

年頭挨拶

2024年が終わり、新しい年を迎える事ができました。

本来なら新年のご挨拶を申し上げるべきなのですが、残念ながら昨年8月16日に弊社会長の次田和重が84歳で永遠の眠りにつき、現在、喪に服しております。

昨年の新年号に書いたように高松で生まれた「やんちゃな少年」は、福岡の街で好きな不動産の仕事に関わり業界にいろんな爪痕を残し、高松の皆さまや、福岡の皆さまに見送られて旅立ちました。この場を借りまして、今までお世話になりました皆さまに改めて御礼申し上げます。

会長は亡くなりましたが、会長の志は脈々と現在のセイワ地研に受け継がれており、この福岡の地に少しでも恩返しができるよう鋭意精鋭頑張っているところです。

2025年の福岡の動きですが、今年は大型ビルの開業が数棟予定されており、華やかな福岡の街が戻りつつあります。その中でも、福ビル・天神コア・ビブレの跡地に建つ、福岡 ONE ビルは、1階にチャンネルが入り、福岡の顔となるビルになることでしょう。今から楽しみです。

福岡の顔といえば、いままで福岡には観光の目玉となるような歴史的建造物がありませんでした。そんな中、福岡の顔になるであろう、福岡城天守閣再建の動きが出てきております。昔、黒田長政は徳川家に遠慮して福岡城の天守閣を造らなかったとの定説があります（諸説あり）。しかし、現存する立派な天守台がありますので、やはり天守閣はあったのではないかという事で、天守閣再建が現実味を帯びてきました。

福岡の街に天守閣があるとないのでは天と地の差がありますので、できれば再建され福岡のシンボルとして鎮座してもらいたいと願っております。

そして弊社も大きな天守閣を失いましたが、社員一致団結し確固たる城石を築き、新たな天守閣を築こうとしております。

そんなセイワ地研も進化し続ける福岡の街に寄り添いながら、会長が長年商売のモットーにしていた「地域密着型」の精神をこれから先も貫き、創立50周年に向け、福岡に愛される企業として引き続き頑張っていきますので、応援よろしくお願いたします。

2025年もみなさまにとって良い年であ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7年 新春

株式会社セイワ地研
代表取締役 次田 武史



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
- 営業推進課



営業1課・オフィス事業課 営業2課 スタッフ集合フォト

プライバシー保護の観点から、WEB掲載の紙面については、社内スタッフの写真掲載を控えています。

〔後列左から〕長尾、原野、石川、忠重、大島
〔前列左から〕石崎、中村、狩野

営業1課・オフィス事業課・営業2課

不動産売買、賃貸、オフィステナントの3つの専門領域を中心に、各営業担当が幅広いニーズに対応し、最適なソリューションを提供しています。それぞれの分野に精通したプロフェッショナルが、クライアントの期待を超えるサービスを展開し、円滑な取引をサポートします。福岡市中心部の「天神ビッグバン」プロジェクトが進行中で、街が生まれ変わり、ますます魅力的なエリアとなっています。この新たな機会に、新築マンションや中古住宅、土地、投資用不動産まで、多彩な選択肢をご用意しており、豊富な物件情報をもとに、迅速に希望に合った物件をご提案。入居から退去まで、安心してサポートいたします。本年も変わらぬご愛顧を賜りますようお願い申し上げます。



管理課

スタッフ集合フォト

プライバシー保護の観点から、WEB掲載の紙面については、社内スタッフの写真掲載を控えています。

〔3列目左から〕我有、浦志、伊藤
〔2列目左から〕青木、村上、平山
〔1列目左から〕榊、佐島、八尋、川本

管理課

私たち管理課では、オーナー様からお預かりした建物の維持管理や、入居者様からのお問い合わせに対する対応を行っております。入居者様が住みやすく、快適な環境を作ることが最大の使命だと考え、常日頃から迅速な対応を心がけております。その結果として、物件の稼働率向上に繋がり、オーナー様にもご満足頂けると考えております。オーナー様・入居者様の双方が「豊かな住生活」を実現できるように、細かな室内の不備から大規模な修繕工事まで幅広いサポートをしていけるよう心がけます。



