

ごあいさつ

「歳月人を待たず」で、今年もあっという間に師走を迎えました。AI・情報・通信など速さを競う技術の進歩が私たちの生活スピードにさらに拍車をかけているような気がします。時代に遅れないようにしながらも、自分の立ち位置を確認しつつ生活していきたいものです。

豊洲市場の初競りで、大間のマグロ 1 本に 2 億 7 千万円という値がついた年初のこともついこの間のようです。ご祝儀相場とはいえ景気のいい数字でした。ことによると、今年一年間の物価高騰を予見していたのかも知れません。ウクライナ戦争の影響や円安などから、食料品など多くの値上げが目白押しでした。コメの供給不足、価格上昇という問題もありました。私たちの建設・不動産業界も例外ではなく、資材価格、土地価格の上昇という波は押し寄せました。結果、一般庶民のマイホーム取得という夢が遠く霞の中に消えかかっている感が否めません。物価上昇に賃金上昇が追いつかない状況が続いています。

また、1 月には米国トランプ政権の発足で強力な関税政策が打ち出されました。わが国はもとより各国がその対応に追われました。政府および製造・輸出関連企業の多くが戦々恐々の思いだったことでしょう。交渉により少しですが税率を抑えつつ現在に至っていますが、今後を考えても米国への投資案件など流動的な部分が残っており、わが国の国益を損なわないような努力が求められます。

スポーツや文化・エンタメ、科学分野では明るいニュースが聞かれました。プロ野球は地元福岡ソフトバンクホークスの日本一、米国メジャーではロサンゼルス・ドジャースのワールドシリーズ連覇です。山本、大谷、佐々木の日本人プレーヤーが活躍したことも大きな話題となりました。また、アニメ「鬼滅の刃」、映画「国宝」などのヒットがありました。11 月になってノーベル賞の発表があり、日本人二人が選ばれました。「制御性 T 細胞」の発見と研究でノーベル生理学・医学賞を受賞した坂口志文大阪大学特任教授、「多孔性材料」の開発でノーベル化学賞を受賞した北川進京都大学特別教授です。

国内政治では、10 月 21 日にわが国で初めての女性首相が誕生しました。高市政権の発足です。政権の枠組みは変わり自民・維新による政権となりましたが、少数与党の状況は変わりません。ただ、政権スタート時には非常に高い支持率が示されました。この高い支持率は政策推進にプラスとなることでしょう。国民から関心の高い物価対策を始め景気刺激策の実施、外交課題への対応を期待したいものです。

秋の後半からインフルエンザが流行しているようです。マスク、手洗い、うがいなど、普段からの用心が大切です。健康で楽しい年末、そして年初を迎えたいものです。

今年も皆さまにはご厚誼を賜り心より感謝申し上げます。来年もよろしくお引き立てのほどお願いいたします。



人につくす、街につくす。……セイワ地研です。



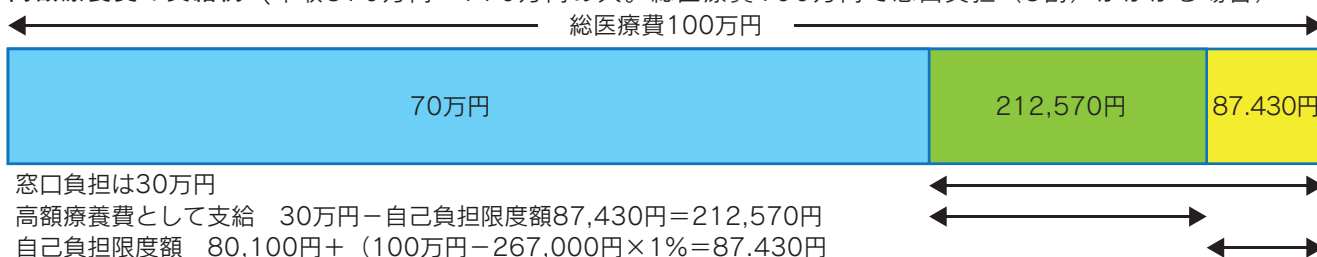
高額療養費制度の 仕組みと 留意点

「高額療養費制度」については、当初の政府案では患者の自己負担額を 2025 年 8 月から 2027 年夏までに 3 段階に分けて引上げを行うというものでしたが、がんや難病などの患者団体から抗議の声が上がり、今年 3 月に世論に押される形で制度見直しが凍結されました。そこで現行の「高額療養費制度」の仕組みと留意点についてご説明いたします。

