

ごあいさつ

街は「博多祇園山笠」で盛り上がっています。期間は7月1日から15日までの約半月。主だった街角には華やかな飾り山笠が展示され、法被姿の男衆が担ぐ山笠は、元気のいい掛け声とともに街々を練り歩きます。フィナーレは「流れ」毎に櫛田神社からの走破タイムを競う15日早朝の「追い山」です。この勇壮なまつりが終わると、博多の街はいよいよ夏本番を迎え、強い陽ざしの降りそそぐ日々が続きます。



2023年7月15日：追い山より

毎年、注意喚起が叫ばれますが、夏の暑さ対策は重要です。特に近年になってからの気温上昇は著しく、国内各所で熱中症の報告が増えています。皆さまにおかれましても、十分な睡眠、食事、水分補給、そして適宜な空調、日陰の利用など、こまめな対策で健康キープに努めてください。

先月6月3日、プロ野球界のレジェンド長嶋茂雄さんがご逝去されました。昭和の一時代を築き上げた大きな星が消え去り、寂寥の感が拭えません。89歳でした。衷心よりお悔やみ申し上げます。親しい人に限らず、多くの国民の各界各層の人たちから感謝と惜別の声が聞かれました。

1958年（昭和33年）プロ野球選手として読売巨人軍に入団、首位打者、ホームラン王など数々のタイトルで、巨人V9に貢献されました。引退後も巨人軍の監督として活躍されました。現代とは違い娯楽の少なかった時代にあって、テレビの普及とともにプロ野球の放送が始まり、テレビに映る長嶋選手を見ることは大きな娯楽の一つとなりました。世は戦後の困窮から経済復興のレールに乗って、スピードを加速していく、そんな時代背景とリンクして光り輝くヒーローでした。彼に感化されて、日本全国に昭和の野球少年たちがあまた生まれました。日本人の野球好き、彼がその礎を築いた人であることは間違いありません。彼なしには、プロ野球というスポーツが今日のように隆盛していなかったでしょう。ひょっとしたら、メジャーリーガー“大谷翔平”の誕生も無かったかも知れません。

長嶋さんは野球という一定ルールの下での勝負には厳しく、勝つことへの執念は強かったと聞きますが、グラウンドを離れると、決して他人の悪口を言わなかったといひます。厳しい練習をしていますが、その辛さをファンの前には出すことをせず、試合でファンが喜ぶいいプレーを見せることに徹していました。太陽やひまわりに例えられるような明るさと澆漓さを持っていました。

片や一般社会を見ると、ルールの順守ができない、また、利己・利権の主張に偏り過ぎるなどの事例が多いようです。国や企業・団体の影響力のある地位にある人、個人でもSNSなどで意見する人など、その言動が「品位」や「徳性」に欠け、相手への非難、攻撃の多さが感じられます。敵失狙いやあげ足取りと思われるようなことも見られます。

主義主張や体制、システムの違いはあっても相手を尊敬し、理解する部分がもう少しあってもいいような気がします。現在の混沌とした時代だからこそ太陽のような、長嶋さんのような新しいヒーローが現れることが待たれます。



自宅を使った 老後資金対策について考える

「こんなはずではなかった」
とならないように

2019年に金融庁が発表した報告書から「老後資金 2,000 万円問題」がマスコミで騒がれました。あれから 6 年後の今、物価高で老後を不安に思っている方は増えていることと思います。そのような状況でクローズアップされているのが、「住宅のリースバック」と「リバースモーゲージ」です。最近テレビや新聞などでよく見かけるようになり、住宅金融支援機構（リ・バース 60）のほか地方銀行や大手不動産会社でも取り扱いを始めました。みなさんはどのような仕組みかご存知でしょうか。

どちらも自宅に住み続けながら自宅を使って老後資金や介護資金を捻出する方法ですが、資金調達方法が大きく異なります。資産に関わる大きな取引となりますので、高齢者の方は消費者トラブルにならないように注意が必要です。国民生活センターでは「慎重に検討するように」と注意喚起しています。