営業推進課

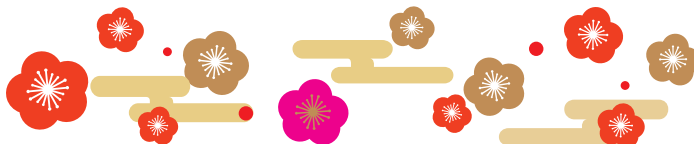
スタッフ集合フォト

プライバシー保護の観点から、WEB掲載の紙面については、社内スタッフの写真掲載を控えています。

〔後列左から〕浦山、富岡
〔前列左から〕服部、小山、筒井

営業推進課

営業推進課は、お客様と最初にお話しする大切な窓口です。私たちは、親切で丁寧な接客を心がけ、スピーディかつ的確なご案内を提供しております。引き続きお客様に最適なサポートを提供できるよう努めてまいります。本年も何卒よろしくようお願い申し上げます。皆様にとりまして本年がへビー級の良い年となりますよう心からお祈り申し上げます。



部署紹介



- レンタル事業部
 パーキング事業部
- 経理課
- 業務課



レンタル事業部 パーキング事業部 スタッフ集合フォト

プライバシー保護の観点から、WEB掲載の紙面については、社内スタッフの写真掲載を控えています。

〔後列左から〕次田圭吾、吉村、藤沢、平山
〔前列左から〕永田、田中、横溝、三船

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います。レンタルボックスは、お引越等で一時的に荷物を保管する方、季節物や仕事道具を保管する方など、多くのお客様にご利用頂いております。レンタルボックスに荷物を預けた分だけ自宅・職場スペースに余裕が生まれることは、大きな魅力となっております。

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、より良いサービス提供のためオーナー様へ最適なお提案も行ってまいります。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。「人につくす、街につくす。」を合言葉に精進して参りますので、よろしくお願いいたします。

経理課 スタッフ集合フォト

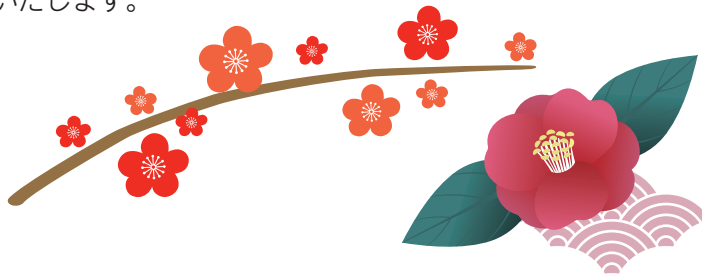
プライバシー保護の観点から、WEB掲載の紙面については、社内スタッフの写真掲載を控えています。

〔前列左から〕斎藤、吉岡、酒井、谷

経理課

私たち経理課では、オーナー様や協力業者様への送金業務、入居者様への家賃等の請求・入金管理業務、社内の現預金管理等を行っています。

金銭の管理を行うため、慎重かつ正確に進めることを意識して日々業務に取り組んでいます。本年もよろしくお願いいたします。



業務課 スタッフ集合フォト

プライバシー保護の観点から、WEB掲載の紙面については、社内スタッフの写真掲載を控えています。

〔後列左から〕愛川、内田、伊藤
〔前列左から〕太田、春高、高村

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日々努めて参ります。本年も宜しくお願い致します。



部署紹介



- 企画開発部
- メンテナンス事業部
- ソリューション事業部
- システム開発室
- 総務課



企画開発室

メンテナンス事業部
スタッフ集合フォト

プライバシー保護の観点から、WEB 掲載の紙面については、社内スタッフの写真掲載を控えています。

〔前列左から〕勝木、古川



企画開発部、メンテナンス事業部

企画開発部は、不動産の有効利用として主に駐車場やトラックルーム事業の企画をしております。メンテナンス事業部は、建物修繕や改修のマネジメントをしております。仕事の理念は、建築士の知識や技術を通じてチームワークで明るい未来をお客様に提供する事です。本年もよろしくお願い申し上げます。

ソリューション事業部

昨年も専門家（税理士、司法書士、プロ保険代理店など）を招いて、「令和 6 年度税制改正のポイント」「暦年課税贈与と相続時精算課税贈与はどちらが有効か」「遺言書・成年後見・家族信託の留意点」「人生 100 年時代の生命保険の入り方」「大家さんのための火災保険・賠償責任保険の入り方」「介護に関わるリアルなお金の話」など相続対策のためのセミナーを 6 回開催いたしました。多くのオーナー様にご参加いただき、大変喜ばれました。今年もオーナー様にお役立ちできる情報を提供いたしますので、是非ご参加賜りますようお願いいたします。

