

ごあいさつ

十月を迎え、暑さからも解放され、心身ともに安らぐ季節になりました。涼やかな風と秋の草花、ススキ野や紅葉が野山に広がります。空澄みわたり、日本の秋の風景が各地で見られるようになりました。また、家々でも収穫された秋の味覚が食卓を彩っています。

それにしても今年の夏はことのほか暑かったですね。それもそのはず、気象庁が 1898 年に 6 月から 8 月の平均気温の統計を取り始めて以来、今年はその平均気温を 2.36℃ も上回ったのですから。また、気温 40℃ 以上の日が 9 日とこれも最多で、群馬県伊勢崎市では最高の 41.8℃ を記録しました。暑さに関し、いろんな記録の更新の年だったようです。年々暑さは高まっているようで、私たちの生活がこの先どうなるかと考えるとちょっと恐怖です。地震や風水害も怖い災害ですが、この先、暑気・高温も災害の一つとしてウェイトが高まっていくものと思われます。科学や技術を駆使し、暑さを克服する方法を見出していかなければなりません。

2025 年度の最低賃金が示されました。最低賃金というのは、企業が従業員に支払うべき賃金の最低水準で、これに違反する事業者には罰則があります。各都道府県がそれぞれ審議会を設け、地域ごとの賃金水準を決めていきます。今年の最低賃金は全国加重平均で過去最高の時給 1,121 円になりました。上昇幅は 66 円です。因みに福岡県は時給 1,057 円で上げ幅は 65 円。最も高かったのは東京都で 1,226 円、上げ幅は 63 円でした。

働く側は収入増、生活安定につながり歓迎ですが、事業者にとっては人件費アップが損益に大きな影響を与えます。特に、中小・零細企業では人材確保が厳しくなり、経営存続に齟齬をきたすところが出てくるかも知れません。しかし、世界の先進諸国から見ると、日本人 1 人当たりの所得は 24 位（2024 年データ）でまだ上位の国がたくさんあります。「人材」は「人財」とも書きます。人は財（たから）です。人件費をコストと考えれば厳しく、負の面しか出てきません、価値を生み出す源と考えれば前向きの発想ができます。人や社会に役立つ製品やサービスを持続的に提供していくことが重要です。そのために、働く人の力が有益に作用し、生産性を高めていくことが求められます。働く人の所得もアップし、企業も収益アップとなれば、願ったりかなったりで最良の結果となるのです。

冒頭にも述べましたが、今の季節はたいへん過ごしやすく、心身のケアにはもってこいの季節です。皆さまも冬に向けて英気を養い、お過ごしいただければ幸いに存じます。

人につくす、街につくす。……セイワ地研です。

民法改正で 共有不動産の取扱いが 変わりました

2023年4月1日の民法改正により共有物の管理ルールが見直しされています。弊社が管理をさせていただいている不動産の中にも共有物件がございます。共有で購入されるケースはまれで、相続で共有になるケースが大半のようです。理由はともあれ昔から「できれば不動産は共有するな」と言われています。そこで今回は不動産が共有になっている場合の不都合や改正によりどのような取り扱いになったのかを解説いたします。

共有物の管理とは

民法で「共有物」とは、一つのものを複数人で共同して所有している状態の「もの」又はその所有形態を指し、共有者それぞれがそのものの持分を持っていると定義されています。また、「共有物の管理」とは、共有者同士で共有しているもの（不動産や動産）を維持、利用、改良、処分することで、その性質に応じて「保存行為」「管理行為」「変更行為」の3つに分類され、それぞれ異なる同意の要件が民法で定められています。

- ・ **保存行為**：共有物の現状を維持し、価値の減少を防ぐための緊急性の高い行為。
具体的には雨漏りの修繕、建物の破損箇所の修繕、不法占拠者に対する明け渡し請求、固定資産税の支払い等です。
- ・ **管理行為**：共有物の利用や改良を目的とした行為。
具体的には賃貸借契約の締結、利用方法の変更、共有物の管理者の選任・解任等です。
- ・ **変更行為**：共有物の物理的な形状や性質を根本的に変える行為。処分を含む。
具体的には建物の大規模な増改築、用途変更、共有物全体の売却、抵当権の設定、建物の取壊し等です。