そこで今回は商品の仕組み、メリット、デメリット、留意点についてまとめてみました。

住宅のリースバックとは

リースバックとは自宅を売却すると同時に購入業者と賃貸借契約を結び、家賃を支払うことで住み馴れた我が家に住み続けるというものです。

自宅売却によって得た資金で住宅ローンを完済し、残った資金で老後の生活費などを工面します。

メリット

- ・住環境（生活環境）が変わらないため、他人に知られることがない。
- ・売却後の固定資産税等の支払いがなくなる。
- ・単身者にとって生前に資産整理ができる。

デメリット

- ・クーリングオフができない。
- ・定期借家契約の場合、期間が満了したら退去を求められる。
- ・相場よりも安価な売却額になっている悪質な業者もある。
- ・エリアや物件の築年数や状態によって売却額が左右される。

留意点

- ・「定期借家契約」と「普通借家契約」の 2 つのタイプがあるので、終の棲家とするならば「普通借家契約」タイプを選ぶ必要があります。
- ・賃料は売却代金に比例します。物件を高く売ろうとすると業者は元が取れないために賃料が高くなります。



リバースモーゲージとは

リバースモーゲージとは自宅を担保にして公的機関や金融機関から生活資金（老後資金）を借入する方法です。通常の住宅ローンとは逆に、借りるお金が少しずつ増えていくことからリバース（revers 逆の）モーゲージ（mortgage 担保）と呼ばれています。

生きているうちは元本を返済しなくてよく、毎月利息だけを支払います。

元本は、契約者の死亡時（または契約終了時）に担保不動産を売却して返済します。もし、担保不動産の売却代金で借入金を完済できない場合、その残債の返済義務を相続人が負う「リコース型」と、返済義務を負わない「ノンリコース型」の2種類あります。

メリット

- ・ 住環境（生活環境）が変わらないため、他人に知られることがない。
- ・ 一般の借入金と違い、生前は金利だけの返済ですむ。

デメリット

- ・ 担保評価の下落リスクがある。
- ・ 金利が上昇するリスクがある。
- ・ 長生きすると借入金が融資限度額を上回るリスクがある。
- ・ 資金使途が限られることがある。
- ・ 金融機関によって融資限度額の上限がある。
- ・ 「リコース型」は残債がある場合、相続人に負担が残る。
- ・ 家を遺産として残せない。

留意点

- ・ 金融機関によって融資上限額があります。
- ・ 資金使途を明確にし、計画的に使う。
- ・ 借入金は「一括受取り」なのか「年金受取り」なのか選ぶ。

国民生活センターの相談事例(抜粋)

消費者庁が管轄している独立行政法人国民生活センターには、2024 年度に 200 件を超えるリースバックによる苦情が寄せられており、ホームページなどで注意喚起をし、国土交通省はリースバックの適切な活用法をまとめたガイドラインを作成しています。

- ・ 長時間勧誘されて自宅マンションのリースバック契約をしてしまったが解約したい。
- ・ 自宅マンションを売るようにしつこく言われ、怖くなって応じてしまった。
- ・ 生活に困っていたのでリースバックをしたが家賃が値上げされ支払えなくなった。
- ・ 認知症の父が相場よりかなり安価な売却価額でリースバック契約をしていた。

まとめ

「リースバック」「リバースモーゲージ」を使うにあたっては「こんなはずではなかった」とならないように、次の事項を配偶者や子供さんと慎重に検討することが大切です。

- ・ まず家計を見直す。（場合によっては専門家に相談する。）
- ・ 配偶者や子供に相談する。
- ・ 子供や親兄弟から援助してもらえないか検討する。
- ・ 信頼のおける金融機関・不動産会社を選ぶ。
- ・ 担保評価が妥当かどうか他の不動産会社にも相談する。

「住宅のリースバック」や「リバースモーゲージ」はセイワ地研では取り扱っていませんが、私も不動産のプロです。ご自宅の活かし方や価値を正しく評価することができます。また、ファイナンシャルプランナーもおりますので老後資金設計についてもお気軽にご相談ください。

制度の仕組みなどご不明な点などございましたらお問合せください。

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

福岡市の不動産市場

福岡市の不動産市場は、ここ数年で安定した成長を見せており、特に都市圏としての発展が目立ちます。主な特徴をいくつか挙げてみます。



1. 人口増加と都市開発

福岡市は、九州地方の経済・文化の中心として、人口の増加が続いています。特に、若年層や企業の進出が目立ち、人口が増えていることが不動産市場にも大きな影響を与えています。さらに、政府や自治体が進める都市開発プロジェクト（例えば、博多駅周辺の再開発や天神地区の再開発など）により、商業地や住宅地の需要が高まっています。