システム開発室・総務課
スタッフ集合フォト

プライバシー保護の観点から、WEB 掲載の紙面については、社内スタッフの写真掲載を控えています。

〔前列左から〕
小西、平島、奥村



システム開発室

私たちシステム開発室は、業務効率化とお客様サービスの向上を目的に、IT を活用したさまざまなプロジェクトを推進してまいりました。昨年は、賃貸借のWEB契約を導入し、紙や対面手続きの負担を軽減しながら取引できる環境を構築することに成功しました。2025 年は、さらなる業務のデジタル化と利便性向上に向けた新たな開発に挑戦していきたいと思っております。また、社内外の声に耳を傾け、現場のニーズに即したソリューションを提供することで、全社員がより働きやすい環境づくりをサポートしていきます。当室の活動が、会社全体の成長とお客様満足度の向上につながるよう、努力を惜しまず取り組む所存です。新しい年も、皆様とともにより良い未来を築いていけるよう努めてまいります。本年もよろしくお願いいたします。

総務課

コロナ禍を経て、企業を取り巻く環境が目まぐるしく変化しています。今後も AI の進化や人口減少などによってさらに大きな変化を迎えることでしょう。そのような状況下においても、会社が着実に成長していく一助となるよう、中長期的な視点をもってサポートします。

初詣は〇社参りますか？

初詣

!?

1年の初めに神社や寺院を訪れ、旧年の感謝とともに新年が良い年なるよう願掛けを行う「初詣」。皆さま、何社参られましたでしょうか。

私は、天神にある「警固神社」、私の地元である北九州小倉の「八坂神社」、嫁の地元である大川市「風浪宮」と三社参りしていた時期がありましたが、ここ数年前から車の渋滞疲れにより、二社参りになっていった次第です。

福岡では、三社参りする風習がありましたが、とあるテレビアンケートの結果で、【初詣は〇社参りますか？】の街頭インタビューで調査された結果、「一社のみ」が一番多く、次に「行かない」、「三社参り」、「二社参り」、「四社以上」という順番だったそうです。

ちなみに、福岡県内にある神社数(約 3,409 社)は、全国で三番目に多い県だそうですよ。有名なところでいえば…



- 【櫛田神社(博多区)】お櫛田さんの愛称や山笠で有名。博多を見守り続ける古社。
- 【十日恵比寿神社(博多区)】「えびす様」と「だいこく様」で知られる商売繁盛を祈願。
- 【住吉神社(博多区)】1,800年以上の歴史と「海の神」として信仰ある神社。
- 【警固神社(中央区)】天神の中心にある「警め固る(いましめまもる)」警固三神。
- 【箱崎宮(東区)】ホークスの強さを支える勝負の神様。
- 【愛宕神社(西区)】東京・京都と並ぶ日本三大愛宕で有名。標高 60m からの博多湾は絶景。
- 【太宰府天満宮(太宰府市)】学問・文化・芸術の神様「菅原道真」を祀る天満宮の総本宮。
- 【宮地嶽神社(福津市)】何事にも打ち勝つ開運の神と「大きすぎる3つの日本一」があります。
- 【宗像大社(宗像市)】日本最古の神社であり、「神宿る島」が世界遺産に登録されています。
- 【恋木神社(筑后市)】「恋命(こいのみこと)」を祀る神社。ハートが多い神社です。



話は戻りますが、三社参りは、「元旦に三社参らないといけない、三が日の間に参らないといけない」といったルールはないようですが、福岡県にはこれほど多くの神社がありますので、1年かけて、多くの神社を参拝できればいいなと思っております。



健康 health PICK UP

「体に良いこと」を習慣化するには

「健康のために毎日 20 分ジョギングをしよう」「3 kg やせたいから野菜中心の食生活にシフトしよう」。こうした目標を立てたけれど 3 日目には挫折した、という経験のある人は少なくないでしょう。それでは、どうすれば続けられるようになるのでしょうか。

続けるためには、習慣化するのが一番です。習慣とは、意識しなくても自動的に実行している行動です。例えば、朝起きたら顔を洗います。この時、「よし、今日は頑張って顔を洗うぞ」と思って行動しているわけではないと思います。これは顔を洗うことが習慣化されているということです。同じように、体に良いことを生活の中で習慣化すればいいのです。

★成功率を高める目標の立て方 ●●●●

「習慣化」のために大切なのは、目標設定です。

まず、目指す自分の姿を考えてみてください。運動や食事コントロールなどによって達成したいのはどんなことでしょうか。3kg やせたい、お肌をきれいにしたい、けがや病気にならないように体を鍛えたいなど、いろいろな目的があると思います。その達成に向けて何をするのか、具体的な行動計画を考えます。

