

ごあいさつ

「福岡の今年の冬は温暖で過ごしやすい」そう思って、ゆったり穏やかに過ごそうとしていました。しかし、そうそう楽な道は無いようで、新型肺炎「COVID(コビッド)-19」襲来のニュースにびっくりです。中国の湖北省武漢市で発生(2019年12月12日が最初の発症日とされています)した新型コロナウイルス肺炎は感染者が続々と増加し、武漢だけでなく、他都市、そして国外までも広がっています。わが国も例外ではありませんでした。この出稿の時点(2月19日)でも中国本土の感染者は7万人超、死者は2,000人超と、以前流行った「SARS(サーズ)」をはるかに上回っています。

行政当局の初期対応の遅れも指摘されていましたが、その後1月23日に武漢市は封鎖され、人の行き来も制限されました。しかし、春節という中国の大きな祝日もあり、封鎖前に外へ出た人が多数おり感染の広がりも抑えられませんでした。当初治療を受けられない患者も多く、これが感染被害拡大の一因であったかも知れません。中国政府も拡散の防止に力を入れ、医療現場の混乱は最近になって少しずつ改善が進められているようです。

わが国でも旅行や催事など、インバウンド頼みの観光関連業種にとって経済面で大きな痛手です。製造業の一部では部品等のサプライチェーンの乱れで、支障が出ています。今後もこの状況は当分続きそうで、長引くにつれ、ポテーブローのように効いてくるのでしょうか。経済は循環しますから、回りまわって不動産業への影響も避けられないのではないかと思います。逆境になりましても当社は創意工夫で乗り切っていきたいと思えます。夏には東京オリンピック・パラリンピックが予定されています。それまでには新型肺炎を終息させなければいけません。今しばらくは我慢も必要です。

今回の新型肺炎の状況で感じたことを思いついたまま列記します。一般的な事業経営の視点、リスク管理の点でもヒントになることがあるかと思えます。

○初期対応の重要性

何らかのリスクが発生したら先ず元(原)となる部分、規模が小さい時、狭い範囲で止め、拡散を防ぐことが大事だ。「火は小さいうちに消せ」です。

○事業構造の脱固定化
・バランス感覚の保持

例えば、観光業は「インバウンド」効果に期待しても、そこだけに偏重しない。製造業は原材料、部品の調達先を特定の国、地域、企業に集中させない。

○情報管理の重要性・説明責任

情報を早く的確に把握し、組織内で共有する。情報統制や隠蔽といった行為をしない。また、関係者には状況を丁寧に説明し、安心を与え、パニックに陥らないようにする

○健康理の重要性

健康状態の自己管理。薬やマスク、飲食物など、一定の保管準備。

○組織運営、連携の重要性

政府(官房・厚生労働省・外務省など)と医療機関・医療研究機関、そして民間事業者が互いにリンクして、速やかな対処がとれるようにしておく。指揮・権限系統の明確化。非常時の対応マニュアルの整備、訓練。

「新型肺炎」については、既にいろんな国の関係各機関で研究を始めていると思えますが、今回の感染症根治に有効な手段を早く確立してもらいたいものです。科学的な原因解明、検査方法の確立、抗ウイルス剤(ワクチン)の開発、供給などで、新型肺炎が早く終息すればいいと願います。一方で私たち各々がなすべきこと、できることは基本的な予防法の実践です。

基本的な予防法というのは

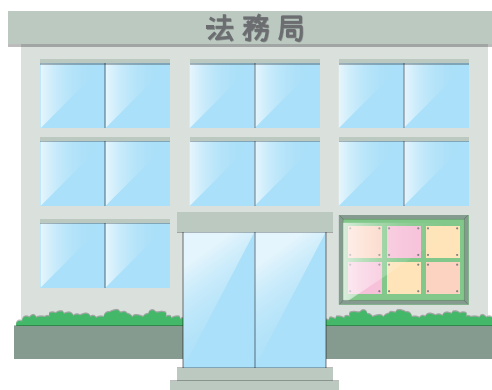
“うがい・手洗い・顔洗い”の励行。
“石鹸・消毒液・マスク・手袋”の具備・着用。

わが国では、3月は卒業、転勤などの季節です。「新型肺炎」恐れすぎてもいいませんが、甘く見てもいけません。用心して無事にお過ごしください。



不動産登記と登記事項証明書の交付手続き

不動産賃貸業のオーナー様にとって、不動産登記事項証明書（かつては不動産登記簿謄本とっていましたが）は、とても身近な書類です。不動産を売買する場合や相続税申告の際によく見る書類ではありますが、何が記載されているのか、どのようにして取得するのか、費用はいくらかなどについて最新事情をご紹介します。