2. 需要の変化

近年、特に注目されているのが、「天神」や「博多」などの中心市街地だけでなく、少し郊外のエリアにも住みやすさや便利さを求める人々が増えている点です。例えば、東区（箱崎や香椎）や南区（大橋や高宮）などのエリアでも、住宅需要が高まりつつあります。

3. 投資需要

福岡市は、観光業やIT業などの産業の成長に伴い、投資需要が非常に高い地域です。特に、外国人観光客の増加を受けて、ホテルや民泊向けの不動産への投資が増加しています。また、賃貸需要も安定しており、特に単身世帯向けの物件や若者向けの物件は人気があります。

4. 住宅価格の動向

2020年代に入ってから、福岡市の住宅価格は上昇傾向にあります。特に中心部の人気エリアでは、新築マンションの価格が上昇し、中古物件もその影響を受けています。とはいえ、東京や大阪などと比べると、まだ比較的購入しやすい価格帯が多いとされており、「福岡は住みやすい場所」として注目されています。

5. 空き家問題

福岡市でも一部の地域では、空き家の問題が存在します。特に郊外エリアや、築年数が古い物件などでは、空き家率が高くなっていることがあります。しかし、市はこれに対して積極的に対策を講じており、空き家をリノベーションすることで新たな価値を創出する動きもあります。

6. 利便性とアクセスの良さ

福岡市は、交通網が非常に発達しており、博多駅や天神周辺は公共交通機関のアクセスが良好です。地下鉄やバス、さらに空港へのアクセスもスムーズなため、生活の利便性が高いことが不動産需要を後押ししています。

7. 住宅ローンと金利

金利が低水準にあり、ローンを組んで住宅を購入する層には有利な市場となっています。ただし、金利が上昇すると、借り入れ条件に影響が出る可能性もあるため、今後の金利動向にも注視が必要です。

8. 福岡市内の注目エリア

金利が低水準にあり、ローンを組んで住宅を購入する層には有利な市場となっています。ただし、金利が上昇すると、借り入れ条件に影響が出る可能性もあるため、今後の金利動向にも注視が必要です。

- ・天神エリア：福岡市の中心地で、商業施設や飲食店が充実しており、住みたいエリアとして人気。再開発が進み、今後も注目されるエリア。
- ・博多エリア：交通のハブとして便利で、商業施設やオフィスも多い。再開発により、さらに魅力的なエリアに変化しています。
- ・西区（今宿・姪浜）：海にも近く、住宅地として人気があり、近年住宅開発が進んでいます。
- ・東区（香椎・箱崎）：郊外の静かな住宅街として人気。駅やショッピングモールも多く、住みやすいエリア

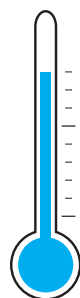
職場における熱中症対策の義務化

関連業務部：浦志 美之

既にニュース等で報道されていますが、2025 年 6 月 1 日より、労働安全衛生規則の改正省令が施行され、職場における熱中症対策が義務化されました。

近年、熱中症による労働災害は深刻化しており、2022～2024 年の 3 年連続で職場における熱中症による死亡者は 30 名を超えました。また、熱中症による死亡災害 103 件のうち 100 件が、初期症状の放置や医療機関へ搬送しない等の対応の遅れがあったことが判明しています。改正前の現行法令上でも、高温作業に対しては「健康障害防止のための措置」が義務付けられていましたが、早期発見や重篤化のための防止策は定められていませんでした。この為、今回の労働安全衛生規則改正では、熱中症による健康障害の早期発見や重篤化の防止を目的としています。

今回の熱中症対策では、暑さ指数（WBGT）28 度以上または気温 31 度以上の環境で、連続して 1 時間以上または 1 日 4 時間以上の実施が見込まれる作業が対象となり、この条件に当てはまる作業を行う企業は『熱中症の早期発見体制の整備』そして『対応手順の作成』そして『従業員への周知』を行う必要があり、対策を怠った場合は、労働安全衛生法第 22 条違反として、6 ヶ月以下の懲役または 50 万円以下の罰金が適用されます。



