

ごあいさつ

7月、8月は猛暑日の連続。9月の声を聞けば凌ぎやすい気温になっているかと思います。秋の日本列島はいろいろな作物の収穫期ですね。ご承知のように、今年は春以降「コメ価格」「コメ不足」が社会問題化しました。ことし獲れる米の出来や収穫量が非常に気になりますが、豊作の年であることを強く願っています。生産者と消費者の間で「価格・生産量・流通」がバランスよく保たれ、関わる人がウィンウィンの食糧需給体制が実現できればいいですね。何れにしても、国民生活を支える食糧問題は国策の重要課題であることは間違いありません。

7月に行われた参院選挙は政権与党である自公が過半数割れ、大敗という結果に終わりました。論戦の軸となっていた物価対策や所得対策は、税制見直し（消費税の減税・廃止、所得控除など）や給付金支給などその手段、方法が議論されましたが、結果から言うと与党が提示していた給付金支給案には「ノー」が突き付けられた格好でした。与党の敗因は種々あろうかと思いますが、「コメ問題」もその一つだったのでしょう。選挙後を見て、今後の政権運営はかなり難しくなりそうです。多党分立で政策の意志決定に時間を要する国会となりそうです。いっぽう野党側にとっても政策決定への責任が自ずと高まっていくことでしょう。

「トランプ関税」の今後も心配なところですよ。7月下旬にようやく相互関税15%、米国への投資、米国産品購入の実行などで一旦の合意まで漕ぎつけ、雲一つ途切れた感じにはなりました。しかし、合意内容の明文化は無く、合意内容の今後の進捗状況によっては関税率の変更などもありうると思います。トランプ政権の恣意が入らなければいいのですが。そもそも、15%という税率は決して低くなく、価格調整や競争力低下などによる景気への悪影響が危惧されます。

わが国では、9月1日を「防災の日」、9月1日～7日を「防災週間」、これらのある9月を「防災月間」としています。また、福岡市では防災週間に合わせ「福岡備蓄促進ウィーク」として食料品などの備蓄啓蒙を図っています。

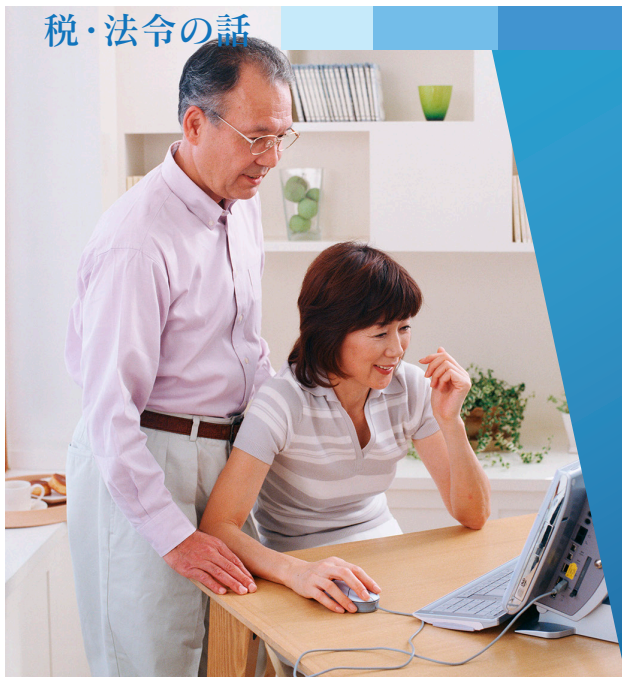
台風、豪雨、地震、火災などによる災害は避けたいものですね。万が一、発生しても被害の最小化を図りましょう。

