

年頭挨拶

新年あけましておめでとうございます。
旧年中は大変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たまわりますよう社員一同心よりお願い申し上げます。



2024 年は辰年で、弊社会長・次田和重の干支でもあります。
辰年といえば龍ですが、十二支の中で唯一空想上の生き物で、権力や隆盛の象徴と言われている事から、出世や権力に大きく関わりとされています。
そんな辰年の次田和重は昭和 15 年 3 月に四国の高松で生まれ、子供のころから商売について考えるのが大好きな『やんちゃな』少年だったようです。
高校を卒業して地元の百十四銀行に入行し、姫路支店の開設、明石支店の開設を経て、ここ福岡の地で支店を開設するために転勤してきたことが、福岡の街とのご縁の始まりでした。

銀行時代はビルの企画をして融資を行うのが我流のビジネスモデルで、その頃から不動産の取引に興味を持ち、いつか独立をしようと常々考えていたようです。
転勤してきた当時(昭和 52 年)の福岡は路面電車から地下鉄に切り替わる時で、海岸線は埋め立て工事が盛んに行われていました。神戸をよく知っていた会長は、『福岡は必ず神戸のように発展する!』と予想し銀行を辞め、だれも知り合いのいない福岡の地で夫婦二人、二人三脚で不動産会社を開業します。それが株式会社セイワ地研です。

それから年月は過ぎ今年の 3 月で節目の創業 45 年となります。
皆さまに可愛がられ、そして社員に支えられて 45 年もの月日経ちました。
福岡の街は天神ビックバンにより大きく変化をしている最中ですが

これからも「人につくす、街につくす。」をモットーに、お客様や社員、そしてひとつひとつの出会いを大切に、地元で愛される企業として誠実に努力を重ねてまいります。
2024 年もみなさまにとって笑顔に満ちあふれ充実したものとなりますように、心より祈念し新年の挨拶とさせていただきます。

令和 6 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
- 管理課
- 営業推進課

謹んで初春のお慶びを
申し上げます



営業1課・オフィス事業課 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。

営業1課・オフィス事業課

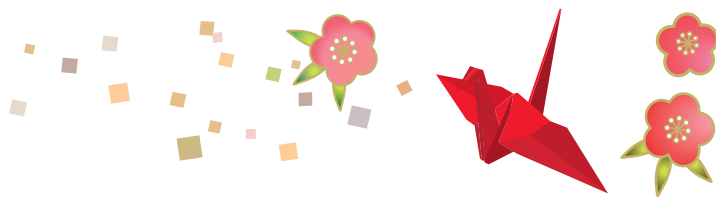
私たち営業1課、オフィス事業課は、売買部門、テナントオフィス部門の営業活動を中心に行っております。
当社の所在する天神・大名エリアについては、現在も「天神ビッグバン」が進行中、また福岡市内においても街や不動産市場がめまぐるしく街や不動産市況が活発に変化している状況が続いております。情報・不動産市況を常に把握し、経験・知識・人脈を最大限活かし、お客様に喜んでいただけるご提案をさせていただき準備を万全整えております。本年もどうぞよろしくお願い致します。

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。

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・管理を行っております。
入居者様が“住む環境”と“働く環境”にご満足いただければ物件の稼働率アップに繋がり、ひいてはオーナー様のご満足に繋がると考えておりますので、日々の建物巡回・清掃等の小さな業務から、リノベーションのご提案や大規模修繕工事等の大きな業務まで尽力いたします。



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。

営業推進課

私たち営業推進課は1階で来店・電話対応、賃貸の入居審査・駐車場の申込み対応・解約の受付業務等を行っております。
日々さまざまなお問い合わせに対し、常にお客様の気持ちになって迅速かつ丁寧な対応を心掛けています。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。ご相談事等がありましたら、お気軽にお立ち寄り下さい。



部署紹介

- 業務課
- 経理課
- レンタル事業部・パーキング事業部



業務課

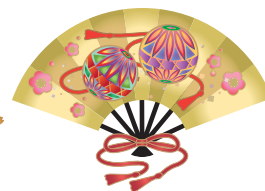
スタッフ集合フォト

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。

業務課

私たち業務課は主に賃貸借契約に必要な契約書・重要事項説明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、ミスがないように入念にチェックを行います。

オーナー様や入居者様の情報を多く取り扱うため、より一層注意を払い、丁寧かつスピーディーな業務に日々努めて参ります。



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。

経理課

経理課では主に、借主様に対する家賃等の請求・入金業務、貸主様や協力業者様への送金業務、および社内の現預金管理等を行っております。地道な作業が多い部署ですが、皆様から信頼いただけるよう誠意をもって取り組んで参ります。



