

ごあいさつ



暑中お見舞い申し上げます

今年の梅雨明け宣言が早過ぎたせいか、夏の到来も前倒しで早かったように思います。強い日照りが長く続き今に至っています。私たちも日々熱中症と隣り合わせで闘っているような状態です。8月はお盆、帰省、旅行など、日本列島、北から南まで人の大移動です。加えて大勢のインバウンド客で、主要なターミナル駅、空港や観光地などは人の熱気で盛り上がっています。福岡も例外ではありません。

経済はトランプ関税、現時点ではわが国に25%の相互関税課す旨の提示がなされています。製造業や貿易業などを中心に多方面への影響が危惧されますが、大きな景気減速とならないように願っています。

7月は参議院選挙でした(但し本稿作成中の7月中旬時点では、7月20日の投開票日前のため選挙結果が分かりませんが)。与野党過半数の125議席の獲得を巡る戦いです。多くの政党は足下の物価高対策(生活補助金給付、消費税減免・廃止)を全面に出し、選挙戦に臨んでいました。しかし、国策の大きな柱となるべき外交や防衛、エネルギーの問題が、論戦の中心から脇へ押しやられていたように感じました。

今年は終戦後80年の節目の年です。ウクライナや中東などに見られるように、いま世界で起きているような戦争・紛争・侵略は人々の生活や生命といった根幹を揺るがす大問題です。極東アジアにおける地政学的リスクも決しておろそかにはできません。わが国が能動的に戦争に関与していくことはなくとも、侵略、防衛の事態が起これば、独立国家として国民の生命財産を守らなければなりません。そのような事態にならないことが第一ですが、備えをしていくことは重要で、安心にもつながります。

猛暑日と レベル違いの 南欧熱波

スペイン南部のセルビアやコルドバでは6月に40℃超の気温が1週間続きました。46℃を記録したところもあったようです。非常に危険な暑さに見舞われています。わが国の暑さはもうしばらくは続くかもしれませんが、皆さまくれぐれも健康にご注意の上この夏を乗り越えてください。

令和7年度路線価と福岡市の人口推移と人口動態

7月1日に、国税庁から令和7年度の路線価（1月1日時点の価格）が公表されました。

参照：国税庁（<http://www.rosenka.nta.go.jp>）

路線価とは、相続税や贈与税の申告に用いられる土地の評価額で、時価（公示価格）のおよそ8割とされています。毎年7月初旬にその年の相続税評価額（路線価と倍率表）が国税庁のホームページで公表され、誰でも自由に見ることができます。

今年も福岡県内の標準宅地は平均で前年比6%上昇し、上昇率は東京、沖縄に続いて第3位となりました。

主要な福岡市内(商業地)の路線価の推移

所在地	R5年 千円/㎡	R6年 千円/㎡	R7年 千円/㎡	R6～R7 上昇率 (%)	R5～R7 上昇率 (%)
中央区天神2丁目（パルコ渡辺通り側）	9,040	9,440	9,680	102.5%	107.1%
博多区博多駅前（博多駅センタービル前）	7,290	7,330	7,370	100.5%	101.1%
中央区六本松（六本松駅前）	890	970	1,110	114.4%	124.7%
早良区西新4丁目（西新プラザ前）	1,140	1,300	1,460	112.3%	128.1%
東区千早4丁目（千早なみきスクエア前）	630	720	790	109.7%	125.4%
南区大橋1丁目（大橋西鉄名店街側）	810	880	960	109.1%	118.5%

福岡市で路線価が最も高い場所は、福岡市中央区天神2丁目（パルコ渡辺通り側）で、1㎡あたり968万円（1坪あたり約3,194万円）で、ワンビルなど新しいビルが建った効果で前年比7%の上昇となりました。

