

ごあいさつ

風も冷たくなり、季節は冬へとまっしぐらです。昨今は秋の短さを強く感じます。これから空気の乾燥や寒気などが進み、コロナやインフルエンザなど呼吸器系の疾患に注意したいものです。皆さまにおかれましてもお体に十分気を付けられ、健康にこの冬をお過ごしください。

さて、「セイワ通信」も 1992 年 6 月の創刊から 33 年余り、今号で第 400 号となりました。スタート当時の日本経済、とりわけ不動産業関連では、不動産バブルが崩壊し、住専の不良債権処理など、課題山積の大変な環境下にありました。何しろ、不動産の価値についてそれまでは「持っていれば上がる」と信じられていたものが否定され、「下がることもある」という想定外の現実直面したのです。「不動産神話の崩壊」という言葉で表されました。バブル後は官民あがて金融業・不動産業の不良債権整理が進められました。一段落した後は徐々に景気の回復が進み、02 年から 08 年までの約 6 年間は「いざなぎ景気」と呼ばれる拡大期に至りました。しかし、08 年 9 月には「リーマンショック」、11 年 3 月には、それこそ日本全体に激震をもたらした「東日本大震災」の発生です。そして、20 年からはわが国にも「新型コロナウイルス感染症」という目に見えない病気への恐怖が広まりました。影響は働き方や人同士の付き合い方などに制限が加わる非接触社会の構造を生み出しました。25 年になって米国トランプ政権の関税政策が発表され、日本を始め世界各国がその対応に追われています。

世界では戦火も絶えません。22 年にはロシアによるウクライナ侵攻、23 年にはイスラエル・パレスチナ紛争の拡大もありました。

このような日本と世界の動きの中で、「失われた 30 年」といわれる日本経済ですが、何とか経済は持ち直しつつあるものの、肝心の働く人の実質賃金が増えず社会問題化しています。政権を担ってきた第一党の自民党も数度の選挙結果からするとその支持に陰りが見られるようになってきました。

当社も「セイワ通信」を通して、時代のあれこれをお伝えしてきましたが、そのエポックの一つ一つに思い出深いものがあります。また、いろいろな時代がありましたが、当社が何とか社業を保ち、発展させることができましたことは、ご関係各位のご支援の賜物です。本誌面を借りまして心より深く感謝申し上げます。



統計データから読む 賃貸不動産市場の将来

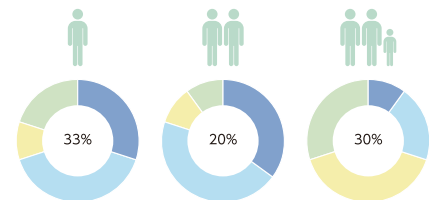
今年 10 月に 5 年ぶりに国勢調査が行われました。国は国勢調査以外にも様々な統計調査を行っていますが、その中に将来の賃貸不動産市場を読む統計データとして「住宅・土地統計調査」と「日本の世帯数の将来推計」があります。

住宅・土地統計調査とは

総務省が 5 年ごとに行っているもので、総住宅数・空き家数のほか、住宅及び世帯にかかる基本的な項目を全国、都道府県、市町村などに区分して集計したものです。

最新では令和 6 年 9 月 25 日に公表された「令和 5 年住宅・土地統計調査 住宅及び世帯に関する基本調査（令和 5 年 10 月 1 日現在）」です。

この統計調査は住生活に関する基礎資料を作成することを目的とし、国の住生活基本計画や土地利用計画などの政策立案や評価に利用されています。民間事業者も市場分析や自社の事業戦略の立案に役立てています。



(1) 総住宅数と総世帯数

総住宅数は 6,504 万戸で、総世帯数は 5,621 万世帯です。

1 世帯あたり住宅数は 1.16 戸で、住宅数が世帯数を

上回っています。これは、空き家の存在と住宅ストックの蓄積によるものだといわれています。

(2) 空き家

空き家数ですが全国で 900 万戸になり、総住宅数に占める空き家の割合は 13.8% になりました。空き家問題が騒ぎ始められた 10 年前は 800 万戸でしたので、この間に 100 万戸も増加したことになります。今後も相続やライフスタイルの変化（一戸建てから共同住宅へ移転など）によりますます増えていくことが予測されます。

