通省 | 国土交通省HP |
| 基準地価 | 公示価格の補完 | 100 | 毎年1/1 | 9月末 | 都道府県 | 市町村役場 国土交通省HP |
| 相続税 評価額 (路線価) | 相続税・贈与税 の課税標準 | 80 | 毎年1/1 | 7月1日 | 国税庁 | 税務署 国税庁HP |
| 固定資産税 評価額 | 固定資産税 登録免許税 不動産取得税 の課税標準 | 70 | 基準年度 3年毎1/1 | 4月上旬 | 市町村 | 市町村役場 |

時価(実勢価格)

実際の取引価格です。不動産は、近隣の取引事例や接道条件などを参考にしつつも、売主や買主の事情などを踏まえて双方の合意によって決まります。

相場を調べるには国土交通省の土地総合情報システム「**不動産の取引価格情報提供制度**」でも確認できますが、近隣の不動産会社にお尋ねになるのがよいでしょう。

公示価格

公示価格はその年の1月1日を基準日として、国土交通省が毎年3月下旬に公表します。個別の事情を考慮せず、あくまでも一般的・標準的な取引が行われることを前提とした価格です。公共事業用地を取得する際の基準にもなります。国土交通省のホームページにある「標準値・基準地検索システム」で調べることができます。

基準地価

基準地価は7月1日を基準日として各都道府県が9月下旬に公表する価格です。公示価格と基準地価は基準日の時点が異なるだけで、公示価格を補完するものです。公示価格と基準地価の標準値が同一地点もあり、半年間の地価の動向を見ることができます。基準地価は公示価格よりも調査地点が多く、取引をする際の参考になります。基準地価も国土交通省のホームページにある「標準値・基準地検索システム」で調べることができます。

相続税評価額(路線価)

相続税評価額は、1月1日を基準日として国税庁が毎年7月1日に公表します。相続税や贈与税の申告をする際の土地の評価に用いられる価格で、課税の安全性を期すために公示価格の概ね80%で設定されています。国税庁のホームページで直近7年分の相続税路線価を調べることができます。それ以前の路線価を調べたい場合は、所轄税務署に出向かずとも国税庁のホームページ内に「路線価保管庫」にアクセスすれば平成18年分から閲覧することができます。

固定資産税評価額

固定資産税評価額は、1月1日を基準日として各市町村が4月上旬に公表します。固定資産税だけでなく登録免許税や不動産取得税の基礎となる価格で、公示価格の概ね70%で設定されています。3年毎に見直されます。ちなみに基準年度は3の倍数となっているので今年(2024年)が見直しの年でした。市町村役場の固定資産税課に固定資産税の路線価図が備え置かれており、誰でも自由に閲覧することができます。また、一般財団法人資産評価システム検索センターの「全国地価マップ」にアクセスすれば、全国の固定資産税路線価、相続税路線価、公示価格を調べることができます。

かつては土地の価格を調べようと思ったら、それぞれ所管する官公庁に出向いて閲覧するしか方法がありませんでしたが、今は各機関のホームページにアクセスするだけで誰でも無料で調べることができます。しかし、時価(実際の取引価格)については、数字に見えない売主と買主の諸事情によって価格が決まることがあります。より詳しい情報が知りたい場合は調査が必要です。

何かご不明な点がございましたら(株)セイワ地研にお尋ねください。

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

賃貸住宅で入居者に人気の設備ランキング

今回は賃貸住宅を探されている方にどのような設備が人気があるのかについてご紹介をさせていただきます。

お部屋探しの際等に是非ご参考ください。

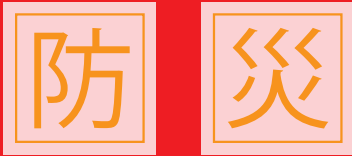
周辺相場より家賃が高くても決まる！人気設備ランキング

| | 単身者向け | ファミリー向け |
|-----|------------------|----------------|
| 1位 | エアコン | エアコン |
| 2位 | モニター付きインターホン | 室内洗濯機置き場 |
| 3位 | 室内洗濯機置き場 | モニター付きインターホン |
| 4位 | インターネット無料 | 独立洗面台 |
| 5位 | 温水洗浄便座 | お風呂の追い炊き |
| 6位 | 独立洗面台 | 温水洗浄便座 |
| 7位 | 宅配ボックス | インターネット無料 |
| 8位 | オートロック | システムキッチン |
| 9位 | 照明備え付け | オートロック（エントランス） |
| 10位 | 高速インターネット（1Gbps） | ガスコンロ（2口または3口） |

※全国賃貸住宅新聞2023年10月15日号

単身者向け、ファミリー向けどちらも1位はエアコンとなっております。エアコンは1台5万円～と大きな出費となりますのでお引越費用を抑えたい方には人気のある印象となっております。そして単身者向けには2位ファミリー向けには3位にモニター付きインターホンがランクインしており、特に女性の方や小さいお子様のいるご家庭には絶対に欲しいという方も多いのではないのでしょうか。