「3kg やせたいから、1 日 30 分のウォーキングをする」という目標を立てたとします。

ここで、「いつ・どこで」行うかも併せて設定します。「いつ・どこで」はあくまでも行動のきっかけであり、「きっかけ→行動の実施」を繰り返すことで習慣になるものだからです。

そのため、行動計画を立てる際には「if-then ルール:もし (if) この時間になったら・この場所に行ったら、その時 (then) はこれを行う」を意識してみましょう。「帰り道、2 駅手前で降りて歩くとちょうど 30 分」という具合に、日常生活に紐づけて行動できるタイミングを見つけるのが、習慣化するコツです。通勤・通学や買い物など、外出先から家へ帰る前に実施できる設定にしたほうが、成功率が高まるでしょう。疲れて帰った後に何かを行うのは、ハードルが高いため、おすすめできません。これで計画はできたわけですが、確認しておきたいことは、その計画を 1 週間続ける自信がどのくらいあるか、ということです。「1 (全くない) ~ 10 (大いにある)」の 10 段階で考えると、いくつになるでしょうか。多くの場合これが 7 より小さいと、実現が難しくなります。7 未満だった場合は、7 以上の自信が持てる計画に変更しましょう。例えば 30 分のウォーキングではなく、駅までの道を遠回りする、駅では 1 日 1 回エスカレーターではなく階段で上る、といった実行可能な目標にするのです。

小さなことでも、積み重ねると確実に効果があります。最近では、ちょっとした行動でも健康に効果があることを示す研究も増えています。米国の研究で、1 日に摂取カロリーを 100kcal 減らすだけで肥満予防効果があることを示したのものや、1 日 3 ~ 4 分の早歩きや買い物袋の持ち運びでも、全くしない人よりは 17%がんの罹患リスクが低い、といった研究も報告されています。いきなり高い目標を設定するのではなく、ハードルを下げた実現可能なことからスタートするのが、目標達成のポイントです。

★できなくても次の道がある。“お助け計画”の設定を ●●●●

こうして実行可能な目標を立てても、落とし穴があります。日々の生活の中では実行を妨げるさまざまな事柄が発生します。駅まで遠回りして歩く目標を立てて順調に続けていたけれど、大雨で歩けそうにない、急いで駅まで行く必要があり遠回りする余裕がない。そんな時、仕方ないと諦めてしまうと、せっかく習慣化が進んでいたのに逆戻りしてしまいます。それを助けてくれるのが、「対処計画」という代替目標です。「歩けなかったときは家でラジオ体操」「雨の時はお風呂の前にスクワット10回」など、最初の計画が実行できなくなった時の対処計画（お助け計画）を立てておくと、継続率がグッと高まります。

☆もし雨が降ってウォーキングができなかったら…

代替りの対処計画（お助け計画）を立てよう。帰ったらラジオ体操・お風呂の前にスクワット10回・寝る前にストレッチ5分 etc…

★初めの2カ月が習慣化にとって大事な時期 ●●●●

ここまで計画を作ったら、あとは実行するだけです。

ここでもう一つ、続けるためのポイントがあります。それは、実施状況をチェックすることです。

「できた・できなかった」という結果を、

◎○△などの記号で記録する、スマートフォン

の歩数計で歩数を確認する、といった程度で十分です。昨日より100歩多く歩いていたなら、「◎、+100歩」と記録して、自分の頑張りを褒めてあげましょう。ポイントは、できていることに目を向けること。できなかったとしても自分を責める必要はありません。

どんなに体に良くても、つらいこと、しんどいことはなかなか続きません。

つらさ、しんどさを和らげる方法の一つは、達成感を得ることです。振り返りチェックで、目標の行動を少しでも実施できていることを確認するのは、達成感につながります。これも継続の大きな力となります。家族や友人と励まし合う、スマートフォンの待ち受け画面に目標を出すなど、意識する機会を増やすことも効果的です。

はじめは負担感が大きいのですが、2カ月を過ぎると習慣が定着してくると考えられています。そうなればしめたものです。2カ月続けられたら、欲しかったウォーキングシューズを買うなど、自分にご褒美をあげるのもいいと思います。

体に良い行動を習慣化して、なりたい自分、理想の自分を目指しましょう。また、その習慣は自分の健康への投資にもなるので「今の自分」と「将来の自分」のために、ぜひ取り組んでみてはいかがでしょうか。