レンタル事業部・パーキング事業課 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。

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おります。レンタルボックスは、季節物の衣類やレジャー用品、お引越し等による家財の保管場所として、またバイクのガレージなどとしてご利用頂いております。また、最近では居住空間に「自由に使えるスペースを確保したい」といったお声もあり、新たなレンタルボックスの利用ニーズも増えております。パーキング事業部では月極・時間貸し駐車場のプランニングから稼働分析など、管理運営データの活用を積極的に行い、オーナー様へ満足度の高いご提案を行っております。レンタル事業部、パーキング事業部ともに、「人につくす、街につくす。」を合言葉に誠心誠意、業務に取り組んで参ります。

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
- 総務課
- システム開発室



企画開発部・ メンテナンス事業課 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。

企画開発部・メンテナンス事業部

企画開発部では、不動産の有効利用について専門家が調査、研究、開発、計画を行い高利回りの企画を提供しております。またメンテナンス事業部では、建物修繕や改修の調査から企画、工事管理までのCM業務を建築士が行い、お客様の代理人として活動しております。不動産の企画から建設、修繕、解体まで約30年以上と長い期間が殆どです。30年後にセイワ地研に頼んで本当に良かったと喜ばれるように努めてまいります。本年もよろしくお願いいたします。

ソリューション事業部

昨年10月にインボイス制度が始まり不動産賃貸業界にも大きな影響を与えています。これから確定申告シーズンを迎え再び混乱するのではないかと危惧しております。コロナ期は休んでいましたが、昨年6月からセイワ地研セミナーを再開しました。毎回多くの方にご参加いただき好評です。世の中は目まぐるしく変化しています。今年もいろんな分野の専門家をお招きしてオーナー様に役立つ情報をわかりやすく提供してまいります。一度ご参加されませんか。社員一同心よりお待ちしております。



総務課・システム開発室 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。

総務課

総務課は、顧客管理・書庫管理・労務人事・福利厚生推進など非常に広範囲な業務に携わります。日々いろいろなことがあります。常に会社全体を見渡しポジティブ精神で取り組んで参ります。今年もどうぞよろしくお願いいたします。

システム開発室

社員がどこにいても同じパフォーマンスで業務が行えるようオンライン化を進めながら、事業の継続が可能な基盤を日頃からしっかり作り上げて行きたいと思っております。今年もよろしくお願いいたします。



お雑煮の具材と言えど？



地域ごとに違うお雑煮の中身！

かつお菜（福岡県）

伝統野菜のかつお菜と縁起物のぶりを使ったお雑煮。かつお菜はかつおだしのような旨味のある野菜で、さらに「勝男菜」と連想できることから縁起が良いということで、欠かせない食材です。

白みそ汁・あん餅（香川県）

弊社社長次田の出身地である香川県は白みそ仕立てのいりこだしの汁に、あん入りの丸餅を入れた珍しいお雑煮です。江戸時代、「和三盆」は讃岐の特産でしたが、庶民にとっては手の届かないぜいたく品。お正月くらいは食べたいという思いからこっそり餅の中に入れ、雑煮にして食べたのが始まりと言われています。

小豆（鳥取県）

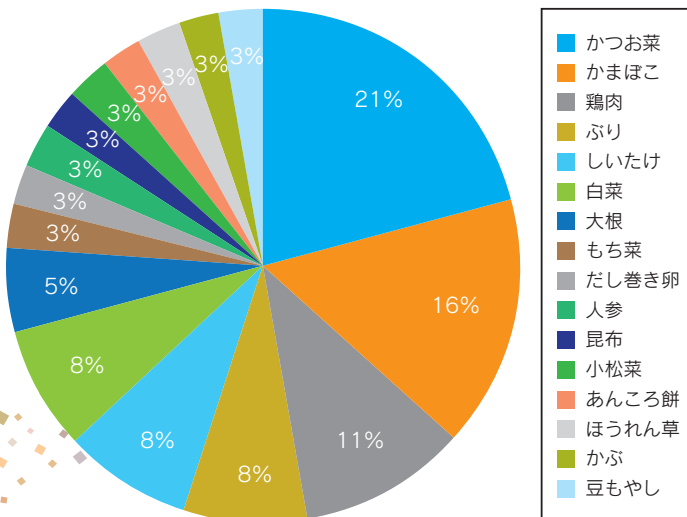
邪気を払う効果がある縁起のいい食材の小豆を柔らかく煮込み、丸餅を入れたお雑煮。

はば海苔（千葉県）

房総・九十九里の特産品「はば海苔」を炙ってトッピングした、磯の香り高いお雑煮。

セイワ地研

お雑煮の具材と言えど？ランキング/社内



魔除けの矢「破魔矢」とは？

破魔矢とは、お正月や上棟式、初節句などの縁起物や厄除けとして神社やお寺で授与してもらい、お札と合わせて家に飾ることで知られる魔除けの道具です。この記事では、神様の力が宿るとされる縁起物「破魔矢」についてご紹介します。