また近年人気の高いインターネット無料は単身者向け4位、ファミリー向け7位にランクインしておりますが、単身者向け10位には高速インターネット（1Gbps以上）がランクインしており、リモートワークをされている方やオンライン動画配信サービスを利用されている方など、より速いインターネットを希望される方も多くなっておりインターネットがついているだけでなくこの会社のインターネットが付いているかといったお問い合わせをされる方も多くなっております。



火災予防運動



あなたと、あなたの家族を守るために。

毎年 11 月 9 日から一週間、全国一斉に秋の火災予防運動が実施されます。秋は空気が乾燥し、風のつよい日が多く、小さな火種から大きな火災になる危険性がありますので、特に警戒が必要な季節となります。

年間 1 万件以上発生している住宅火災。住宅火災を避けるためには、普段の心がけが大切です。「ついうっかり」や「このくらいなら大丈夫だろう」という油断は禁物。普段の暮らしに取り入れていただきたい火災対策のポイントをご紹介します。

ここに注意！火災対策のポイント

火災の原因はさまざまです。こんろ、たばこ、ストーブが原因となることが多いようですがどれも日ごろの心がけで被害の拡大を防ぐことができます。

料理中はその場を離れない

家庭で起こる火災で最も多いものの一つが「こんろ火災」です。特にお料理中は短時間でも絶対に目を離さないようにしてください。その場を離れる場合は、短時間でも必ず火を消しましょう。

火器の近くに燃えやすいものを置かない

ガスこんろの近くに、布巾や手拭きタオルをかけてあつたりしませんか？火が燃え移るおそれがあるので、こんろの近くに燃えやすいものを置くのは避けましょう。また、冬場はストーブの周囲に燃えやすいものを置かないように注意してください。

電気製品の取り扱いに注意する

電気コードやプラグ、コンセントなどに溜まったほこりが空気中の水分などを吸収し、プラグの差し込み部分に電気が流れ発熱、出火する「トラッキング現象」や、不適切に使用していたために電気製品が発火し、火災につながることもあります。電気製品は日ごろから適切に使用し、こまめに点検・清掃しましょう。特に、コンセントに差したままのプラグにホコリがたまらないように十分注意してください。

アロマポットやキャンドルなど、火を扱ったときは必ず消火する

アロマをたいてのリラックスタイムも、油断は禁物。ごく小さな炎でも、消し忘れや目を離したときにカーテンや壁紙などに燃え移り、火災につながる可能性もあります。ウトウトしてしまいそうな時は、必ず火を消すようにしましょう。

電気式のアロマポットなどを使用する際も、使用上の注意をよく読み、正しく使用しましょう。

立冬

2024年は11月7日



二十四節気のひとつ「立冬(りっとう)」。

「冬立つ」というその文字通り、暦の上ではこの日から冬の季節に入ります。

とはいえ、本格的な厳しい冬の寒さが訪れるのは一般的には11月の下旬頃。

上旬はまだ時おりあたたかな陽気の日もあるはずです。

そんな日を「小春日和」と言います。

春に使う言葉だと思われる方もいるかもしれませんが、「小春」は冬の季語。

寒い日々の中に時おり訪れる、つかの間の温かさのことをそう呼ぶのです。

中旬になると紅葉が見頃を迎え、下旬には落ち葉が舞います。

晩秋から初冬へと移ろうとき、ほんの少し、もの悲しい雰囲気も漂う季節です。

けれど、だからこそ、家の中やおふとんの中がぬくぬくととても心地よく思えるのです。

あたたかい家のなかで、旬の食材を料理したり、のんびりとお茶を楽しんだり。

休みの日には、あたたまったふとんの中で、昼過ぎまでゆっくりと本を読んだりして。

寒い季節だからこそ楽しめる至福の時間もあるのです。

年末年始の慌ただしさまでは、まだ少し時間があります。

もうしばらくは、穏やかな日々を過ごしてみませんか。



11月（立冬の頃）が旬の食べもの

野菜・果物

ゆりね、れんこん、春菊、セロリ、ブロッコリー、大根、ねぎ、ごぼう、かぶ、くるみ、えのき、エリンギ、なめこ、カリフラワー、ごぼう、ながいも、はくさい、柿、みかん など

魚介

ホッケ、ハタハタ、ブリ、イカ、ハマチ、コハダ、ししゃも、ひらめ、海苔

私の好きな薬味たち

皆さん好きな薬味はありますか？七味唐辛子・ネギ・シソ・ショウガ・ミョウガ・・・薬味はなくてもいいけれど、あつたらとっても嬉しい名脇役。私はそんな薬味たちが大好きで、主人からは『薬味バカ』という名誉ある称号をもらっています。