暑さ指数
(WBGT)
28 度以上
または
気温
31 度以上

弊社も巡回作業を担当する従業員をはじめ、炎天下での屋外作業がありますので、熱中症予防及び対策の案内と、熱中症の恐れがある場合の処置方法のフローの作成、そして緊急時に熱中症対策品（スポーツドリンク・経口補水液・経口補水ゼリー・塩タブレット・クールタオル・冷却パック）を社内と社用車内に準備しました。

こういった対策品を使用する機会が発生しない事を願っていますが、水分・塩分を定期的に摂取する事や、身体に異常がある際は直ちに作業を中止する等といった初歩的な対策が出来ずに熱中症になってしまうケースも多いようです。

熱中症にならない為にも、改めて一人一人が自身や周囲の人の体調や様子に十分配慮し、皆で夏を乗り切っていけたらと思います。



夏祭りに込められた意味と歴史



日本の夏を楽しむ風物詩のひとつに、夏祭りがあります。多くの人が集まり、盆踊りや屋台を楽しむ夏祭りには、大切な意味や目的が込められているのをご存知でしょうか。

日本の夏祭りについて

夏になると各地でお祭りが開催されますが、具体的にどのような意味や目的が込められているのでしょうか。

●夏祭りはいつ行われるの？

夏祭りは、地域によって異なりますが、7月～9月頃の間に行われることが多いようです。お祭りにも四季が存在するため、10月になると秋祭りなどと呼び方が変わります。

●夏祭りの意味・目的について

夏祭りには、「風除け」や「虫よけ」のほかに「疫病退散」などを祈願するといった意味や目的が込められています。夏の時期になると、台風や害虫が増えて豊作の被害が拡大する傾向にあります。そんな被害をなくしたいという気持ちから、夏祭りをして悪いものを追い払おうとしたのがはじまりといわれています。また、お祭りには風避けなどの意味や目的が込められています。これらは一例ですが、現代の夏祭りは、その歴史的背景や文化的意味を尊重しつつ、地域の交流の場として存続しています。

●お祭りの歴史について

日本は夏にお祭りをを行うイメージが強いですが、そもそもお祭りはいつから日本で始まったのでしょうか。日本には、「天の岩戸隠れ」と呼ばれる神話が存在します。太陽の神であった天照大神（あまてらすおおかみ）が天の岩戸に隠れたことにより、国から太陽が消えてしまいます。困り果てた八百万の神々は、天照大神に出てきてもらうため、岩戸の前で踊ったり歌ったりと宴をしました。そんな楽しそうな声や様子に誘われて、天照大神も岩戸から出て八百万の神々に混ざって宴を楽しんだのが、お祭りのはじまりといわれています。そして、岩戸からでてきたことにより、国に太陽を取り戻したとのことです。

●夏祭りは何をするの？

夏祭りは地域によってさまざまな催しものがありますが、ここでは代表的な祭りをご紹介します。

①盆踊り（ぼんおどり）

「日本三大盆踊り」と呼ばれるものがあるほど、日本の夏祭りでは、各地で盆踊りが盛んに行われています。盆踊りとは、皆で音頭（おんど）に合わせて踊る行事です。地域によって異なりますが、基本的には気軽に誰もが参加して楽しむことができるのが特徴です。夏祭りの盆踊りはただ楽しむものではなく、亡くなったご先祖様の魂を迎えしおもてなしをします。そして、最後には見送るという大切な目的があります。

②お神輿（おみこし）

お神輿とは、神様が乗るための乗りものです。複数人で持って人をのせる乗りものを輿（こし）と呼び、そこに神様をのせることで神輿（みこし）と呼ばれるようになりました。お祭り当日には、神様をのせたお神輿をかついでその地域をまわります。

③灯籠流し（とうろうながし）

灯籠流しとは、木と紙でできた灯籠に火をともし、海や川に流す日本の伝統行事になります。亡くなった方の魂を弔うのを目的としたお祭りです。火を灯した美しい灯籠が、海一面に広がります。