旧民法の取扱い

- (1) 補修などの保存行為は、各共有者が単独ですることができる。
- (2) 使用する共有者の決定など管理に関する事項は、各共有者の持分の価格の過半数で決まる。
- (3) 共有物に変更を加えるためには、共有者全員の同意を要する。

改正民法の取扱い

改正により下記のような柔軟対応が可能になりました。

- (1) 共有物の変更行為は原則として共有者全員の同意を要しますが、軽微変更(形状又は効用の著しい変更を伴わない行為)については、持分の価格の過半数で決定することができるとされました。
- (2) 短期(※)の内容が明文化され、短期の賃借権等(借地借家法の適用のある賃借権を除く)の設定をする場合は、持分の価格の過半数で決定可能になりました。
※短期とは土地 5 年、建物 3 年、山林 10 年、動産 6 ヶ月を超えない期間。
- (3) 共有物を使用する共有者がいる場合、賛否を明らかにしない共有者がいる場合で、一定の条件を満たすときには、持分の過半数で管理に関する事項を決定することができるようになりました。
- (4) 所在等不明の共有者がいる場合には、裁判所の許可・決定を得て、次のことができるようになりました。
(イ)所在等不明の共有者以外の共有者全員の同意により共有物に変更を加えること。
(ロ)所在等不明共有者以外の共有者の持分の過半数により管理に関する事項を決定すること。
- (5) 共有者の管理者を選任できると明文化されました。
- (6) 遺産共有状態にある共有物に共有に関する規定を適用するときは、法定相続分(相続分の指定があるときは指定相続分)により算定した持分を基準とすることが明文化されました。

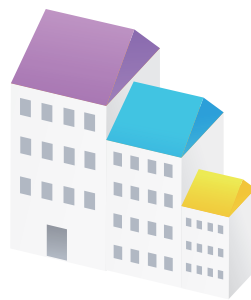
共有することのメリットとデメリット

<メリット>

- (1) 自宅を購入する場合など複数人で資金を出し合うことで個人負担が軽減される。また、住宅ローンも連帯債務で組むことで購入しやすくなる。
- (2) 生前に親子や夫婦の共有名義にしておくことで、相続時にスムーズな移転が可能になる場合がある。
- (3) 不動産が相続人の数より少ない場合、法定相続分で共有することで公平感が保たれる。
- (4) 賃貸物件であれば収益を分散することで所得税等の節税が可能。

<デメリット>

- (1) 改正民法でも大規模修繕や売却をする時には共有者全員の同意が必要で、一人でも反対者(行方不明者)がいると処分等ができない。
- (2) 相続や代襲相続で共有者が増えると意思決定が困難になる。
- (3) 持分だけの売却が難しい。
- (4) 管理や費用分担が複雑になる。



改正による効果

今回の改正により以下のような効果が期待されています。

- | | |
|-------------------|---------------------------|
| (1) 不動産の活用や売却の円滑化 | (4) 共有者間のトラブル軽減 |
| (2) 所有者不明土地問題の解消 | (5) 相続人の負担(共有物の分割や買取り等)軽減 |
| (3) 空き家問題の緩和 | |

共有物管理の法律上の取扱い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

福岡市の店舗・事務所市場

営業1課：原野 優輝



福岡市の店舗事務所市場は、近年の経済成長や都市開発の進展により、非常に活況を呈しています。特に、福岡市は九州地方の経済・商業の中心地として、ビジネスの拠点として注目されています。以下、店舗事務所市場の特徴をいくつかの観点からご紹介します。

1 主要エリアと需要の動向

福岡市内での店舗事務所の需要は、中心地である天神、博多、そして大名などのエリアに集中しています。これらのエリアは、商業施設や飲食店、オフィスビルが密集しており、ビジネスの拠点としての魅力が高いため、特にオフィス需要や店舗需要が高まっています。

天神エリア

福岡市の中心部で、商業・文化・飲食の中心地です。オフィスビルや店舗が集積しており、特に高層ビルの需要が高い。再開発が進んでおり、新しいビルの供給も増加しています。

博多エリア

交通の要所、博多駅周辺はビジネスマンや観光客の多いエリアです。既存施設に加え新たな商業施設やオフィスビルが増加しています。特に観光業に関連した店舗（ホテル、観光案内所、土産店など）の需要も旺盛です。