備えあれば、憂いなし

事前に、防災のリーフレットや本、ウェブサイトなどを参考にして、自分なりの防災チェックが肝要です。

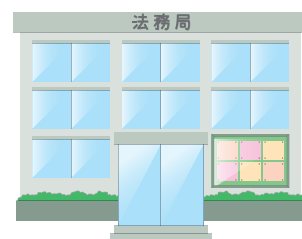
- ・ 福岡県・福岡市のホームページなどで「ハザードマップ」チェック
- ・ 家族との連絡方法の申し合わせ
- ・ 緊急時準備品（飲み物、食料、携帯電話、ラジオ、電池、ライトなど）の準備

人につくす、街につくす。……セイワ地研です。



スマート変更登記は ご存知ですか？

これまで不動産所有者に住所や氏名・法人の名称の変更があった場合には、所有者自らが法務局に申請して登記を修正する必要がありました。しかし、変更登記は任意で、かつ、手間と費用がかかることから放置されやすい状況がありました。その結果、「所有者がわからない」または「所有者の住所がわからない」といった「所有者不明土地」を生み、周辺環境の悪化、公共工事や災害時の復興事業に支障をきたしていました。



そこで、第1弾として相続登記の義務化が令和6年4月1日から開始されました。第2弾として住所・氏名変更登記の義務化が令和8年4月1日から開始されます。

変更登記の義務化を円滑に推し進めるために国が用意したのが「スマート変更登記」です。

住所変更登記の義務化とは

令和8年4月1日から不動産の所有者は住所・氏名の変更の日から2年以内に正当な理由なく変更登記を行わなかった場合は5万円以下の過料の対象となることがあります。

義務化前に住所・氏名に変更があった場合は、令和10年3月末までに登記をする必要があります。

スマート変更登記とは

不動産の所有者が市町村に届け出た住所や氏名の情報をもとに、法務局が自動で登記を更新する制度が「スマート変更登記」で、令和7年4月21日から開始しています。

(1) 令和7年4月21日より前から不動産の所有者として登記されている場合

個人は「検索用情報の申出」を、法人は「法人識別事項（会社法人番号等）申出」をオンライン又は書面にて法務局にします。

(2) 令和7年4月21日以降に不動産の所有者として登記する場合

個人は「氏名・住所・氏名のフリガナ・生年月日・メールアドレス」を、「会社名・住所・会社法人等番号」を登記申請書に記載して法務局に申請します。

※個人・法人ともに申出費用はかかりません。

検索用情報の申出とは

不動産の所有者が自身の氏名・住所・生年月日・メールアドレス※などの情報（これらを合わせて「検索用情報」と呼びます）を法務局に届け出ておくことです。

届け出た情報をもとに法務局の登記官が住基ネット情報を検索し、住所や氏名に変更があった場合には、職権（登記官の権限）で登記簿が更新されます。

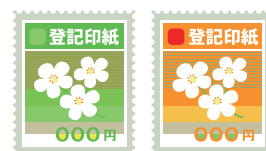
※法務局は職権で変更をする際に登記名義人へ変更確認のメールを送るためメールアドレスは申出事項になっていますが、メールアドレスの申出は任意です。

メールアドレスがない場合は、その旨を申出書に記載しておけば、法務局が職権で変更する際に、登記名義人の住所へ確認書面で通知が送られます。（手間と費用を省くという本来の目的から外れることになりますが）

メリットとデメリット

<メリット>

1. 法務局が職権で自動的に変更してくれるため、所有者の申請は不要です。
2. 変更登記にかかる登録免許税（1,000円/不動産1個につき）や司法書士の手数料がかかりません。
3. 登記簿情報が常に最新の状態に保たれます。
4. 申出にかかる費用は無料で、電子署名や押印は不要です。



<デメリット>

1. 「検索用情報の申出」「会社法人等番号の申出」が必要になります。
2. 書面で申し出する場合は、法務局に出向くか郵送の手間がかかります。
3. WEBで申し出する場合は、マイナンバーカード・ICカードリーダー・パソコンが必要です。