●最後に

お祭りは屋台がでていたり、金魚すくいができたりと楽しいことがたくさんつまっている場所です。ですが、夏祭りはただ楽しむ行事ではなく、意味や目的のうえに行われている伝統行事です。地域によって異なるため、夏祭りに参加する際、どのようなお祭りなのかを意識してみてくださいね。

出典：◆夏祭りに込められた意味と歴史 | 納涼祭との違いとは

<https://ichi-point.jp/natsumatsuri/>

◆「夏祭り」が人を惹きつける5つの理由

<https://d-b-s.co.jp/blogs/29/#:~:text=%E5%A4%8F%E7%A5%AD%E3%82%8A%E3%81%AE%E6%9C%AC%E6%9D%A5%E3%81%AE%E7%9B%AE%E7%9A%84%E3%81%A8%E3%81%AF,-%E5%A4%8F%E7%A5%AD%E3%82%8A%E3%81%AB&text=%E5%AE%97%E6%95%99%E7%9A%84%E3%81%AA%E8%A1%8C%E4%BA%8B%E3%82%84,%E3%81%A8%E3%81%97%E3%81%A6%E5%AD%98%E7%B6%9A%E3%81%97%E3%81%A6%E3%81%84%E3%81%BE%E3%81%99%E3%80%82>

美味しい夏の風物詩 お馴染みの氷菓



7月に入り、日に日に暑く、自然と冷たいおやつを頂く機会も増えますよね。
お馴染みの氷菓も7月の記念日として制定されていますので、ご紹介いたします。

★7月3日はソフトクリームの日★



ソフトクリームの日が7月3日と制定された理由は、米軍主催のカーニバルの模擬店で来場客の日本人に対して初めてコーンスタイルのソフトクリームが販売されたからです。既にアイスクリームは広まっていたものの、アイスクリームをコーンの上にのせる食べ方は珍しかったようです。

1951年（昭和26年）7月3日に明治神宮外苑で、7月4日のアメリカ独立記念日を祝うカーニバルが進駐軍主催で行われました。ここで日本で初めてソフトクリームが販売されたことが、ソフトクリームの日の由来になります。

この出来事にちなんで1990年（平成2年）に、日本ソフトクリーム協議会がカーニバルでソフトクリームが売られた7月3日をソフトクリームの日と制定しました。

世界でのソフトクリームの歴史は、なんと4000年前の中国に遡ります。牛乳を長時間煮た後、雪で冷やして固めた氷菓がその始まりとされています。当時は牛乳が貴重で、この氷菓は富裕層の象徴でした。その食感は、現代のシャーベットに近いものだったと言われています。ソフトクリームという言葉自体は和製英語であり、英語では「soft serve ice cream」と表現されます。この柔らかなアイスクリームは、今や世界中で愛されているデザートの一つです。

★7月25日は「かき氷」の日★



かき氷の日は、日本かき氷協会が制定した記念日です。かき氷の別名は「夏氷」。

つまり、“な（7）つ（2）ご（5）おり”という語呂合わせですが、もう一つ意味・由来があります。

それは、1993年の7月25日。山形ではこの日フェーン現象の影響で、当時の日本としては過去最高気温である、40.8℃が記録された日であった事にも由来しています。

2007年8月16日に埼玉県熊谷市と岐阜県多治見市で40.9℃の記録が出る前までは、74年間も日本の最高気温の記録として1位をキープしていましたが、ここで最高気温日本一の座を譲りました。

かき氷の歴史は古く、平安時代、清少納言の「枕草子」の中にも登場します。

「あてなるもの。（中略）削り氷にあまづら入れて、新しき金椀に入れたる。」と書かれており、「上品なもの。削った氷にあまづら（甘味料）かけて、新しい金属製のお椀に入れたもの。」と訳されています。清少納言は「細かく削ったかき氷に甘い蜜をかけた物」を、大変雅びやかで上品だと書き記したのです。

豊臣秀吉の時代には、この削り氷にあまづら、その上に“抹茶”をかけて食べるようになり、江戸時代になると、甘党の徳川家康のために、更にこの上に“あんこ”が添えられました。