空き家のうち賃貸用の空き家は 446 万戸で、空き家総数の 49.3% を占めています。

賃貸用の空き家が増えている理由は、更地に借入金で賃貸用のアパートやマンションを建てると相続税の節税になるという考え方が根強く生きているからです。空き家の実情と将来を考えると、賃貸経営が成り立つかどうか大いに不安なところです。

(3) 高齢者のいる世帯

令和 5 年の 65 歳以上の高齢者のいる世帯は 2,375 万戸と全体の 42.7% です。

高齢者のいる世帯を構成別・住宅の種類別で細分化すると持家が 1,937 万世帯、借家が 433 万世帯となっています。

借家における高齢世帯の内訳は、単身者 245 万世帯、高齢夫婦のみ世帯 84 万世帯、高齢その他の世帯（子と同居など）104 万世帯です。

日本の世帯数の将来推計とは

この調査は国立社会保障・人口問題研究所が5年ごとに行っているもので、世帯数の家族類型別（「単独」「夫婦のみ」「夫婦と子」「ひとり親と子」「その他」の5類型）にみた将来の世帯数を求めることを目的としています。

令和2（2020年）の国勢調査を基に2020～2050年の30年間についての将来推計が公表されています。



<推計結果のポイント>

(1) 世帯総数

世帯総数は2020年の5,570万世帯から増加を続け、2030年に5,773万世帯でピークを迎える。その後は減少に転じ、2050年には5,261万世帯になる。

(2) 種類別世帯の割合

「単独」は2020年の2,115万世帯から2036年に2,453万世帯まで増加した後いったん減少するがその後2050年には2,330万世帯まで増加する。

「夫婦と子」は1,401万世帯から1,130万世帯に減少。

「夫婦のみ」は1,121万世帯から995万世帯に減少。

「ひとり親と子」は503万世帯から485万世帯に減少。

「その他」は430万世帯から320万世帯に減少。



(3) 65歳以上の高齢世帯数

65歳以上の高齢世帯のピークは2045年。75歳以上の世帯は2030年まで増加した後いったん減少するものの、2050年には1,491万世帯まで再度増加する。

(4) 高齢単独世帯

65歳以上の独居率は16.4%→26.1%に、女性は23.6%→29.3%になり、特に男性の単独世帯化が大きく進む。

高齢単独世帯に占める未婚者の割合は、男性33.7%→59.7%、女性11.9%→30.2%となり、近親者のいない高齢単独世帯が急増する。

まとめ

不動産エコノミストはこれらの統計資料から、今後も高齢者の単独世帯が増え、賃貸住宅に対するニーズも増えていくと予測されています。

しかし、高齢者に対する賃貸は次のような理由から貸主が敬遠する傾向が強いです。

①保証人になる人がいない、②家賃を支払い続けられる収入があるのか不安、③部屋で亡くなられた場合が面倒といったリスク。

しかし、統計調査のデータのとおり少子高齢化は避けられませんので、賃貸住宅分野での社会的セーフティーネットの推進、民間においても保証会社、見守りサービス、損害保険などを活用していくことが今後の賃貸経営のポイントだと思われます。

ご紹介した「令和5年住宅・土地統計調査」は総務省のホームページから、「日本の世帯数の将来推計」は国立社会保障・人口問題研究所のホームページから概要および詳細な統計資料がダウンロードできるようになっています。

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

11月11日

「第一次世界大戦停戦記念日・世界平和記念日」



1918年11月11日、アメリカなどの連合国とドイツ帝国が休戦協定に調印し、第一次世界大戦が終結となりました。

11月11日は、「第一次世界大戦停戦記念日」となっており、第一次世界大戦が集結したことから「世界平和記念日」と定められ、連合国各国で第一次世界大戦停戦記念日に関連した記念日となっています。