大名エリア

若者やトレンドを意識した店舗が集まるエリアで、ファッション、カフェ、レストランなどの店舗需要が強いです。近年、再開発に伴いオフィスビルの需要も高まっています。

2 オフィス市場の特徴

福岡市のオフィス市場は、需要が安定しており、特に近年はグレード A オフィス（高級オフィスビル）の需要が増加しています。特に天神や博多地区に新しいオフィスビルが建設され、企業の移転や新規開設の動きがあります。

大規模オフィスビル

天神や博多地区における大規模オフィスビルは、企業の拡大に伴う需要に応えています。近年ではテナントの多様化が進んでおり、IT 企業やベンチャー企業が増えてきています。

フレキシブルオフィス

最近では、コワーキングスペースやフレキシブルオフィス（シェアオフィス）も人気があり、特に新興企業やフリーランスの需要も高まっています。例えば、WeWork などの国際的なブランドも福岡市に進出しています。

オフィス賃料

オフィス賃料は近年上昇傾向にありますが、東京や大阪に比べるとまだ比較的にリーズナブルな価格でオフィスを借りることができます。特に新しいビルでは、高品質な設備とともに競争力のある価格を提供するところもあります。

3 店舗市場の特徴

店舗市場においては、福岡市の中心部を中心に飲食店や小売店の需要が引き続き強いです。特に、観光客の増加や地域経済の成長に伴い、以下のような特徴があります。

飲食店・カフェ・レストラン

福岡はグルメ文化が発展しており、特に天神や博多、また大名周辺では飲食店やカフェの需要が旺盛です。ここ数年で新しい業態の飲食店や、インスタ映えを意識した店舗も増加しています。

観光業関連店舗

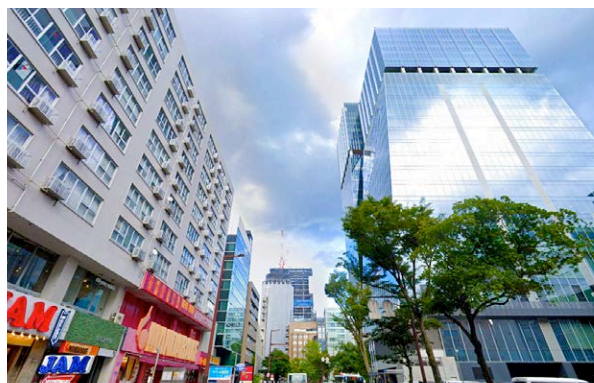
福岡は観光地としても人気があり、観光客向けの店舗（土産店や観光案内所など）需要の高さもあります。特に博多駅周辺や中洲、天神の繁華街では観光関連のビジネスが活発です。

若者向けの店舗

若者をターゲットにしたファッションや雑貨店などの需要も引き続き堅調です。特に大名や今泉エリアは、トレンドに敏感な若者に人気のエリアとなっており、個性的な店舗が集まっています。

4 新たな開発プロジェクト

福岡市では、再開発プロジェクトが続々と進行中です。例えば、天神地区や博多駅周辺の再開発は、オフィスビルや商業施設が新たに供給されることで、さらに賑わいを見せています。また、新しい都市開発計画により、新たな事務所や店舗用地が市場に登場することが期待されています。



5 市場の課題と今後の展望

コロナ後の市場回復

新型コロナウイルスの影響を受けたものの、福岡市のオフィス市場や店舗市場は回復基調にあります。テレワークやリモートワークが普及する中で、オフィスの需要が変化し、柔軟なスペースへの需要が高まっています。