一方、博多区の最高値は博多駅センタービル前の737万円/㎡（1坪あたり2,432万円）で1.1%の微増に留まりました。

商業施設が充実してきた六本松や西新は12%超の上昇、千早や大橋も9%上昇とあいかわらず高い伸び率を維持しています。

路線価を用いた土地の評価方法

国税庁ホームページには、「路線価図」といわれる路線（道路）に価格を表す数字が付されています。土地の前面道路に「100」と表示されていたら1㎡あたり100千円になり、仮に土地面積が330㎡（100坪）の土地ならば、100千円×330㎡＝33,000千円となります。計算式は下記のとおりです。

$$(\text{計算式}) \quad 1\text{㎡あたり路線価} \times \text{地積(㎡)} = \text{相続税評価額}$$

福岡市の推計人口の推移と人口動態

福岡市は国勢調査人口を基礎に、ホームページで毎月「推計人口」と「人口動態」を公表しています。「推計人口」は区単位の世帯数、人口（男女別）、対前月増減、対前年同月増減、「人口動態」は区単位の自然動態（出生・死亡）、社会動態（市外からの転入・転出、他区からの転入・転出）を表しています。これらの人の動きに福岡市の経済（地価）や生活の動向が反映されています。

●推計人口（令和7年6月1日現在）

区 分	令和7年		前年同月増減		
	世帯数（世帯）	人口（人）	世帯数（世帯）	人口（人）	率
東 区	173,699	340,071	4,343	4,541	1.3%
博多区	170,162	265,386	4,081	3,988	1.5%
中央区	137,886	215,289	1,453	1,205	0.6%
南 区	138,522	272,564	2,561	1,623	0.6%
城南区	71,170	134,845	956	730	0.5%
早良区	107,963	225,171	1,505	706	0.3%
西 区	102,950	214,075	1,928	841	0.4%
合 計	902,352	1,667,401	16,827	13,634	0.8%

直近の令和7年6月1日を1年前と比較すると、福岡市全体で世帯数は16,827世帯、人口は11,494人の増加です。特に東区と博多区が伸びています。

1世帯あたりの人数は令和6年の1.862人から令和6年は1.848人に減少しています。単身者世帯の増加によるものと予想されます。

●人口動態（R6年6月～R7年5月）

区 分	自然動態			社会動態			その他の 増減③	①+②+③
	出 生	死 亡	増減①	転 入	転 出	増減②		
R6年 6月	938	1,081	-143	5,136	4,426	710	-76	491
R6年 7月	1,089	1,381	-292	7,022	5,118	1,904	-117	1,495
R6年 8月	1,025	1,294	-269	5,507	4,694	813	-76	468
R6年 9月	960	1,139	-179	5,847	5,065	782	-87	516
R6年10月	1,077	1,365	-288	7,110	4,698	2,412	-75	2,049
R6年11月	983	1,142	-159	4,397	3,872	525	-54	312
R6年12月	1,017	1,217	-200	4,638	4,130	508	-62	246
R7年 1月	1,050	1,834	-784	4,841	4,333	508	-90	-366
R7年 2月	785	1,353	-568	5,327	4,678	649	-60	21
R7年 3月	889	1,403	-514	16,943	15,022	1,921	-152	1,255
R7年 4月	897	1,252	-355	15,819	9,389	6,430	-112	5,963
R7年 5月	964	1,297	-333	6,796	5,106	1,690	-173	1,184

一方、直近1年間の人口動態を見ると、福岡市は他の都市と同様に自然減（出生数よりも死亡数が多い）となっているのですが、それを上回る社会増（転出よりも転入が多い）となっているため、世帯数、人口ともに増加しています。

土地の路線価などについてお知りになりたい方は、セイワ地研までお気軽にお尋ね下さい。

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



あなたと、
あなたの家族を
守るために。



賃貸物件オーナー様へ

「台風シーズンに備える管理会社の対策とお願い」

関連事業部：平山 達也



☂ 台風によるリスクは年々増加中

近年の異常気象により、台風の規模・進路が予測しづらくなり、毎年のように大きな被害が報告されています。賃貸マンションを所有されているオーナー様にとっては、建物の損傷や入居者対応の遅れによる信頼低下、修繕費用の増加など、多くのリスクを伴います。