高額療養費制度とは

医療機関などで支払う医療費が定められた 1 ケ月の合算額上限を超えた場合、その超えた金額が「高額療養費」として、加入する公的医療保険から支給される制度です。自己負担額の支給例は下図のとおりです。

高額療養費の支給例（年収370万円～770万円の人。総医療費100万円で窓口負担（3割）がかかる場合）



自己負担限度額

自己負担限度額は年齢と所得に応じて下記のように定められています。会社員や公務員などの健康保険者は標準報酬月額、自営業者など国保加入者は課税所得が基準となります。

70歳以上

適用区分		自己負担限度額（外来・個人ごと）	自己負担限度額（世帯ごと）
現役並み	年収1,160万円～ 標準報酬月額83万円以上 課税所得690万円以上	252,600円 + (総医療費 - 842,000円) × 1%	
	年収770万円～約1,160万円 標準報酬月額53万円以上 課税所得380万円以上	167,400円 + (総医療費 - 558,000円) × 1%	
	年収370万円～約770万円 標準報酬月額28万円以上 課税所得145万円以上	80,100円 + (総医療費 - 267,000円) × 1%	
一般	年収156万円～約370万円 標準報酬月額26万円以下 課税所得145万円未満	18,000円（年144,000円）	57,600円
住民税 非課税世帯	Ⅱ 住民税非課税世帯	8,000円	24,600円
	Ⅰ 住民税非課税世帯 （年収80万円以下など）		15,000円

69歳以下

適用区分		自己負担限度額（世帯ごと）
ア	年収1,160万円～ 健保：標準報酬月額83万円以上 国保：旧ただし書所得901万円超	252,600円+（総医療費－842,000円）×1%
イ	年収770万円～ 約1,160万円 健保：標準報酬月額53万円～79万円 国保：旧ただし書所得600万円～901万円	167,400円+（総医療費－558,000円）×1%
ウ	年収370万円～ 約770万円 健保：標準報酬月額28万円～50万円 国保：旧ただし書所得210万円～600万円	80,100円+（総医療費－267,000円）×1%
エ	～年収370万円 健保：標準報酬月額26万円以下 国保：旧ただし書所得210万円以下	57,600円
オ	住民税非課税者	35,400円

留意点

（1）制度対象外の費用あり

高額療養費は全ての医療費が対象になるわけではありません。対象となるのは保険適用される診療に対して患者が支払った自己負担額です。入院などの食費、居住費、差額ベッド代、先進医療にかかる費用は高額療養費の対象外です。

（2）原則は事後請求です

高額療養費は療養が終了した後の申請。公的医療保険によって異なりますが、市区町村国保の場合、医療費を支払った月の約 3 か月後以降に市区町村から送られる所定の申請書による提出となり、支給されるまで時間がかかります。

（3）事前に適用できる方法あり

医療機関窓口での支払いが最初から自己負担限度額までとなる方法があります。

方法①マイナ保険証の利用

医療機関等（※オンライン資格確認を導入している必要あり）の窓口でマイナ保険証を提出し、「限度額情報の表示」に同意する方法。

方法②限度額適用認定証の利用

オンライン資格確認を導入していない医療機関等で受診する場合や協会けんぽにマイナンバーの登録が行われていない場合は、「限度額適用認定証」を保険証と併せて医療機関等の窓口へ提出する方法。