留意点

「検索用情報の申出」や「法人識別事項（会社法人番号等）の申出」は書面でもできますが、法務局のWEB上で行うことで手間と費用を省くのがスマート変更登記の最大メリットです。

しかし、国税庁の電子申告と同様にパソコン操作に不慣れな方にとっては少しハードルが高いため、家族や知人に代行してもらうか、司法書士や行政書士に依頼することになり費用がかかるものと予想されます。

スマート変更登記について詳しくお知りになりたい方は、法務局または弁護士・司法書士にお尋ねになるか、法務省のホームページをご覧ください。

一般的なことでしたら、(株)セイワ地研にお問い合わせください。

(問い合わせ先)

ソリューション事業部：勝木 龍巳
TEL 092-713-5600

Disaster prevention



あなたと、
あなたの家族を
守るために。

9月は防災月間です。

自然災害が起こる前にできることについてご
紹介します。



防災の日：9月1日

1. 災害ガイドラインを読む

自分が住んでいる地域の災害リスクや対応策を知るために、市町村や防災関係機関が発行している災害ガイドラインを読みましょう。

災害ガイドラインには、地震や津波、台風などの各種災害に対する注意点や避難方法、緊急連絡先などが記載されています。災害ガイドラインは、ホームページやパンフレットで入手できます。

2. 家具家電の固定

地震などの揺れによって、家具や家電が倒れたり飛んだりすることで、人や物に大きな被害を与える可能性があります。

そのため、家具や家電は壁や床に固定することが重要です。固定用の金具やベルトなどはホームセンターやインターネットで購入できます。固定する際は、取扱説明書やメーカーの指示に従って行いましょう。

3. 避難所と経路の確認

自然災害が起こった場合、自宅や職場から安全な場所に避難する必要があります。そのため、事前に最寄りの避難所や避難経路を確認しておくことが大切です。避難所や避難経路は、災害ガイドラインや防災マップで確認できます。また、避難所や避難経路は、災害の種類や状況によって変わることもありますので、定期的に最新情報をチェックしましょう。

4. 備蓄・非常用品の準備

自然災害が起こった場合、水道や電気などのライフラインが停止したり、外出や買い物が困難になったりする可能性があります。そのため、日常生活に必要な物資や非常用品を備蓄しておくことが必要です。

この備蓄や非常用品の量の目安は3日（72時間）分が原則とされています。しかし、昨今の災害は二次災害が相次いで起こるケースが多いため、7日分の備蓄が必要とされています。

つまり「家族の人数×7日分＝備蓄量の目安」ということになります。

備蓄する物資や非常用品は、水や食料、医薬品、衛生用品、懐中電灯などです。備蓄する量は、家族構成や生活環境に応じて決めましょう。また、備蓄した物資や非常用品は、容易に取り出せる場所に保管しましょう。

5. 家族間での集合場所やルール決め

自然災害が起こった場合、家族と連絡が取れなくなる可能性や別々の場所にいる可能性も考えられます。そのため、事前に家族間で集合場所や連絡方法、緊急時の行動ルールなどを決めておくことが望ましいです。

集合場所は、自宅や避難所など、安全で分かりやすい場所にしましょう。連絡方法は、電話やメール、SNSなど、複数の手段を用意しましょう。緊急時の行動ルールは、避難するか待機するか、誰と一緒に行動するかなど、具体的に決めましょう。

災害対策を頭では理解していても、実際に「職場や現場で使える仕組み」に落とし込むのは簡単ではありません。

日頃から「もしも」に備えて話し合うことや、活用できるアプリなどを準備し、慣れておくことが大切だと思います。

出典：株式会社建設システム（KENTEM）
<https://www.kentem.jp/blog/20230921/>

秋

七草



秋といえば、お月見や食欲の秋、読書の秋、秋の七草など人によって様々なことを思い浮かべます。今回は、秋の七草についてお話させていただきます。

「七草」と聞くと、春の七草を思い浮かべる方が多いかもしれません。春の七草は、お正月明けに食べる「七草粥」で有名です。

では、秋の七草とは何か、ご存じでしょうか？実は、秋の七草は食べるものではなく、「見て楽しむ花々」です。万葉集の歌人・山上憶良（やまのうえのおくら）が詠んだ和歌に由来しています。秋に咲く美しい花を鑑賞し、季節の風情を楽しむことが目的の秋の七草なのです。