当社では、入居者の安全確保と建物資産の保全を第一に考え、以下のような台風対策を実施しております。

☂ 管理会社が行っている主な台風対策



1. 建物の事前点検

屋上やバルコニーの排水口清掃
外壁・屋根の損傷チェック
看板・アンテナ・物置などの固定確認
共用部の飛散物の撤去

2. 入居者への注意喚起

ベランダの物の片付けのお願い
雨戸やサッシの施錠依頼
停電・断水への備え（懐中電灯、水など）の案内
緊急連絡先の周知

3. 緊急時対応体制の整備

台風通過後の建物点検（破損・漏水・停電など）
被害が発生した場合の迅速な報告と復旧手配
損害保険申請のサポート

オーナー様へのお願い

◎保険のご確認

建物の火災保険（風災・水災含む）の補償内容をご確認ください。
必要に応じて補償内容の見直しをおすすめいたします。

◎早めの修繕のご判断

小さなひびや外壁の劣化は、台風時に被害を拡大させる要因となります。
事前点検での指摘箇所がある場合、できるだけ早めの補修をご検討ください。



☂ 最後に

私たち管理会社は、オーナー様の大切な資産を守る立場として、災害リスクの最小化に努めてまいります。台風シーズンに備え、入居者対応・建物保全の両面から、引き続き誠実かつ迅速に対応してまいりますので、ご不明点やご要望があればいつでもご相談ください。

暑さ・乾燥・体調を整えるポイント
8月の食養生

8月は1年で一番暑い時期で、暑さによる熱中症や冷房による冷え、夏の疲れによる食欲不振など、体調を崩しやすい季節です。そこで、8月の食養生ではこれらのトラブルを防ぎ、快適に過ごせるように、以下のポイントを意識することが大切です。

1. 暑邪（しょじゃ）を払う食材を食べる

暑邪とは、夏の暑さによって体内に溜まる熱のことです。暑邪を払うためには、以下のような涼性や寒性の食材を取り入れるのがおすすめです。

ゴーヤ：苦味成分が胃腸の働きを整え、体を冷やす効果があります。

トマト：リコピンが豊富で、抗酸化作用や美肌効果があります。

きゅうり：水分が多く、利尿作用があるので、むくみや体内の熱を排出する効果があります。

スイカ：水分とカリウムが豊富で、夏バテ予防や利尿作用があります。

モロヘイヤ：ネバネバ成分が胃腸を保護し、豊富なビタミンやミネラルが夏バテ予防に効果があります。

豆腐：良質なタンパク質と大豆イソフラボンが豊富で、夏バテ予防や美肌効果があります。

豚肉：体を冷やす効果があり、ビタミンB1が豊富で疲労回復に効果があります。

2. 胃腸をいたわる

夏の暑さと冷たい飲食で胃腸が弱り、食欲不振や消化不良を起こしやすくなります。そのため、冷たい飲食を控え、胃腸をいたわる食材を取り入れることが大切です。

梅干し：クエン酸が豊富で、疲労回復や食欲増進効果があります。

ショウガ：体を温め、血行を促進する効果があります。

ミョウガ：体を温め、消化を促進する効果があります。

納豆：ネバネバ成分が胃腸を保護し、善玉菌を増やす効果があります。

うどん・そば：消化が良く、夏バテ予防に効果があります。

3. 水分をこまめに補給する

汗をかいて水分を失いやすいので、こまめに水分補給をすることが大切です。水や麦茶など糖分のない、冷たくないものを適度に摂取しましょう。

4. 食欲がないときは無理に食べずに、胃腸を休ませる

食欲がないときは、無理に食事を取ろうとしなくて大丈夫です。

5. 睡眠をしっかり取る

睡眠不足は体調を崩しやすくなります。質の高い睡眠をしっかり取るように心がけましょう。

その他、冷房の冷えすぎに注意したり、適度な運動したり、ストレスを溜めない等…

8月の食養生を意識して体調を整え、暑い夏を乗り切りましょう。

簡単レシピの ご紹介♪

冷やしトマトの 酢橘サラダ

トマトの果汁が溢れ出て、酢橘の酸味と塩気が最高のドレッシングになります。
シンプルズベスト！お好みで上質なオイルをかけて。

【材料】

- ・ミニトマト 食べたいだけ
- ・酢橘 適宜
- ・粗塩 適宜

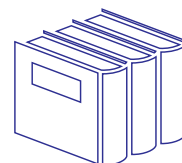
【作り方】

- ミニトマトは半分に切り、器に入れる。
- 粗塩と酢橘適宜を全体にふり、器ごと冷蔵庫で30分以上マリネする。よく冷やしてお食べください。



経理課：吉岡 かおり

読 書



私は子供のころから本が好きです。趣味を一つ上げるとしたら読書と答えます。

だから本屋も大好きです。時間があると必ず立ち寄り、気になる本があると手に取り、いいなと感じたらつい買ってしまうので、帰るときにはずっしりと重たい本を手に、ちょっと買いすぎたかもと反省することも度々あります。でも、早く新しい本を読みたくて、本の重さも反省もすぐに忘れてしまいます。最近ではカフェが併設され、雑貨なども置いているおしゃれな本屋が増えてきてきました。いつかゆっくり自分の時間を過ごせるようになったら、買ったばかりの本をカフェで読むことがささやかな夢となっています。