第一次世界大戦では1918年の終結まで4年間戦争が続き、戦争による死者は2,000万人ともいわれます。特に、戦場となったヨーロッパの国々では、終戦記念・追悼の式典が各国で行われます。



イギリス：戦没者追悼記念日 【リメンバランス・デー：Remembrance Day】 ポピーデー【Poppy Day】

第一次世界大戦の終結を記念して、イギリス国王ジョージ5世によって11月11日が「リメンバランス・デー【Remembrance Day】」と定められました。日本語では「戦没者追悼記念日」と訳されることもあります。

11月11日にはロンドンで「戦没者追悼記念式典」が行われます。午前11時に2分間の黙祷が捧げられます。また、赤いヒナゲシの花（ポピー）が戦没者の象徴とされており、リメンバランス・デーは「ポピーデー」とも呼ばれます。その日が近づくと、イギリスでは上着に赤いポピーの造花をつけて、戦死した人たちの追悼します。



フランス・ベルギー：休戦記念日

フランスやベルギーでは、11月11日は「休戦記念日」と定められています。

同じくフランスやベルギー、ドイツなどでも追悼式典が行われます。

イギリスは赤い花のポピーを身に着けますが、フランス人は「ヤグルマギク」という青い花を身に着けます。第一次世界大戦のフランス兵が青い制服を着ていたことにちなみ、戦争で命を落とした兵士を追悼しています。



アメリカ：退役軍人の日

アメリカでは退役軍人の日（Veteran's Day）とされ、兵役に従事した退役軍人を称賛する日として祝われています。

このように、戦争の影響を受けた国々はそれぞれ異なる形でこの日を記憶し、戦争の教訓を伝えています。11月11日は、第一次世界大戦の終結した日として終戦記念日であり、平和を願う世界平和記念日です。

参考文献

<https://r-funlife.net/2020/10/13/post-3885/>

<https://pedia.3rd-in.co.jp/wiki/%E3%83%AA%E3%83%A1%E3%83%B3%E3%83%96%E3%83%A9%E3%83%B3%E3%82%B9%E3%83%BB%E3%83%87%E3%83%BC#gsc.tab=0>

<https://haruno-flower.com/centaurea-cyanus/>

11月から始める体調管理ルーティン

11月は、冬の到来に備えて少しずつ体を整える良いタイミングです。寒さと乾燥に備えて日常のルーティンに体調管理を取り入れることで、寒い季節でも快適に過ごせる体づくりができます。

1. 朝晩に取り入れる簡単な運動やストレッチ

寒くなると筋肉がこわばり、体の動きが鈍くなりがちです。朝と夜に軽い運動やストレッチを取り入れることで、血行が良くなり、体の冷えを予防することができます。

★朝のストレッチ

深呼吸をしながら肩をゆっくり回したり、屈伸をしたりして体をほぐす。寝起きの体に無理のない軽い動きから始めましょう。

★夜のリラックスストレッチ

足のむくみや腰のこりをほぐすために、簡単な前屈や、足首回しなどのストレッチを取り入れる。心身をリラックスさせることで、夜の睡眠の質も向上します。

短時間でできる運動をルーティン化することで、体の冷えや疲労を予防しやすくなります。

2. 冷え対策に効果的なセルフケア

11月は冷えが気になる季節でもあります。簡単にできる冷え対策として、湯たんぽや足湯を使ったセルフケアを日常に取り入れてみましょう。

★湯たんぽ

足元や布団の中に湯たんぽを入れると、寝る前に体が温まりやすくなり、寝つきも良くなります。電気を使わない湯たんぽは、自然な温かさが持続しやすく、環境にも優しいアイテムです。

★足湯

冷えを感じた時には足湯が効果的です。洗面器やバケツにお湯を張り、5～10分ほど足を浸すことで、足元から体全体が温まり、リラックス効果も期待できます。

★カイロ

寒い日には腰やお腹にカイロを貼って温めると、体全体が温まりやすくなります。冷えが気になる部分にだけピンポイントで温められるのが便利です。

冬の寒さと乾燥に負けないためには、日々のちょっとした心がけが積み重なって効果を発揮します。特に11月はまだ冬の準備が始まったばかりの時期ですので、無理なく少しずつ健康管理と冬支度を整えていくことが、寒さが本格化する季節を快適に過ごすためのポイントです。心地よい冬を迎えるための準備を始めてみてください。