その7つの花はどのような種類の草花かご紹介します。

①萩
はぎ

マメ科の植物。7～10月ごろ、1cmほどの赤紫色の花を多数咲かせます。秋のお彼岸にお供えする「おはぎ」の名の由来にもなっています。

②尾花
おばな/ススキ

イネ科の多年草で草丈は1～2mになります。穂の姿が狐の尻尾に似ていることから名付けられました。秋のお月見には欠かせない草花のひとつです。

③葛
くず

マメ科・クズ科のツル植物で、古くから観賞用の植物として日本人に親しまれてきました。また、くずきりなど和菓子の材料としても利用されています。根を乾燥させたものは、「葛根（かつこん）」という生薬になり、発汗や鎮痛、解熱に使われます。中国では古くから、「葛の花は酒を消す」と伝えられ、二日酔いの予防などに利用されてきたといわれています。「クズ」の名は、大和の国の国栖（クズ）地方（現在の奈良県吉野町）の人が、根からとったデンプン（クズ粉）を都で売ったことに由来するという説が一般的とされているようです。

④撫子
なでしこ

ナデシコ科の多年草で、日当たりのよい草地や河原に生えます。7～10月ごろ、4～5cmほどのピンク色の花を咲かせます。日本女性の清楚さを表現した「大和撫子」の「撫子」は、この花のこと。可憐な淡紅色の花を咲かせます。

⑤女郎花
おみなえし

オミナエシ科の多年草で、日当たりのよい山野に生えます。6～10月ごろに黄色く、小さい花を咲かせます。乾燥させて煎じたものは「敗醬（はいしょう）」という生薬になり、解熱や解毒作用が期待できるそうです。

⑥藤袴
ふじばかま

キク科の多年草で、河原や湿った草原などに生えます。8～9月ごろ、5mmほどの小さな花を房状に咲かせます。花の色が淡紫色で、弁の形が筒状で袴に似ていることからこの名前が付けられました。乾燥させると桜餅の桜葉と同じ良い香りがするため、洗髪や香水にも用いられます。現在では絶滅危惧種に指定されており、野生の藤袴を見ることはほとんどできません。

⑦桔梗
きぎょう

キキョウ科の多年草で日当たりの良い草地に生えます。6～10月に開花する桔梗の美しい花は、青紫や白、ピンク色をした星形の花を咲かせ、草丈が40～100cm程になります。古くから日本人に親しまれてきました。家紋のモチーフとして桔梗を使用した武将が多いことでも知られています。根はサポニンを多く含むことから去痰や鎮咳作用の薬草として用いられてきました。自生の株数が減り、近年は絶滅危惧種に指定されています。

秋の七草は、豪華な花ではありませんが、控えめでありながらも、しっかりと季節を告げ、私たちの感性を豊かにしてくれます。現在は、身近なところで秋の七草を見るのは難しくなりつつありますが、昔は、お月見をするときにススキだけでなく他の七草も飾っていたそうです。秋の七草を通じて、日本の自然と心の豊かさを感じる機会ができたらいいですね。