不動産登記とは

不動産登記とは、法務局（登記所）に備えられた不動産登記記録に、不動産の物理的概要（所在、地積など）と権利関係（所有者、所有権移転日、抵当権など）を記載し、誰にでもわかるように公示し、取引の安全や円滑化をはかる制度です。

何が記載されているのか

土地は一筆ごと、建物は一個ごとに次のような事項が区分されて記録されています。

(1) 表題部＝表示に関する登記について記載

- ・ 土地 所在、地番、地目、地積など
- ・ 建物 敷地の地番、所在、家屋番号、種類、構造、床面積など

マンションなどの区分建物については、その敷地に関する権利（敷地権）が記録される場合があります。

(2) 権利部（甲区）＝所有権に関する事項

所有者の変動と原因（売買・相続・贈与など）、差押えなど記載されています。

(3) 権利部（乙区）＝所有権以外の権利の登記について記載

抵当権、根抵当権、賃借権など設定や抹消などが記載されています。



登記事項証明書の請求

土地や建物の登記事項証明書を取得するには、次の2つの方法があります。

(1) 近くの登記所（法務局やその支局、出張所）に行って請求する

昔は不動産が所在する管轄の登記所に行って、窓口で請求するのが一般的でしたが、登記記録のコンピューター化に伴い、管轄外の登記所でも交付請求できるようになりました。しかし、コンピューター化される前の古い内容（閉鎖謄本など）について調べたい場合は、従来どおり管轄の法務局に出向くか返信用封筒を入れて郵送で請求する必要があります。

(2) オンラインで請求する

平成23年2月より「登記・供託オンラインシステム」の運用が開始されています。自宅やオフィスからオンラインで登記の申請や請求を行うことができるようになりました。オンラインで請求し、郵送または最寄りの登記所窓口で書類を受け取ることとなります。

インターネット上(Webブラウザ)で利用する「かんたん証明書請求」と専用アプリを自分のPCにインストールして利用する方法があります。

交付請求の手数料

下記のとおりオンラインで請求する方が登記所の窓口で請求するよりも手数料が安くなっています。(※別途郵送料がかかります)

窓口請求の場合は、申請書に収入印紙を貼付して支払いますが、オンライン請求の場合は、インターネットバンキング、Pay-easy(ペイジー)、マークのあるATMなどで支払うことができます。

表①登記事項証明書の交付手数料

交付請求	受け取り方法	手数料
登記所窓口	登記所窓口	600円
オンライン	郵送(送料別)	500円
オンライン	登記所窓口	480円

登記情報提供サービスとは

登記所が保有する登記情報をインターネット経由でパソコンの画面上で確認できるサービスです。PDFファイルで提供され、前述した登記事項証明書と異なり、証明文や公印等がないので金融機関や役所が求める証明書になりません。

一時利用であればクレジットカードの即時決済ですみますが、定期的に利用する場合は申込手続と利用者登録(登録費用は個人300円、法人740円)する必要があります。

表②不動産登記情報のサービス利用料金

内容	利用料金
全部事項	334円
所有者事項	144円
地図	364円
図面・地積測量図・建物図面等	364円

詳しくは法務省のホームページをご覧ください。か法務局にお尋ね下さい。
何かございましたらお気軽にセイワ地研に問合せ下さい。

ソリューション事業部 勝木 龍巳
TEL 092-713-5600

正しいマスクの使い方



新型コロナウイルス・インフルエンザ予防、花粉症対策等でマスクの出番が多いこの時期。皆さんは正しいマスクの使い方をご存知でしょうか？正しく使用しなければ予防効果を下げるだけでなく、感染のリスクを高めてしまうともいわれています。今回はウイルスや菌・花粉を防ぐマスクの正しい使い方をご紹介します。

マスクの使い方を紹介する前に…
自分に合ったサイズのマスクを選びましょう。

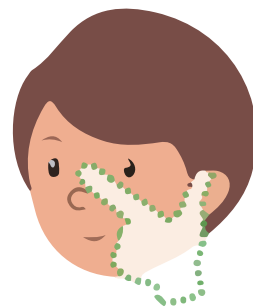
顔に合わないマスクでは、隙間から花粉やウイルスが侵入するため、十分な効果が得られません。下記の「マスクのサイズの測り方」を参考にして、顔にフィットするマスクを選びましょう。



