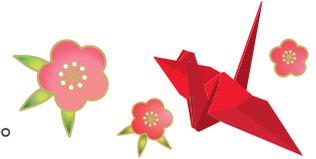


## 年頭挨拶

新年あけましておめでとうございます  
旧年中はいろいろと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賜りますよう社員一同こころよりお願い申し上げます。



今年はコロナ禍の影響で、毎年行っている行事をすべてキャンセルして、家族だけで新年を迎える事ができたアットホームな年明けとなりました。

ただ、多くの方々がコロナで苦しみ、医療関係の方々は24時間体制で救命措置にあたられている事と思います。まずは医療関係に従事していただいている方々に対して、心より感謝申し上げます。

昨年の不動産業界の動きですが、ちょうど2月頃からコロナウイルスが危険視され始め、その影響で法人の転勤がすべてキャンセルとなり、人の動きが止まりました。

それに伴い4月～5月にかけて不動産の動きが鈍くなり、2020年は不動産業界だけではなく経済全体が厳しい年になると覚悟しておりました。しかし実際には例年と変わらず、いやむしろ不動産の取引は例年以上の活発な動きとなりました。

また、株式市場も調子が良いとの事で、本当のところ不景気なのか好景気なのか全くわかりません。

私は経済の専門家ではないので詳しいことはわかりませんが、新型コロナウイルスの感染拡大で経済の危機が発生したのは間違いありません。しかし経済の危機といってもお金が消えたのではなく、お金が動かなくなっただけで、お金はいつの時でもあるところにあるのです。行き場を探しているお金が株式市場や不動産に流れてきているのだと思います。

金融機関の融資も活発にされておりますので、世の中にお金が余っている以上、まだまだ不動産に関しては強気で推移するのかもしれませんが。

今年はオリンピックが開催されるのか、いまだに不透明な点が多いですが、少なくとも近日中にワクチンが流通し始めます。人類の知恵と勇気でこのコロナウイルスを封じ込めることに成功し、またいつもの景色に戻ってくれるものと信じております。

2021年、まずはコロナ感染症が終息し、みなさまのマスクのない笑顔が見られることを祈念して新年のご挨拶とさせていただきます。



令和3年 正月  
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
- 管理部

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



[左から]大島・石川・一針・長尾

## 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。

ご覧の通り、比較的年齢高め男性ばかりですが、これまでの営業経験・知識・人脈を活かし、お客様をスピーディーに丁寧に対応させていただきます。

本年もどうぞよろしくお願い致します。



[左から]諸藤・両角・香月

## 営業2課

私たち PM 事業部営業 2 課は住宅賃貸部門として日々活動しております。

去年から社内体制が新しくなり、PM 事業部として営業 1 課、営業推進課、管理課と連携しながら、日々の業務に取り組んでおります。本年もお客様に寄り添い、より良いご提案ができる様、努めて参りますので、どうぞ宜しくお願い致します。



[前列左から]浦山・浦志・古賀・中村  
[後列左から]平山・佐島・伊藤・八尋

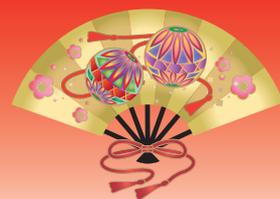
## 管理課

管理課では、オーナー様からお預かりしている建物の巡回清掃等をはじめとする日常的な維持管理や、リニューアルやリノベーションのご提案、台風や雨などの自然災害への対応も行っております。ご入居者様からの設備不具合等の様々なご要望にもスピード感を持って対処しております。

本年も皆様の住まいに関わる満足度を更に高める事が出来るように努めて参ります。

# 部署紹介

- 営業推進課
- 業務課
- 経理課



〔前列左から〕富岡・小山・徳王  
〔後列左から〕朝倉・宮川

## 営業推進課

私たち営業推進課は、1階で来店や賃貸の入居審査、駐車場のお問い合わせ対応、解約受付等を行っています。接客対応で会社の印象が変わる為、より丁寧に、お客様のご要望にお応えできるよう日頃から心掛けています。また、今後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。どんな小さな事でもご相談下さい。お力になれるよう尽力いたします。



〔前列左から〕内田・春高  
〔後列左から〕永田・馬原・池田・谷

## 業務課

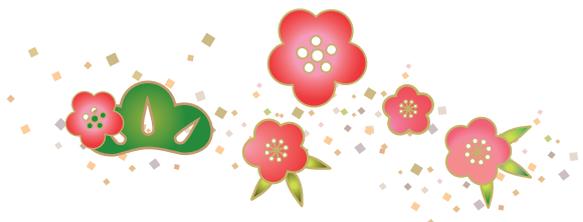
私たち業務課は主に賃貸借契約に必要な契約書の作成や、毎月オーナー様へお届けする賃料支払精算書の作成を行っております。膨大な量の書類を作成するため、より一層注意を払い、ひとつひとつ丁寧にスピーディーに作成し、オーナー様やお客様との架け橋になるよう日々励んで参ります。