地価の上昇

都市部での地価上昇が続いており、これが賃貸料にも影響を与える可能性があります。今後の地価の動向や需要供給バランスが、今後の市場に大きな影響を与えるでしょう。

FUKUOKA CITY



バイクパークが
増えてきています！

バイクパーク
Bike PARK

PRIVATE
BIKE Garage



出入口はダイヤル錠でロック！ 屋根付き駐輪場で雨の日でも安心！

バイクパーク六本松桜坂駅
所在地：中央区六本松3丁目1-58隣

2025年8月オープン



料金表

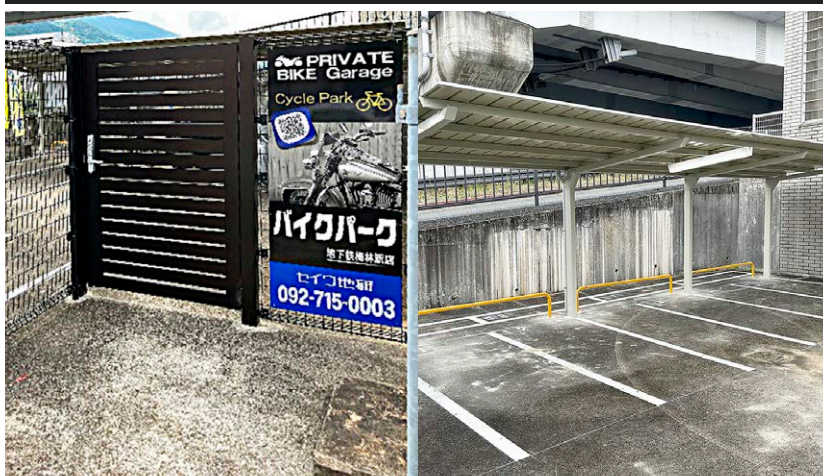
タイプ幅 × 奥行	サイズ	料金
2.5㎡ (屋根なし) 100×250	1.5帖	7,700 円
2.5㎡ (屋根なし) 100×250	1.5帖	9,900 円

・七隈線「桜坂駅」より
徒歩約 4 分



バイクパーク地下鉄梅林駅
所在地：城南区梅林4丁目19-3

2024年4月オープン



料金表

タイプ幅 × 奥行	サイズ	料金
1.0㎡ (自転車専用) 50×200	0.6帖	2,200 円
3.19㎡ (バイク専用) 110×290	1.9帖	6,600 円

・七隈線「梅林駅」より
徒歩約 1 分



人につくす、街につくす。
セイワ地研
レンタル事業部

ホームページで空き区画や現地内覧予約、
初期費用の計算・ご契約もできます。

セイワ地研



092-715-0003





セイワボイス

SEIWA VOICE
SEIWA VOICE

経理課：斎藤 かおる

残暑もようやく落ち着き、やっと秋の気配が感じられるようになりました。「芸術の秋」、「スポーツの秋」、「読書の秋」というように、何をするにも心地よい季節ですが、やはり多くの人にとって一番の楽しみは「食欲の秋」ではないでしょうか。

新米、栗、秋刀魚、さつまいも、きのこ……。旬を迎える食べ物はたくさんありますが、実は蕎麦も秋が旬。蕎麦自体は1年を通して食べることができますが、収穫して間もない蕎麦の実を挽いて打った新蕎麦は旬の時期だけ頂けるご馳走です。一般的に蕎麦の収穫時期は夏と秋の2回あり、8～9月に収穫した実を使った新蕎麦は「夏蕎麦」もしくは「夏新」、9～11月に収穫した実を使ったものを「秋蕎麦」「秋新」と呼ぶそうです。

夏蕎麦は主に北海道など夏でも比較的涼しい地域で栽培される早生種で、あっさりとした爽やかな味であるのに対し、秋蕎麦は主に本州以南で栽培される晩生種で、香り高く深い味わいが特徴です。



寒暖差の大きな気候の方が蕎麦の栽培に適しているため、北海道や長野などの冷涼地が産地として有名です。しかし、もともとソバの木の原種は縄文時代に大陸から対馬経由で伝わり、そこから徐々に北へと広がっていったと考えられています。その名残もあってか、現在でも九州では在来種が多く栽培されており、野趣に富んだ個性的な味わいの蕎麦が多いそうです。今年の秋は九州のご当地蕎麦を食べ比べしてみたいはいかがでしょうか。



trivia

『かぼす』と『すだち』の違いは？



かぼす

大分県を代表する香酸柑橘で、さわやかな香りとまろやかな酸味が特徴です。全国生産の約9割が大分県で占められ、8～12月に収穫されます。クエン酸やビタミンC、カリウムなどの成分が含まれており、肌や身体の健康維持のサポートにも役立つといわれています。

かぼすの木は江戸時代に京都から持ち帰られた苗が始まりとされ、臼杵市では樹齢200年以上の古木が今も残っているようです。かぼすは果汁がたっぷり含まれており、酸味はしっかりしていますが、どこかまろやかで甘みをほんのり感じる味わいです。このため、白身魚や鍋料理など、繊細な味の食材と相性がよく、料理全体をまるくまとめてくれます。