破魔矢の意味と由来

破魔矢は、その名の通り「自分の身にかかる災いである魔を破り、幸せに暮らせますように」という願いを込めた縁起物です。特に1年の初めである正月に飾ることが一般的な風習になっており、矢の持つ特性である「射る」という意味から、チャンスを射止めることにもご利益があると言われています。

破魔矢は、もともと日本で昔から正月に催されてきた、射礼や破魔打と呼ばれる占いがルーツです。これらの占いは、地域ごとに子供を選び、ハマと呼ばれる的に向けて矢を放ち、それをうまく当てた子供の地域がその年の豊作になるというものでした。そこからハマを打つ矢をハマ矢、矢を飛ばす弓をハマ弓と呼ぶようになりました。この的当ての風習は次第に簡略化され、今日では神様の武器として、矢のみで縁起物とされることが多くなり、門松や鏡餅などと並ぶお正月の風物詩となっています。

破魔矢を飾るタイミングは？

通常、お正月に合わせて神社で授けてもらいます。ただし魔を破るという本来の意味からすれば、使う時期をお正月に限定させる必要はありません。例えば、5月5日の端午の節句は、古来より男の子の健康と成長を祈願する日となりますが、子供の初節句に縁起物として贈るという風習もあります。また、最近では少なくなっているようですが、家を建てる時には、工事の無事と新居の安寧を祈る上棟式が行われます。そこでも将来の事故や不幸に繋がる魔を祓うために、破魔矢や破魔弓が使われることがあります。他にも、事務所を開くときや引越しをしたときなど、破魔矢を使うタイミングはいくつもあります。

破魔矢を置く・祀る場所は？

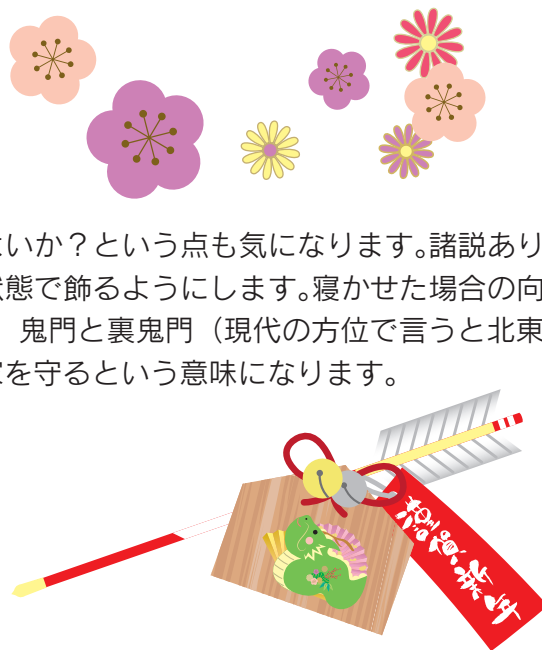
破魔矢は神様の武器ですから、家の中に神棚があるなら、そこに飾ることが一般的です。そのほか、一家を守るという意味ではみんなが揃う床の間や、外からの間を防ぐという意味では、玄関に飾ることもよいとされています。

破魔矢を飾る方向に決まりは？

破魔矢を飾る場合は、その方向をどのように置けばよいか？という点も気になります。諸説ありますが、先端が下になるようにするか、あるいは寝かせた状態で飾るようにします。寝かせた場合の向きはどうでしょうか？家を建てるときに行う上棟式の場合、鬼門と裏鬼門（現代の方位で言うと北東と南西）に矢を向けます。これは、それぞれの方位の魔から家を守るという意味になります。また、その年の凶の方角に向けるとい説もあります。2024 年は辰の方角＝西北西 微北(300 度)です。

破魔矢の返却・処分方法は？

破魔矢はお祀りした時期を問わず、長くても 1 年以内には新しいものに換えることがよいとされます。そのため、お祀りしてから 1 年経ったころ、もしくはお祀りしてから最初のお正月に、そのほかの縁起物と合わせて神社やお寺に納め、お焚き上げや焼納をしてもらいましょう。破魔矢は、前の年にそれを授与された神社に納めることが原則ですが、もし事情があつていけない場合は、近くにある神社でも構いません。