〔左から〕酒井・吉岡・青木・斎藤

## 経理課

課長の吉岡をはじめ、4名の経理ウーマンで成り立っている部署です。全員業務内容は異なりますがお金に関わる部署ですので家主様・入居者様・取引業者様に信頼していただけるよう責任を持ち日々の業務に取り組んでおります。



# 部署紹介

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



〔前列左から〕 久野・伊藤・古川  
〔後列左から〕 次田・平山・林・小役丸

## レンタル事業部・企画開発部 メンテナンス事業部・パーキング事業課

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、リフォーム等で一時的に利用される方、普段使わない季節もの、仕事道具やオフィスの重要書類等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。

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、現場の美化・安心安全な現場づくりに努めています。今年は新たなメンバーが加わりました。既存メンバーも初心を忘れず、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。



## 総務課



〔左から〕 宮川・横溝・徳永

年々体力と脳とお肌の衰えをしみじみ感じている更年期コンビです。2021年は皆さんについていける様、アンチエイジングに励みたいと思います。今年もどうぞ、よろしくお願い申し上げます。



## ソリューション事業部



〔前列左から〕 平島・勝木  
〔後列左から〕 奥村・小西・愛川

昨年はコロナ禍のため年6回開催していた相続支援セミナーは1回しか開催できませんでしたが、半年かけて専門家とチームを組んでお客様の問題解決のサポートをさせていただきました。今年もオーナー様のご相談対応とお役立ち情報の発信に努めてまいります。

## システム開発室

不動産基幹システム・サーバー・PCのメンテナンス。HPの作成及びメンテナンス。社員スマートフォンの管理等インフラ関係の整備業務を何でもこなします。今年も新しい試みに挑戦していきたいと思っております。



経理課：酒井 彩

昨年 10 月、小学 6 年生の娘が修学旅行で長崎に行ってきました。  
令和 2 年はコロナの影響で、運動会・遠足・学習発表会などの学校行事がほとんど中止となり修学旅行も検討中のままで、コロナが落ち着いていた秋頃によりやく決定しました。

説明会のために本年度に入って初めて学校に行き、先生方の簡単な自己紹介と修学旅行の日程、コロナ対策について等聞いてきました。今年の修学旅行は GoTo トラベルの利用の為、お小遣いも商品券二千元 + 現金でした。



決定してからは娘も修学旅行に向けて、ナップサックの作成や、班・係決めなど、とても楽しそうに準備していました。

修学旅行中はコロナ対策の為、バスも普段より多く休憩・換気し、バス内でも当然マスク着用。ホテルの部屋割も通常は 6～8 人のところを 3～4 人での利用となり、「部屋が広がった！」と娘は喜んでいました。

ハウステンボスでは、コロナ対策で利用できないところもあり、不満もあったようですが、娘はハウステンボス内の大きいテディベアのカチャガチャとお土産に何をかって帰るかに気をとられたようです。実際、買って来たものはカチャガチャのテディベアとカステラ三本とチーズケーキにクッキーとほとんど食べ物でびっくりです。

帰ってきてから、いろいろと話しをしてくれましたが、楽しく過ごせたようで、親としても何事もなく終わったことに安心しました。

ひと月ほどたって写真購入の案内が届きましたが、保護者は学校には行けない為、スマホで写真を選びました。楽しそうな写真ばかりでしたが、マスク姿の写真が多く、普段とは違う修学旅行だったんだと今更ながら実感しました。

今後も何事もなく卒業式を迎えられるよう願うばかりです。



## 鏡開き



鏡開きは毎年1月11日です。ただ、地方によっても違いがあるのだとか。  
 今回は鏡開きの意味や由来、上手なやり方から、同じく鏡開きと呼ぶ酒樽との関係をご紹介します。



### 鏡開きとは？意味と由来

鏡開きとは、お正月に年神様が滞在していた「依り代(=としがみさま居場所)」であるお餅を食べることで、靈力を分けてもらい、1年の良運を願う行事です。

年神様は穀物の神様です。毎年お正月にやってきて、人々に新年の良運と、1歳分の年齢を与えると考えられてきました。門松や鏡餅は、神様をお迎えするためのものです。年神様が家々に滞在する期間が「松の内」。松の内の過ぎて年神様を見送りしたら、鏡餅を食べ、その靈力を分けていただき、1年の無病息災を願うのです。また、戦国～江戸時代の武家社会には、武士の魂である甲冑かっちゅうの前にお餅を供え、お正月明けに食べる「具足祝い」ぐそくいわい、「具足開き」という行事がありました。鏡餅を刃物で切ることは切腹を連想させて演技が悪いとされ、木槌で細かく割ります。江戸時代以降、この武家スタイルが一般にも広まり、現代のような鏡開きの方法へと続いています。