すだち

徳島県の名産として知られる香酸柑橘で、全国の生産量のほとんどが同県で占められています。皮の色が濃い緑のうちに収穫され、特有の鋭い酸味とさわやかな香りが特徴です。収穫のピークは8月～10月にかけてですが、ハウス栽培や冷蔵保存により、1年を通して店頭に並ぶようになりました。

果汁にはクエン酸やビタミンCが豊富で、果皮にも栄養があるため、料理では皮ごと使われることもあるようです。すだちは酸味がキリッとしていてさっぱりとした後味が特徴です。苦味が少なくクセもないため、幅広い料理に使いやすく、特に香りの強いマツタケやサンマなどとの相性が抜群といえます。

かぼすはすだちよりも大きくまろやかな酸味で、すだちは小さめでキリッとした香りと酸味があります。香りや酸味の違いを楽しみながら、食卓に彩りを添えてみてはいかがでしょうか。

参考文献：<https://grapee.jp/2040599>

**★「日本の都市特性評価」福岡市が3位に、「生活・居住」の評価高まる 森記念財団**

森記念財団都市戦略研究所（東京・港区）は9月2日、2025年版「日本の都市特性評価」を発表した。福岡市はランクアップし全国3位となった。福岡市以外で上位を占めたのは、1位大阪市、2位名古屋市、4位横浜市、5位京都市だ。同研究所の「都市特性評価」は18年から始まり、東京23区を除く全国136都市を対象としている。都市としての評価を「経済・ビジネス」「研究・開発」「文化・交流」「生活・居住」「環境」「交通・アクセス」の6分野に分け、スコア付けしている。福岡市は「生活・居住」で昨年の19位から10位と順位を上げた。24年から子どもの医療費助成を18歳までに拡げたことが寄与した。「経済・ビジネス」は天神ビッグバンなど再開発に伴う不動産供給が寄与したほか、「文化・交流」は観光客誘致活動のスコア上昇が目立った。バランスのとれた都市力でアジアの拠点都市としての地位を固めつつあると評価した。一方で「環境」の項目は昨年より順位を落とした。1位の大阪市は万博がプラスに働き、「経済・ビジネス」「交通・アクセス」「文化・交流」の分野でも上位だった。2位は2年連続で名古屋市となり、「研究・開発」と「生活・居住」では首位を維持した。

★粕屋町、九州道福岡インターチェンジ近くに大型物流拠点**日本 GLP**

物流不動産大手の日本 GLP（東京・中央区）は粕屋町に大型物流拠点を整備すると発表した。総敷地面積は約7万㎡、延床面積は約15万㎡となる。同社における九州最大規模の開発で、九州全域への物流ハブを目指す。建設地は福岡ICから約800m、粕屋町が産業用地として区画整理事業を進めているエリアだ。25年11月に着工し、2028年内に完成予定。周辺では物流施設の集積が進んでおり、相乗効果も見込める。背景には半導体関連の投資拡大や福岡都市圏の人口増がり、電子商取引（EC）や冷蔵冷凍食品などの事業者から引き合いがあるという。同社は小郡市や熊本県大津町でも物流施設を手掛けており、九州での開発は4件目となる。

★マンション管理費、東京都心は5年で3割高 シニア人材の不足響く

マンション管理費が上がっている。物価や光熱費の上昇に加え、管理人の人件費上昇が要因だ。これまで管理人の仕事を担っていたのはシニアだったが、就業先や就業方法が多様化し、人手不足の状況が出てきている。東京労働局によると、都内の居住施設やビルなどで働くパートタイム管理人の有効求人倍率は3倍を超えるという。一例だが、江東区の新築マンションで、2025年6月の管理費が約2万5000円から約3万円に上がった。約2割のアップだ。分譲マンションの管理に詳しい不動産コンサルティング会社のさくら事務所（東京・渋谷区）によると、2024年には都心9区の新築マンション管理費が1㎡当たり512.1円となった。19年と比べて約3割の上昇だ。マンション管理費のなかで管理会社に支払う管理委託費のうち約3～5割を人件費が占めるという。管理会社はDX化による窓口業務の削減を図るなど、人手不足の中で質の高い管理をいかに維持するかが課題になってくる。これは東京都市圏だけに限らず、福岡をはじめ全国の都市でもこれから出てくる問題だ。



人につくす、街につくす。

セイワ世研

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/