そんな大好きな街の本屋が最近どんどん減っていて、調査によると、本屋が1軒もない市区町村が全国で約27%にのぼり、10年前と比べると3割近くの本屋が閉店したそうです。閉店の原因はいろいろあるようですが、大人の読書離れは深刻で、スマートフォンの普及により読書にかける時間が減って、月に1冊も本を読まない人が6割を超えているそうです。

私自身も以前に比べると読書時間は少し減っていますが、今でも通勤時の待ち時間やちょっとした隙間時間に読書を楽しんでいます。本の中では現実ではなかなか経験できない体験ができたり、いろいろな考え方や価値観に触れることで視野が広がったり、本の世界に入り込むことで気分転換にもなっています。そんな読書の入り口となる本屋がどんどん減っているのは本当に残念です。国も本屋の減少を文化の危機と捉えて対策を強化しているほど、本屋を取り巻く環境は厳しい状況のようです。

『本』は辞書で調べると、書籍のほか物事のはじまりと記載されています。『本』を使った言葉には、本来、基本、本気、本質、本当、本命など、人にとって大切な思いがあるようにも感じます。本にあまり興味が無いなと思っている方も、カフェに行くついでに本屋を覗いてみましょう。本と触れ合う機会を作ってもらえば、新たな発見や思いがけない1冊と出会えるかもしれません。そして、本屋が皆さんにとっても大切な場所になったら嬉しいです。

夏の風物詩
花火
8月の風物詩といえば、『花火』や『すいか』、『蚊取り線香』などがあります。
本日は「花火」についてご紹介します。

★花火の始まり

花火の始まりをたどると、今の中国、「秦（しん）」の始皇帝（しこうてい）の時代（在位 紀元前 221 年～前 210 年）で使われた「のろし」だといわれています。「のろし」とは、遠くの人に煙（けむり）を使って情報を伝える方法です。また、「唐（とう）」の時代（618～907 年）に、熱などによって強く燃えたり、煙を出したりする「火薬（かやく）」が発明されたことが、花火の始まりという説もあります。今のような、「見て楽しむ」花火は 14 世紀ごろにイタリアで始まったといわれています。

キリスト教のお祭りに登場した火花や音を出す「しかけ花火」のようなもので、やがて、花火は世界中に広まっていき、さまざまな色や形が作られていくようになりました。

★日本の花火の歴史

日本にも文永十一年に蒙古軍が来襲した際に武器として火薬が持ち込まれました。花火が鑑賞されるようになったのは江戸時代です。徳川家康が中国人によって打ち上げられた花火を見たことがきっかけで将軍や大名の間で花火が流行します。本格的に川開きの花火が打ち上げられるようになったのは、享保十八年の大飢饉がきっかけです。八代将軍吉宗は慰霊と悪疫退散を祈って水神祭を行い、その時に花火を打ち上げたのが始まりです。

★花火の仕組み

花火には様々な種類があり、日本の花火大会でよく見られる「打ち上げ花火」の仕組みを説明します。打ち上げ花火は、まん丸いボールのような「花火玉（はなびだま）」を、火薬の力で高い空に打ち上げ、花火玉が空の上で爆発。飛び出した火薬がキレイな色や形の花火になります。空に打ち上げられた花火玉は、導火線からの火が割り薬に伝わって爆発し、周りの玉皮を壊し、小さな火薬の固まりの星が空に飛び出して、キレイな色で燃えながら広がっていきます。

キレイな色を出す星は、中心にある「芯（しん）」の周りにいくつかの火薬を重ねて作られています。芯に重ねていく一つひとつの火薬は、「燃えるときに出る色」が決まっています。赤く光る火薬、青く光る火薬、白く光る火薬…火薬に混ぜる成分の種類や量を少しずつ変えながら、さまざまな色を出す火薬を作り出し、花火のできあがりイメージしながら、いくつかの色の火薬を重ねて星を作っています。