参考 / <https://kenko.sawai.co.jp/theme/202411.html>



★福岡市の新しいランドマーク、天神「ワンビル」、4月24日開業

西日本鉄道

「天神ビッグバン」と呼ばれる福岡市中心部での再開発が続く。中でも大きな目玉となるのが西日本鉄道の大型複合ビル「ONE FUKUOKA BLDG.」(通称：ワンビル)で、いよいよ4月24日に開業する。「福岡ビル」「天神コア」「天神ビブレ」などの跡地一帯を再開発したもので、地上19階、地下4階建て、天神交差点かど、地下鉄空港線・天神駅直結という申し分ない好立地だ。最上階とその下階はホテル(ONE FUKUOKA HOTEL)、上層階は広い面積をもつオフィス(フロア面積約2000坪・無柱空間)やスカイロビーとなる。地下2階から地上5階にかけては商業フロアで、出店予定店舗も続々と発表されている。主なテナントは、チャンネル福岡天神ブティック、蔦屋書店、ナイキショップなど。フードエリアには天神福食堂、天神のれん街、タリーズなどの出店が予定されている。ビルの開発コンセプトは「創造交差点」とされ、事業者は「ワンビル」ならではの新業態や地域一番の旗艦店、食の都・福岡の魅力を発信するフードゾーン、日々の生活に彩りや活力をもたらす趣味やカルチャーのコンテンツなど、充実のラインナップでニーズに応えたいとしている。

★東京・大阪のマンション、価格上昇率で世界トップに

日本不動産研究所

(一社)日本不動産研究所(東京・港区)は2024年10月時点の新築マンション価格上昇率を発表した。それによれば、東京と大阪が世界の主要15都市の中で最大の上昇率となり、揃っての首位だった。新規供給が細る一方、富裕層などの需要は旺盛で、円安傾向も追い風となっている。同研究所によると、東京・大阪の新築分譲マンション価格は4月比でいずれも1.5%上昇。東京都中央区で建設中の「ザ 豊海タワー マリン&スカイ」は10月に266戸が即日完売した。平均価格は1億4471万円で最高倍率は18倍。東京23区では新築マンション平均価格の1億円超えが常態化している。上昇率の3位はシドニーで1.4%。住宅の新規供給が限られ価格を押し上げた。シドニーでは賃料水準も上昇しており、マンション賃料の上昇率では4月調査に続き世界首位だった。下落率の首位は香港で3.1%下落。北京1.2%、上海1.0%と下落が続く。中国の不動産不況は根が深い。日本では、価格の伸びは続くものの、海外と比べてなお割安感が強い。価格の低さに加え、東京・大阪のマンションの利回りは中国や香港より高い水準だ。「海外から見た日本の不動産は投資対象として魅力的」で、資金が流入しやすい環境が続く。

★2024年度の宅建試験 合格ラインは37点、合格率は18.6% 不動産適正取引推進機

昨年11月26日、不動産適正取引推進機構は2024年度の宅地建物取引士資格試験の実施結果を発表した。同機構は国土交通省より委託を受けて同試験を実施している。24年度の試験は受験者数24万1436人、合格者数4万4992人で、合格率は18.6%だった。合格するには50問(50点満点)中37点以上を必要とした。セイワ地研でも2人が合格した。

★老朽化マンション増加に税優遇対策を検討

国土交通省

国土交通省の推計によると、建築から40年以上経ったマンションは2023年末に、全国で137万戸となった。10年前の2013年は41万5千戸だった。さらに、10年後の43年末には463万9千戸に達する見込みだ。政府与党は老朽化している分譲マンションの改修時に生じる税負担を軽減するなどについての検討に入った。新たな税優遇プランは、改修で増えた部屋や解体後の敷地の売却益にかかる法人税や事業税などの減免などがその内容だ。マンション改修を担う組合の事業が対象で、その他の収益事業は課税される。

★「地面師」に10億円の賠償命令 大手住宅メーカーが詐欺被害

東京地裁

2017年に書類偽造や所有者なりすましなど、詐欺の手口で他人の土地を勝手に転売した「地面師」の事件があった。被害者は大手住宅メーカーで、約55億円がだまし取られた。この事件で被害者側は地面師グループ側に損害賠償を求める訴えを起こしていたが、東京地方裁判所は2024年11月27日、原告の請求通り10億円の支払いを命じる判決を下した。事件の舞台となったのは、東京都品川区西五反田の旅館跡地(約2000平方メートル)。土地需要が高まっている昨今、好物件と見られる情報が流れると、成果を急ぐあまり購入者側の警戒度が下がる。その心理が狙われたのではないかと指摘がある。こういう時ほど様々な立場の人間により重層的な確認手続きが不可欠だ。この事件はNetflixでドラマ化された「地面師たち」のモチーフにもなった。



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