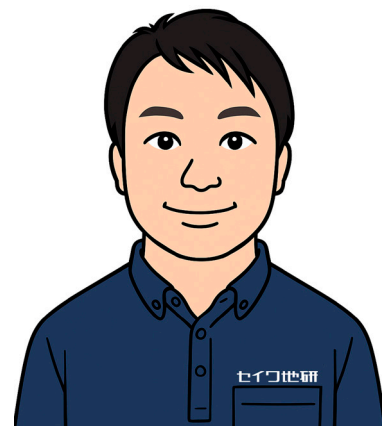
皆さんも、今年の秋にはぜひ、野に咲く七草を探してみたいはいかがでしょうか。

new employee 新入社員紹介

三井 一晃 みつい かずあき

自己紹介 Self-introduction

出身地：高知県高知市
趣味：サッカー観戦
特技：スポーツ
好きな食べ物：焼肉
最近ハマっていること：サウナ



ごあいさつ Introductory message

はじめまして。7月1日より入社いたしました三井一晃（みづいかずあき）と申します。
この度ご縁をいただき、セイワ地研に入社出来たことを嬉しく思っております。
出身は四国の高知県で、大学進学を機に福岡へやって参りました。
セイワ地研が3社目の勤務先で、1社目が飲食業、2社目が現在と同じ不動産業でした。

新卒で入社した1社目の飲食店では、焼肉業態にて約10年間勤務いたしました。接客業務、調理業務に加え、店長として店舗の運営全般も行っておりました。しかしながら、2020年の
コロナウイルスの影響を直に受け、事業の縮小に伴い、やむを得ず退職しました。

当時は、1日通してお客様の来店がゼロの日が続いたり、店舗内で感染者が発生し、休業を
余儀なくされたりと非常に厳しい経験をいたしました。

その後2社目に関しては、不測の事態が起きても影響が少ない業界でのキャリアを志向し、
不動産業界への転職を決意し、入社しました。約4年間の勤務で3年間は賃貸営業を担当し、
1年間は賃貸管理業務に従事いたしました。

セイワ地研に入社を決意した理由は、企業理念である「人につくす、街につくす」という企
業理念に惹かれたからです。

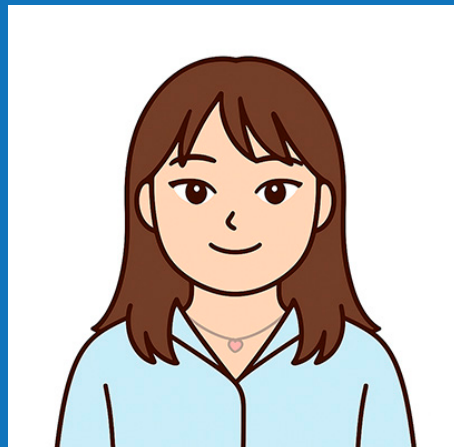
前職も不動産管理に携わっておりましたが、セイワ地研では物件の種類も多く、手法等も異な
るため、まだまだ学ぶべきところがあります。1日でも早く戦力になれるよう精一杯努力して
まいります。ご指導ご鞭撻のほどよろしくお願い申し上げます。

新^{new employee}入社員紹介 /

大塚 茜 おおつか あかね

自己紹介 Self-introduction

出身地：長崎県松浦市
趣味：KPOP アイドルの
動画を見ること
特技：タイピング
好きな食べ物：焼肉・チョコ・
アイス・フルーツ
最近ハマっていること：ガチャガチャ



ごあいさつ Introductory message

はじめまして。7月1日より入社いたしました大塚茜（おおつかあかね）と申します。
この度ご縁をいただき、大好きな福岡の地に根差したお仕事に携われることをとても嬉しく
思っております。

私は生まれも育ちも長崎で、学生時代を含め、福岡に移り住んでから約16年が経ちます。
福岡は暮らしやすさと人のあたたかさにあふれた街で、私にとって“第二のふるさと”とも呼
べる大切な場所です。

これまでいくつかの業種で経験を積んでまいりましたが、これからはこの福岡の地で、長く安
心して働きながら、地域の方々に貢献できるような仕事をしていきたいと考え、入社を決意い
たしました。