親指と人差し指でL字形を作ります。



L字形にした状態で、耳の付け根の一番高いところに親指の先端を当て、鼻の付けから1cm下のところに人差し指の先端を当てます。



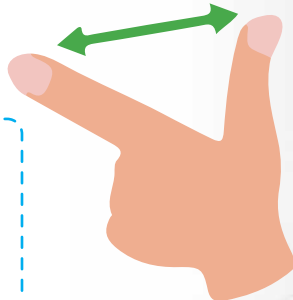
next P5▶▶▶▶▶

3

親指から人差し指までの長さを測れば、それがサイズの目安になります。

測った長さが

- 9 ~ 11cm の方 → 子供用サイズ
- 10.5 ~ 12.5cm の方 → 小さめサイズ
- 12 ~ 14.5cm の方 → ふつうサイズ
- 14cm 以上の方 → 大きめサイズ



装着する時

1. 鼻、口、顎を覆います。特に鼻と口の両方を確実に覆うことがポイントです。
2. 鼻の部分を押さえてフィットするよう調節します。
3. 隙間が無いように調節します。

使用中

使用中はマスクになるべく触らないようにしてください。口周りを覆うフィルター部分には触らないよう特に注意し、触った時はすぐに手を洗いましょう。

外す時

1. マスクのゴムの部分を持ち、上の方に移動させます。
2. フィルター部分の表面に触らないよう注意して、顔から外し、廃棄する。
3. すぐに手を洗う。

マスクの効果は、ウイルス・菌を含んだ飛沫やほこりを外側のフィルターの部分でキャッチすることで発揮されます。しかし、顔とマスクの隙間があいていると、マスクのフィルターを通さずに吸い込まれる空気が多くなり、それだけマスクの効果は低くなる為、マスクと顔の隙間を作らないことが重要です。

また、使用中・使用後のフィルター部分にはたくさんのウイルス・菌が付着しているので、なるべく触らないようにし、1日1枚を目安にして同じものを使い回すことのないようにしましょう。

<https://virus-eisai.com/mask/>
<http://www.jhpia.or.jp/product/mask/mask2.html>

新しい日本銀行券
 ・ ・ ・ 新紙幣 ・ ・ ・



昨年4月9日に政府が新紙幣を発行するとの発表がありました。2024年度の上半期をめどに、1万円札、5千円札、千円札のデザインを新しくした新紙幣を発行する。また、500円硬貨も2021年の上半期をめどに素材や製造方法も改めると発表されました。2千円札は流通枚数が少ないため見送りになっています。

お札はこれまでも約20年ごとにデザイン変更してきており、これは偽造防止対策で最新の偽造防止技術を紙幣に反映させる事が目的です。

新紙幣の新たな偽造防止対策は、高精細な「すかし」模様と最先端技術のホログラムです。肖像の3D画像が角度を変えると回転して見えるようにする最先端のホログラムを世界で初めて銀行券へ採用し、また指の感触で判別できるマークを紙幣ごとに異なる配置し視覚障害者へ配慮し、額面数字を大きくして高齢者、外国人にも使いやすくするそうです。

500円貨幣の新たな偽造防止技術は2色3層構造になり貨幣の周縁部の一部斜めギザを刻む複雑な形状にする。

新紙幣の新しい肖像は、
 1万円札は日本の資本主義の父といわれる「渋沢栄一」
 5千円札が日本の女子教育に大きな役割をはたした「津田梅子」
 千円札が医療の発展に貢献した「北里柴三郎」です。

肖像も容易に偽造されないよう「昔の絵ではなく写真が残っている方が望ましい」、明治以降の著名人で、軍人や政治家以外から選んだそうです。

新紙幣の裏面は、
 1万円札が東京駅丸の内駅舎
 5千円札が藤の花
 千円札が葛飾北斎の富嶽三十六景を採用



サイズは現行の紙幣から変更しない。記番号は9桁から10桁への変更。

今回の紙幣変更が行われると、ATMや自動販売機等の新デザインに対応する読み取り機の交換の必要が出てきます。この経済効果は約1.6兆円と推定されています。また世界では、中国等のアジア圏は、流通している紙幣が信用できない（偽札の疑い）がある為、キャッシュレス化が進んでいるようです。

キャッシュレス化を促進するために新紙幣の発行も考えられます。

お店などは、決済端末(レジ等)をすべて新紙幣に対応する機械にしなければなりません。今回の高い技術で作られている新紙幣を読み取る機械はコストがかかるので、一部ではキャッシュレスの端末に切り替えた方が安価なコストであれば、キャッシュレスに切り替えることも考えられます。