「割る」という言葉を使わないのも、演技が悪いから。  
 「開く」は、末広がり縁起も良く、お正月にぴったりの言葉です。



### 鏡開きはいつ？

鏡開きの日は一般的には毎年1月11日ですが、地方によって少し違いがあるようです。



1月11日

東北・関東・九州など多くの地方  
 松の内(門松を飾る期間)が1月7日までの地方は11日に行います。



1月15日

関西を中心とした地方  
 松の内が1月15日までの地方は、15日もしくは20日に行います。



1月4日

京都と近隣の一部  
 松の内にかかわらず、三が日が明ければ鏡開きを行います。



ところで何故地方差があり、11日と言う半端な日なのでしょう。

かつては、全国的に「松の内：15日まで→鏡開き：15日 or 20日」だったようです。20日のケースは、武家の具足祝いを刀の「刃」と「柄」にかけて「刃柄の祝い」＝「20日の祝い」と呼んで20日に行っていました。それが江戸三代将軍・徳川家光が4月20日に亡くなると、月命日の20日の祝い事を避けるようになりました。そこで幕府は、松の内を7日までとさだめ、大名家や商家が「蔵開き」と呼んで使用人や得意先にお餅やおとそをふるまっていた11日に合わせるようになったのだとか。1657（明暦3）年1月に江戸で起こった「明暦の大火」の反省で、燃えやすい松飾りを早めに片付けるため、松の内を短縮したという説もあるそうです。

### 樽酒と鏡開きの関係は？

大きな樽酒のふたを木槌で勢いよく割るお祝いの行事も「鏡開き」と呼ばれています。この場合の「鏡」は、酒樽の丸い上蓋のことを指します。そもそもお餅とお酒は切っても切れない関係。稲魂や穀霊という言葉があるように、日本人はお米の一粒一粒に霊力が宿っていると考えてきました。お米を醸造して作る日本酒や、つき固めて作るお餅の場合は、「霊力がさらに倍増する」とも考え、神様への神聖なお供えものとなったのです。神前に供えられたあと、「お下がり」としてそのお酒がふるまわれ、酌み交わすことで神様の力を分けてもらうという考え方は、鏡餅と同じです。ちなみに、神前に供えるときのお酒を「御神酒」と呼び、ふるまわれる時点になると「御神酒」と呼ぶとの説があります。読み方は変わりますが、字は同じです。

<https://www.jalan.net/news/article/500808/>





## ★賃貸住宅管理法 登録制度開始に向けて

国土交通省

国土交通省は12月7日、2021年6月施行となる賃貸住宅管理法の「賃貸住宅管理業者登録制度」に係る業務管理者の要件や施工までのスケジュール等について議論を行った。同法では、賃貸住宅管理業者として登録した事業者は、事業所・営業所ごとに賃貸住宅管理に関する一定の知識を有する資格者を置くことが義務付けられる。「賃貸住宅管理業に係る知識」「管理業務に係る知識」「管理業務に係る業務処理能力」のすべてを有することを要件とし、それらの要件を満たす者として「賃貸不動産経営管理士」と「宅地建物取引士」をあげ、それぞれ一定の実務経験と同法に係る講習の受講を要件とする方針。

## ★福岡市のオフィス空室率 11月は3.58% 8カ月連続で上昇

三鬼商事

オフィス仲介大手の三鬼商事がまとめた11月の福岡市内のオフィス空室率は3.58%となり、前の月に比べ0.18%ポイント上昇した。空室率が拡大するのは8カ月連続。新型コロナウイルスの影響で企業が設備投資に慎重になっており、新築ビルが空室を残したまま竣工したことなどが響いた。地区別では天神が3.15%、博多駅前には小規模ながら解約があったことで4.27%とそれぞれ上昇した。

## ★「スマート申込」連携する家賃債務保証会社が18社に

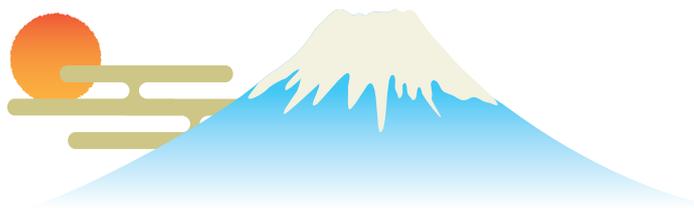
アットホーム(株)

アットホーム(株)は12月11日、オンラインで賃貸物件の入居申込が行える「スマート申込」において、連携する家賃債務保証会社が11月末時点で累計18社になったと発表した。「スマート申込」はオンラインで入居申込みができるため、簡単かつスピーディに審査依頼ができるサービス。従来は、書面でやりとりするため不備書類等の業務が発生していたが、それらが軽減でき、入居申込から審査までの時間短縮にもつながる。2020年4月に極度額明示が義務化されたことで家賃債務保証会社の利用が広がっていくと予想される。

## ★富裕層向け新築分譲マンション コロナでも需要変わらず

住宅新報

新型コロナによる自粛期間明けから本格化したマンション販売。都心物件は引き続き好調を維持し、郊外物件も広さを求める新たな需要が生まれており、市場に厚みが増している。一方、1戸1億円を超える富裕層向け物件は、新型コロナの影響をほとんど受けていない。海外の投資家需要が一時的に落ちてはいるものの、日本の不動産への関心は依然として高いとされる。富裕層の自宅としての需要に大きな変化はないと言う。



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