前職までは、美容業界や建設コンサルティング会社に勤務しており、接客対応や受付、事務
業務など幅広く経験してまいりました。人と接する仕事を通して培ってきた“相手の立場に立っ
て考える姿勢”や“気配り・心配り”には自信があります。また、業務の中で培った事務処理
の正確さやスピード感も、不動産業界での業務に活かしていければと考えております。

不動産業界は私にとってまったくの未経験分野ではありますが、先輩方の丁寧なご指導のも
と、日々新しいことを吸収しながら、前向きに取り組んでいます。まだまだ分からないことも
多く、ご迷惑をおかけする場面もあるかもしれませんが、少しずつできることを増やし、チー
ムの一員としてお役に立てるよう精一杯努力してまいります。

これからも皆さまと一緒に成長していけることを心から楽しみにしております。
厚くご指導下さいますようお願いいたします。



★天神一ののっぽビル「天神住友生命 F」ビジネスセンター」福岡地所・住友生命保険

福岡地所（福岡市）と住友生命保険（大阪市）は天神地区で再開発を進めていた複合ビル「天神住友生命 F」ビジネスセンター」（福岡市中央区天神 2 丁目）が完成し、9 月上旬に開業すると発表した。このビルが天神地区で一番高いののっぽビルとなる。オフィスをメインとしているが、共用スペースにはカフェやサウナ、ジムなども設け、従業員の働きやすさも取り入れられている。

★設備投資 15.2% 増、賃上げ「5% 以上」6 割 九州・沖縄企業を分析 日本経済新聞

日本経済新聞社（7 月 12 日付）は 5～6 月に実施した九州・沖縄の企業に対するアンケート調査の結果を発表した。それによると、設備投資額が対前年比 15.2% 増と意欲が高く、賃上げについても 5% 以上のアップに踏み切る企業が多かった。設備投資については IT（情報技術）分野への投資が目立った。賃上げについては、人手不足下での人材のつなぎ止め、物価高対応の生活支援、即戦力の確保を理由にあげる企業が多かった。回答企業 85 社。

★「天神の森づくり」始動

福岡市役所

福岡市役所本庁舎において、7 月に福岡市が計画する緑化事業「天神の森」の概要を発表した。1 万本を超える植樹で本庁舎西側の 1 階玄関付近や 14 階までのベランダ、壁面に緑を施し、憩いの空間を創り出す。完成予定は 26 年 3 月。隣のアクロス天神や天神中央公園とも緑でつなげ、「天神の森」を演出する。「天神ビッグバン」による都市化が進行と、もう一方で街の無機化防止を探る。また、福岡市営地下鉄に関連する施設でも、天神駅や博多駅、福岡空港駅などで緑化に取り組み、駅のコンコース壁面を緑で飾る計画だ。

★超高層ビルの空調、AI 制御で省エネ化 改修より 8 割安く

大成建設

7 月 11 日、大手ゼネコンの大成建設（本社・東京都新宿区）は人工知能（AI）で超高層ビルの空調設備を効率よく運用する技術（クラウド型 CEMS）を開発したと発表した。超高層ビルなどでは従来の改修工事より高いコスト削減効果が見込めるという。同社が AI 技術による管理システムを取り入れたのは JR 名古屋駅直結の超高層複合ビル「JR セントラルタワーズ」だ。AI が外の温度や湿度、屋内にいる人の数や活動データを基にビルの空調設備をまとめて動かす。この省エネシステムでは監視画面やクラウド上でビルの消費エネルギーが一目で分かる。超高層ビルは上層階まで空調向けの冷水を送る膨大なエネルギーが必要だ。また、送風やエレベーターの稼働でも大きな電力を消費する。超高層ビルのオーナーにとっては省エネ効果が大きいと見られる。新築ビルの省エネ性能が高まるなか、設備更新の目安とされる 20 年を超えて運用される超高層ビルも多い。大成建設は継続的に収入を得ながら顧客との接点を保ち、改修や建て替えの需要を取り込むとしている。



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/