★打ち上げ花火の種類

打ち上げ花火は、「割物」「半割物」「ポカ物」の大きく 3 種類になります。それぞれの違いや仕組みをご紹介します。

「割物」は、今まで説明した通り、割り薬を爆発させて、色や煙を出す星を飛び出させる仕組みを持つ打ち上げ花火です。割物の中でも、飛び出した星が広がるときに、尾を引くものを「菊（きく）」、星が点になって広がっていくものを「牡丹（ぼたん）」といいます。

「半割物」は、大きな花火玉の中に、たくさん小さな花火玉が入っており、いくつもの小さな花火が同時に開くのが特徴です。

「ポカ物」は、空に打ち上げられた花火玉が「ぽかつ」と 2 つに割れて、星やしかけが飛び出します。様々な光や形を楽しめるような仕組みになっており、明るい昼間に打ち上げられる花火はこの種類が多く、昼間でも花火が上がったことがわかるように、いろいろな音や煙の出し方ができます。



★福岡市中心部のオフィス平均空室率 5.31% に低下 3 か月ぶり

三鬼商事

オフィスビル仲介大手の三鬼商事は、福岡市中心部（ビジネス地区）の5月のオフィス市況を発表した。平均空室率は 5.31% と前月より 0.12 ポイント下がった。1 坪（3.3 ㎡）当たりの平均賃料は 13 円上昇して 12,005 円となった。15 ヶ月連続の上昇だ。増床などによる大型成約や拡張移転からビルの空室面積が減ったとしている。ビジネス地区全 6 地区のうち 3 地区で低下した。中でも祇園・呉服町地区は平均空室率 5.43%（前月比 0.82 ポイントダウン）と 28 か月ぶりに 5% 台を確保した。

★九州・沖縄の倒産件数 453 件（1－6 月）

東京商工リサーチ

東京商工リサーチ社福岡支社は 2025 年上半期（1 月－6 月）における九州・沖縄の倒産件数（負債総額 1000 万円以上）が 453 件になったと発表した。前年同期比 0.2% 増で、前年増は 4 年連続となる。コロナ禍以降の経営悪化や物価高による消費者の節約志向が進んでいることも影響している。コロナ禍時に実行された「ゼロゼロ融資」の返済が始まったことや物価高、人件費高騰、金利上昇などが要因に考えられるという。

★工場、店舗に太陽光パネル設置の義務化、導入目標の策定

経産省

経済産業省は化石燃料を多用する一定規模以上の工場や店舗の屋根に、太陽光パネルを設置していく導入目標を策定した。措置開始は 2026 年度からとされ、国内 1 万以上が義務化対象だ。まず、屋根置き太陽光パネルの導入目標を国に報告し、以後、3～5 年をめどに定期的な計画更新を進める。目標不達でも目標設定や報告に虚偽がなければ罰則は課さない。この策定目的は「太陽光発電の量の増加」、「技術的強みを持つ日本の次世代型太陽電池の普及」にあるからだ。現状の建築物では屋根に重量物を置く設計にはなっておらず、導入を進めるためには設置しやすい軽量の「ペロブスカイト」が有力とみられる。ただ、企業が導入を急拡大していくには性能（発電効率・耐久性）や価格面でまだ課題も残る。

★駐車場 1 台分スペースに災害時の家庭用シェルター

シェルタージャパン

シェルタージャパン（静岡県浜松市）は、駐車場 1 台分のスペースがあれば設置可能な家庭用シェルター「ガイアバステーション」を開発した。南海トラフ地震のほか、地震・津波・火災・風水害・放射性物質・化学災害など各種の複合災害を想定しているという。商品ラインアップとして、駐車場 1 台分のスペースに設置可能な商品は定員が 4 人。そのほかにも機能性強化の商品、最上級仕様の商品など 3 つのモデルがある。エアコン機能や酸素発生機能、二酸化炭素除去装置を搭載している。バリアフリー仕様になっており、子どもや高齢者、障がい者、ペットと一緒に避難対応が可能だ。

休業のお知らせ

2025 年 8 月 10 日（日）～ 2025 年 8 月 17 日（日）はお休みさせていただきます。
みなさまからお預かりしている不動産の管理は休業期間中でも 24 時間対応致します。



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 /