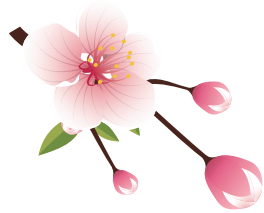
キャッシュレス化が進む中4年後の経済環境が変化するか楽しみです。

詐欺にご注意を！

「古いお札は使えなくなるから回収します。」
 「古い紙幣を振り込めば新しい紙幣に交換します。」
 など、新紙幣詐欺には十分気をつけましょう！

おすすめ

福岡市中央区お花見スポット



そろそろ桜の季節を迎えます。
今回は、既にご存知かと思いますが福岡市内の近場のお花見スポットをご紹介します。

福岡市中央区のお花見できる公園

- 天神中央公園・・・福岡市中央区天神1-1
- 須崎公園・・・福岡市中央区天神5-2
- 舞鶴公園・・・福岡市中央区城内1
- 唐人町公園・・・福岡市中央区唐人町3-2
- 西公園・・・福岡市中央区西公園13
- 南公園・・・福岡市中央区南公園1-1
- 平和中央公園・・・福岡市中央区平和5-12
- 清川公園・・・福岡市中央区清川3-4

(順不同)

今回、福岡市中央区の桜のある公園を勝手ながらピックアップさせていただきました。もちろん、記載していない公園もございます。今年はや暖冬で福岡市はまだ雪が降っておりませんが、桜の開花予想は例年並みの3月下旬で、福岡市は22日頃とのことです。既に皆様、行かれたことがある公園もあると思いますが、今年はずいつもと違う公園に足を運んでみられては如何でしょうか。



舞鶴公園



★さよなら天神ビブレ 44年の歴史に幕

(株)OPA

若者向けのトレンド発信拠点となってきた天神の商業施設「天神ビブレ」が2月11日閉店した。1976年のオープン以来、44年の歴史に終止符を打った。福岡市が進める都心部の再開発「天神ビッグバン」の一環で、2024年に大型複合ビルに建て替わる。買い物客は閉店を惜しみつつ、新しい施設に期待を寄せた。

★天神に新映画館 4月28日にオープン！！

Kino cinema 天神

天神ビッグバンにより激変する福岡市中心部。4月には、国体道路沿いのロンハーマンの裏側に新商業施設「カイトックスクエアガーデン」が誕生し、その3階には映画ファン待望のミニシアター「Kino cinema天神」が開業します。同館は、3スクリーンを備え、座席数はすべて87席の計261席。ミニシアター系作品を中心に、世界の様々な国の作品、ファミリー向け作品まで幅広く上映する予定。

★全国社長年齢分析 不動産業がトップ

(株)帝国データバンク

(株)帝国データバンクは、2020年の「全国社長年齢分析」結果を発表した。2020年1月時点で同社が保有する企業概要データベース約147万社から社長の年齢データを抽出し分析した。社長の平均年齢は59.9歳（前年比0.2歳増）と、過去最高を更新。1990年以降上がり続け、90年から5.9歳上昇している。業種別では、「不動産業」が61.9歳でトップ。他業者と比べ、70歳代（全体の24.1%）、80歳以上（同8.0%）の割合が高く、平均年齢を押し上げた。2位は「製造業」（61.2歳）、3位は「卸売業」（60.8歳）4位「小売業」（60.0歳）までが60歳以上だった。

★福岡に定額制ホテル

(株)Kabuk Style

Kabuk Style（カブクスタイル）は2月1日、福岡市に新しい施設、定額制（サブスクリプション）宿泊施設を開業した。施設は個室や2段ベッドのあるドミトリタイプなど全20室、最大100人泊まれる。1階にはカフェバーや宿泊者同士が交流できるラウンジスペースを設けた。レンタル自転車を用意し、インバウンド向けの専用礼拝室も設け、シェアオフィスと隣接し、ビジネス利用も見込む。同社は2018年創業。18か国201か所の宿泊施設に複数回泊まることのできる定額制サービスを月額1万6千円から提供している。

★アイランドシティに商業施設や劇場などの複合施設

(株)やずや

健康食品大手のやずやグループは、福岡市のアイランドシティでホテルや店舗などで構成する複合施設「アイランド・アイ」を開業する。九州最大級の免税店もつくり、インバウンドの取り込みも狙う。商業エリアには九州初出店のパンケーキ店など飲食店のほか、衣料品、雑貨など32店舗が入る。展示会や国際会議ができるMICE施設、ハウステンボスの歌劇団の専用劇場なども設ける。開業日は3月27日で年間360万人の来場を見込む。



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