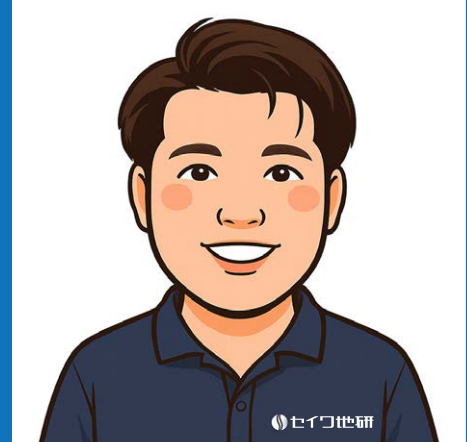
新new employee 入社員紹介

大島 力

おおしま ちから

自己紹介 Self-introduction

出身地：福岡県太宰府市
趣味：釣り、キャンプ、筋トレ
特技：ベンチプレス
好きな食べ物：牛丼
最近ハマっていること：夜の散歩



ごあいさつ Introductory message

初めまして。

10月1日より入社いたしました、大島力（おおしま・ちから）と申します。

この度ご縁をいただき、セイワ地研の一員として働けることを大変嬉しく思っております。

まだ経験は浅いですが、先輩方の仕事を見て学びながら、一つひとつ確実に吸収していきたいと考えています。

趣味は釣り、キャンプ、筋トレです。

休日は自然の中に出かけ、朝早くから海に竿を出したりしています。

魚が釣れなくても、波の音を聞きながら過ごす時間や、朝日が昇る瞬間を見ること、友人と出かけた先でその土地の食べ物を味わうことが、何よりのリフレッシュになっています。

キャンプでは、山の上から夜景を眺めながら食事をしたり、虫の声や川のせせらぎを聞きながら、自然の空気を満喫しています。

また、筋トレは大学1年生の頃から続けており、定期的に体を動かすことで心身の健康を維持し、日々のモチベーションにもつながっています。

わずか15分だけでも体を動かすと気分がリフレッシュできるので、皆さんにもぜひおすすめしたい習慣です。

まだ得意な専門分野はありませんが、誠実さとスピード感を大切に、顧客の皆さまから信頼される人間へと成長していけるよう努め、会社の一員として周囲との連携を大切にしながら、一日でも早く成果で貢献できるように尽力いたします。

今後ともご指導・ご鞭撻のほど、よろしくお願いいたします。



緑茶はお好きですか？

私たち日本人になじみのある緑茶。皆さんは普段飲んでいますか？
私は緑茶が好きでほぼ毎日飲んでいます。緑茶を飲むとほっと心が落ち着く感じがします。
今回は、緑茶がもつパワーについてご紹介します。

緑茶に期待できる効果

●風邪予防

緑茶には殺菌効果があるカテキンが含まれています。このため、緑茶を飲むことでインフルエンザなどの感染症や風邪を予防する効果が期待できます。さらにカテキンには、免疫細胞を活性化する効果もあるとされているため、免疫力を上げるはたらきも期待できます。

●生活習慣病予防

カテキンには、血中コレステロールの吸収を抑える効果や血糖値の上昇を抑える効果、血圧の上昇を抑える効果が期待できます。動脈硬化や高血圧症、脳血管疾患、心疾患の予防に繋がります。

●美容・肌改善効果

カテキンやビタミン類が持つ強力な抗酸化作用が、紫外線による肌の酸化ストレスから肌を守り、シミやそばかすの予防に役立ちます。これにより、肌の老化を防ぎ、若々しさを保つ助けとなります。

●リラックス効果

緑茶に含まれるテアニンという成分にはストレスによる自律神経の乱れを抑えてくれる効果があり、忙しい仕事の合間や緊張する会議の前に摂取すると脳をリラックスさせてくれます。脳がリラックスすることで頭がクリアになり集中力もアップするでしょう。