《参考》 魔除けの矢「破魔矢」とは？意味と置き方、処分方法！ はじめてのお葬式ガイド (e-sogi.com)
破魔矢とは？由来・置き方や 2023 年の方角と向き・処分方法 [暮らしの歳時記] All About



★老いるマンション・団地の建て替え、要件緩和の素案を提示

法務省法制審議会

法務大臣の諮問機関である法制審議会は昨年 11 月、分譲マンションや団地を建て替える決議について、要件を緩和する区分所有法の改正素案を示した。高度経済成長期に建てられた集合住宅は建物の「老い」と住民の「老い」が顕著で、適切に再生を行うには、建て替え費用の負担を抑える仕組み作りも必要だ。法制審は、建物に客観的な問題がある場合に建て替え決議の要件を緩和する案を提示した。(1) 耐震性 (2) 防火性 (3) 外壁 (4) 給排水設備 (5) バリアフリー——のいずれかに当てはまることが前提となる。建て替え決議は要件を「所在不明者を除く 4 分の 3 の賛成」に引き下げる。現行法は所有者全員の 5 分の 4 の賛成が必要で、所在不明者は反対票に数えるため合意が難しかった。政府は素案をもとに議論を進め、2024 年の通常国会に区分所有法の改正案を提出する見通しだ。

★2026 年春、福岡市に新ホテル

西武・プリンスホテルズワールドワイド

西武・プリンスホテルズワールドワイド(東京都豊島区)は福岡市百道浜でのホテル開業を発表した。2024 年中の着工、26 年春の開業をめざす。近くには福岡タワー、福岡市博物館、PayPay ドームなどがあるリゾートエリア。ホテルの正式名称は今のところ未定だが、フルサービス型の「プリンスホテル」ブランドとなる見込みだ。家族連れやビジネス客などの幅広い層をターゲットに、観光やビジネスでの高い宿泊需要を見込む。地上 20 階、客室全 229 室、客室は全て博多湾のオーシャンビューとなる。ホテル施設には、宴会場にも使える多目的ホール、フィットネスジム、オールデイダイニングのレストラン、クラブラウンジ(最上階)などがある。同社の福岡でのホテル開業は 2 カ所目だが、1 カ所目の「プリンススマートイン博多」(22 年 10 月開業)は宿泊特化型のホテルだったため、フルサービス型の「プリンスホテル」ブランドは初めてとなる。

★物流倉庫等の整備へ規制緩和策

政府・国土交通省

政府は高速道路インターチェンジ(IC)や幹線道路周辺における物流倉庫等の整備円滑化を図るため、規制緩和等に関する政策方針を打ち出した。背景には物流の停滞が懸念される「2024 年問題」がある。トラック輸送の主要ルート付近に施設を設けるなどして荷物の積み替え作業の効率化を図る目的だ。対象となるのは郊外のインターチェンジ(IC)付近などに広がる「市街化調整区域」だ。「市街化調整区域」というのは、都市計画法に基づき、無秩序な都市開発を防ぐため、建築などに対して厳しい制限が設けられた区域だ。物流業界では、これまで施設用地の確保困難から規制の緩和を要望していた。既に地域活性化に向けた特例として、食品関連の物流施設や植物工場の立地を認めているケースもある。今後は関連規定を改め、食品以外の荷物を扱う物流施設にも規制緩和を広げていく方針だ。流通配送業者を巡っては時間外労働の上限規制(年間 960 時間)などが設けられており、今年の 4 月 1 日から適用となる。配送に係る一人当たりの労働量が減ると見られている。

★新しくなる庶民の足、地下鉄に新車両導入、今秋から

福岡市地下鉄

福岡市は、今年 2024 年の秋から地下鉄空港線、箱崎線で新車両「4000 系」を走らせる。昨年 11 月に新車両のデザインと機能の発表があった。全車両に防犯カメラを設置し、リアルタイムで車内監視を行うという、このカメラ監視機能の導入は国内地下鉄で初めてとのこと。新車両導入は 1997 年以来、27 年ぶりで、一番古い「1000N 系」を今秋から順次入れ替え、合計は 18 編成となる。デザインはこれまでと同じ濃い青のラインに空港イメージのスカイブルーを施した。一人当たりの座席幅も広く、国内最大の 48 cm だ。6 両編成の内の 1 車両にはフリースペースを設ける。子ども連れや荷物を持った観光客に利便性を提供する。1 車両に 4 台の防犯カメラを設置し、その映像を乗務員や交通局職員が確認しながら防犯や事故に備える。



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

福岡市中央区大名2丁目8番17号 / TEL.092-713-5600 FAX.092-713-7375 / info@seiwachiken.co.jp / www.seiwachiken.co.jp/