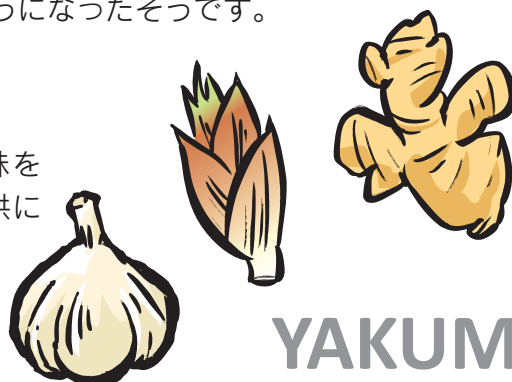
薬味



そんな名脇役の薬味、『薬』という文字の通り、もともとは医学用語だったそうです。

中国最古の薬書『神農本草経（しんのうほんぞうきょう）』によると、食物には五味「甘・苦・酸・辛・鹹（塩味）」があり、それぞれに効能があるとされ、体質などに応じて取り入れることが大切だと考えられていました。この五味を『薬味』と呼ぶようになり、次第に主薬（おもな効力をもつ成分）に調合する成分のことを「薬味」というようになったそうです。

日本では約3千年前の縄文時代の遺跡の化石からも薬味を使っていた可能性があるとのこと・・・日々の食事のお供に自分の体調に合った薬味をぜひ取り入れてみてください。



YAKUMI

○冬にオススメの薬味たち○

| 食材 | 効能 |
|-------|--|
| ねぎ | 消化器官の働きを高める。血行促進。疲労回復。 |
| 大根おろし | 食用増進効果。消化を助け、胃腸の働きを良くし、食欲を増進する。食中毒予防。体内の解毒酵素の働きを高め、優れた殺菌作用がある。 |
| しょうが | 冷え性改善。血管を拡張させ、血行促進する。消化不良改善。胃酸分泌を促し、食べ物の消化吸収を助ける。冷え性、消化不良の方に効果的。 |
| 山椒 | 肩こり、神経痛、保温に効果あり。消化を助け、食欲増進効果がある。 |

参照) 味の素株式会社 <https://story.ajinomoto.co.jp/health/004.html>



★24年基準地価公表 全国平均3年連続上昇

国交省

9月17日、国土交通省から24年都道府県地価調査(7月1日時点の基準地価)が公表された。全国平均では、全用途平均1.4%上昇、住宅地0.9%上昇、商業地2.4%上昇と、それぞれ3年連続の上昇だった。ただし、上昇率の幅は縮小している。特徴的なことは地方エリアでの地価回復傾向が見られる点だ。三大都市圏と札幌・仙台・広島・福岡の地方4市を除いた「その他の地域」において、全用途平均が0.2%上昇となった。これは92年以来32年ぶりのこととなる。他方、「地方圏」全体及び「地方4市」については、全用途平均・住宅地・商業地のいずれも上昇が続いているものの、上昇率やその増加幅には縮小傾向が見られた。なお、全国の最高価格地は、19年連続となる東京都中央区銀座2丁目の商業地「東京都中央5-13」(明治屋銀座ビル)で、1平方メートル当たり4210万円(前年比5.0%上昇)。2年連続の上昇で、上昇幅も前年より拡大している。

★九大箱崎キャンパス跡地に「未来の教室」

福岡市教育委員会

福岡市教育委員会は再開発計画が進められている九州大箱崎キャンパス跡地(福岡市東区)内に新しい教育研究施設を整備すると発表した。箱崎中の移転先としても考えられている同地内に一体的な設置を目指す。新施設は最新の情報通信技術(ICT)機材を備えた「未来の教室」をイメージし、教育データの調査・分析に基づく新たな授業スタイルを創っていくとしている。再開発の優先交渉権者に選ばれた企業グループは通信技術や人工知能(AI)を活用した「先端技術の街」を提案しており、市教委は大学や企業との共同研究の拠点化も視野に入れる。施設は2027年度着工、29年度以降の開設を見込む。

★記録的猛暑が続いた太宰府の今夏、そして日本国内も

気象庁、報道各社

太宰府市が猛暑日(最高気温35度以上)の国内年間最多記録を47日と塗り替えた。これまでの最多記録は群馬県桐生市の46日(2023年)だった。また、猛暑日の最長連続記録は岡山県高梁市の連続24日(2020年8月・9月)だったが、9月27日にこれも更新し40日とした。福岡管区気象台は「一帯が暖かい空気に覆われ、強い日射の影響で高温になっていた」などと分析、高温による熱中症への警戒を呼びかけた。九州北部地方では8月中旬まで、雨をもたらず低気圧や台風の接近が少なく、降水量は平年を大幅に下回り、日照時間も増えたことで、他のエリアでも猛暑日が頻発していた。西日本と沖縄・奄美地方は平均気温も大変高く、統計開始以降で最も暑い夏となった。日本国内の平均気温は例年より1.76度高く、1898年に統計を取り始めてからも23年と24年が並んで最も高温を記録した。

★県所有の施設に「命名権(ネーミングライツ)」を採用

福岡県

福岡県は所有する県立ももちセンター(ももちパレス)と春日県営公園内の施設について、9月1日より民間企業による命名権(ネーミングライツ)を認めた。県立ももちセンター(ももちパレス)は株式会社サワライズ(福岡市西区)により「SAWARAPIA(サワラピア)」と名付けられ、春日公園内の3施設は、株式会社オクゼン不動産(春日市)によりそれぞれ「オクゼン不動産・ベースボールスタジアム」「オクゼン不動産・フットボールスタジアム」「オクゼン不動産・テニスコート」と名付けられた。



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