1日の目安量

緑茶にはカフェインが含まれるため、過剰な摂取は健康被害のリスクが高まります。
カフェインの許容量は人それぞれです。その点に注意し、1日2杯ほどに収めるのがいいでしょう。

飲むタイミングにもポイント！

カテキンには脂肪燃焼効果があり、運動によって脂肪燃焼を促進させるには、運動前の1～2時間前に緑茶を飲むことがおすすめです。血中のカテキンの濃度が高い状態で運動をすることで、より効率よく脂肪を燃焼させることができます。

また、食後の血糖値の上昇を抑えるには、朝より夕方にカテキンを豊富に含む緑茶を飲むことが効果的です。

ぜひ、みなさんのライフスタイルに緑茶を上手に取り入れて、健康な毎日を送ってください。



★25 年の基準地価発表 全国全用途平均は 4 年連続上昇

国交省

9 月 16 日、国土交通省が 25 年都道府県地価調査（7 月 1 日時点の基準地価）を発表した。全国平均では、全用途平均が 1.5% の上昇となり、前年の 1.4% より拡大した。住宅地 1.0% 上昇、商業地 2.8% 上昇と、それぞれ 4 年連続の上昇となった。ただし、上昇率の幅は三大都市圏では伸びが加速しているが、名古屋圏などは縮小に転じている。全用途平均の伸びは東京圏が 5.3% の上昇と、前年の 4.64% より拡大。相次ぐ再開発や人口流入で住宅地・商業地とも上昇が続いている。全国の最高価格となった基準地は東京都中央区銀座 2 丁目の商業地「東京都中央 5-13」（明治屋銀座ビル）で、1 m²あたり 4,690 万円（前年比 11.4% 上昇）だった。20 年連続となり、上昇幅も前年より拡大している。地方エリアでも福岡市は「天神ビッグバン」による再開発が進んでおり、商業地の上昇率が 10.2% と高い伸びを示した。

★子ども送迎付きマンションで付加価値向上

東京建物

マンション分譲大手の東京建物（東京・中央区）はマンション居住者を対象とした子ども相乗り送迎サービスを導入する。子ども送迎の負担軽減サービスは、同社がこれまで行ったアンケート調査において、特に共働き世帯から要望が多かったサービスの一つだ。首都圏のマンション価格が高騰するなか、付加価値をつけて共働き世帯の購入を促す新しい取り組みだ。送迎は TOPPAN が運営する「こどもび」で、学校や塾との間を送迎する。同じマンションや近隣世帯の子どもと相乗りになった場合は、最大 4 人が乗車でき、各自でタクシーを手配するよりも割安になる。到着したタクシーから各部屋のインターホンに向けて通知する機能も備える。部屋の外で待機したりスマホで確認したりする必要がなくなる。荒川区で竣工を予定している「ブリリア町屋」の入居者を対象に 27 年 7 月からサービスを開始する。移動サービス付きのマンションは業界でも広がりつつあり、東急不動産が 10 月から移動サービスの実証実験を始めた。

★ソフトバンクホークス優勝、その経済効果は 466 億円？

福岡県が試算

プロ野球・福岡ソフトバンクホークスが 9 月 27 日、パ・リーグ連覇を決めた。これを受け、地元の百貨店やスーパーでパ・リーグ優勝記念セールが催され、大いに盛り上がった。福岡県は 9 月 29 日、ホークスがこの勢いのまま、クライマックスシリーズ（CS）を勝ち抜き、日本シリーズで優勝した場合の経済効果は、チケット代や飲食費などの観客消費で約 121 億円とみる（みずほペイペイドームで最大 10 試合開催を想定）。百貨店やスーパーの優勝記念セールなどについては、パ・リーグ、CS、日本シリーズの計 3 回が行われたとして、経済効果は約 299 億円と試算した。また、優勝パレードが開催されれば観客数が 32 万 2000 人となる想定で、交通費や飲食・お土産購入などで約 46 億円の経済効果が見込めるとしている。（試算はあくまでも最終まで行った場合。当出稿の時点ではまだ CS も始まっていない）



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/