これが、宇治金時の始まりです。

出典：<https://chisou-media.jp/posts/3126>
<https://bestcalendar.jp/articles/2845>
<https://higaeri55.com/643.html>
https://tenki.jp/suppl/gureweather_46/2022/07/25/31274.html



★出生数初の 70 万人割れ 2024 年人口動態統計

厚労省

厚生労働省が 6 月 4 日、2024 年の人口動態統計を発表した。日本で生まれた日本人の子どもの数は 68 万 6061 人で、統計の残る 1899 年以降初めて 70 万人を割った。前年比 5.7% の減だ。これは国が想定していた 2039 年より 15 年早いペースだ。1 人の女性が生涯に産む子どもの数を示す合計特殊出生率は 1.15 で、前年 (1.20) より 0.05 ポイント下がり、過去最低となった。24 年の婚姻数は前年比 2.2% 増の 48 万 5063 組だが、回復力は弱く、戦後 2 番目に低い水準だった。政府は「2030 年代に入るまでが少子化反転のラストチャンス」と訴える。加速する少子化は労働力不足を招き、経済成長や社会保障制度維持の重荷になりつつある。ちなみに都道府県別の合計特殊出生率については、東京が 0.96 人、福岡が 1.22 人だった。

★1 月～3 月の不動産投資額、東京が世界首位 日本向けは四半期初の 2 兆円超え JLL

不動産サービス大手米ジョーンズラングラサル (JLL) によれば、2025 年 1～3 月の日本への不動産投資額は 2 兆 952 億円で、調査開始の 07 年以来、四半期で過去最大となった。世界的に上昇している不動産価格だが、海外投資家は比較的低金利の日本において大型物件の取得に動いたものとしている。不動産市況が悪化している中国は 33% 減った。都市別では東京が 110 億ドルと、米ニューヨーク (73 億ドル) やダラス・フォートワース (63 億ドル) を大きく引き離して首位となった。期間中には米投資ファンドのブラックストーンが旧赤坂プリンスホテル跡地の複合ビル「東京ガーデンテラス紀尾井町」(東京・千代田) を取得。香港系ファンドのガウ・キャピタル・パートナーズも商業施設「東急プラザ銀座」(同・中央) を取得した。インバウンドの増加を受けて商業店舗の賃料やホテル単価が上がり、不動産の収益性が向上している。オフィスビルも需給の引き締まりで賃料が上昇している。

★24 年度の EV 充電設備 6.8 万口に、マンションなどに増設

経産省

経済産業省は電気自動車 (EV) の充電設備が 2024 年度末時点で国内におよそ 6.8 万口になったと発表した。マンションなどに置いた普通充電が 5.6 万口、急速充電は 1.2 万口だった。前年と比べて 70% 増えた。政府の補助金拡充でマンションなどの集合住宅や商業施設を中心に伸びた。EV は自宅で充電し、走行中に残量が少なくなればサービスエリアなどに設置された急速充電設備などで充電する。政府は 30 年までに普通充電を 27 万口、急速充電を 3 万口まで増やす目標を打ち出している。東京都は 25 年度に一定規模の駐車場をもつ新築マンションなどへ充電設備の設置を義務化した。

★トランプ関税アンケート、福岡の輸出企業の 35% が「影響あり」と回答 福岡県

福岡県は 6 月 6 日、米トランプ政権の関税政策を巡る総合対策協議会を開催し、県が実施した。この協議会において、県内中小企業 1 万社を対象に実施したアンケート調査の結果を公表した。回答企業は 2299 社で、輸出先を米国とする輸出企業の 35% が関税の業績について「影響あり」と回答した。「影響あり」とした企業の業種別では自動車や半導体を含む「製造業」が最多で、影響内容に最多として挙げられたのは「売り上げの減少」(519 社) だった。受注数の減少や販売時期の延期などが要因とみられる。「製造コストの上昇」(361 社) や「資金繰りの悪化」(201 社) のほか「廃業」(23 社) もあった。県に期待する支援策としては「資金繰り・資金調達支援」が最多だった。県は関税対策の特別融資を 5 月 1 日に創設し、5 月 30 日時点で 30 件、計 6 億 3000 万円の融資を実行したとしている。調査は県内の製造業や卸売業を中心とした中小企業 1 万社が対象。5 月 7 日～21 日にオンラインで実施した。



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