（4）提出不要な方

70 歳以上 75 歳未満で標準報酬月額 26 万円以下の方と 83 万円以上の方は「高齢受給者証」の提示で窓口負担が自己負担限度額までとなります。

高額療養費制度を利用される場合は、支払先の医療機関または加入されている公的保険機関（健保協会や市区町村の健康保険課など）に確認してください。

制度の概要は厚生労働省やお住まいの市区町村のホームページをご覧ください。

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

REAL ESTATE NEWS



水道管凍結について



営業課：〇〇 〇〇

冬になり気温が下がってくると心配になるのが、水道管の凍結です。自宅の作りによっては、凍結しやすい状況としにくい状況があります。

特に、アパートなどの集合住宅と一戸建てでは大きな違いがありますが、意外とその違いを知らない方も多いでしょう。

ここでは、アパートと一戸建ての水道管凍結を比較し注意すべき点を解説します。

まずは、水道管が凍結しやすい条件や状況を確認してみましょう。

水道管が凍結しやすい条件

気温が -4°C 以下になるとき

一般的に凍結は、 -4°C 以下の気温になると起こりやすくなると言われています。しかし、水は 0°C になると凍りますので、条件によっては 0°C から -3°C でも起こる可能性があります。 -4°C 以下にはならないといって、絶対に大丈夫とは言いきれません。

また、天気予報も100%当たるとは限りません。予報よりも気温が下がってしまう可能性も考えられます。天気予報を確認し、 0°C 以下の場合は他の凍結になる条件も確認して、できるだけ対策をしましょう。



風が強い・吹雪

風が強い日や吹雪のときは、水道管が冷えやすくなりますので、凍結する恐れがかなり高くなります。



水を使用しない時間が長い

水道管の中の水が動いていれば、凍結する心配はほとんどありません。自宅に誰かがいればトイレやお風呂などで水を使いますので、その間は凍結することはないでしょう。

しかし、家族全員が寝る上に気温が下がる夜や朝方は、凍結する可能性が高まります。数日家を空けるときの、水を全く使わなくなりますので凍結する可能性が高いです。

凍結は、水を使っていない時間が長ければ長いほど可能性が高くなりますので、長時間水を使わないときに気温が下がるようであれば、凍結対策をした方がいいでしょう。



温度が下がりやすい場所に水道管がある

風が当たる・日陰・むき出し・車庫の中など、温度が下がりやすい場所に水道管があると凍結しやすいです。

何度も凍結を繰り返す場合は同じ場所で起こることが多いため、あらかじめ凍結しやすい場所に対策しておきましょう。

アパートは対策しなくてもよい？

アパートは一戸建てに比べて凍結しにくいことは間違いありませんが、だからといって対策をしなくてもよいというわけではありません。凍結の可能性がある以上は、気温が下がる日にはしっかりと凍結対策をするようにしましょう。

アパートは凍結しにくい反面、万が一凍結した際のリスクが非常に高いです。

水道管の中の水が凍ると体積が増えるため、水道管を圧迫し破裂させて大きな水漏れを起こす場合があります。

アパートで水道管が破裂すると、自分の家だけではなく下の階や隣人にも被害が及ぶことになるでしょう。水道管の破裂により家具や電化製品に被害が及んでしまうと、補償問題に発展してしまう可能性もあります。

凍結が原因の水漏れは凍結した部屋の住人の過失となりますので、自分の部屋の修繕費がかかることはもちろん、迷惑をかけた周りの住人の部屋や家具・家電も弁償しなくてはなりません。そうすると非常にお金がかかってしまうので、一軒家よりも凍結したときのリスクは高いと言えます。また、集合住宅の場合だと、構造上、凍結解消や水漏れ修理の費用も高くなりやすいです。大きなトラブルのリスクを避けるためにも、きっちりと事前に対策をするようにしましょう。

参考文献 <https://ooita-suido-pro.com/column/6607/>



福岡市の不動産市場では、今も“上昇の流れ”が止まりません。2025年の公示地価では、住宅地・商業地ともに上昇を継続。特に都市部では10年で地価が約2.7倍になった地点もあり、福岡市中央区大濠1丁目では坪単価433万円という高水準を記録しています。

背景には、人口・世帯数の増加、若年層の流入、交通・生活インフラの整備、そして「天神ビッグバン」「博多コネクテッド」といった大規模再開発の進行があります。利便性が高いエリアでは賃貸需要も堅調で、投資・居住ともに注目される状況です。

しかしながら、オフィス市場では空室率の上昇など一部で慎重な動きも見られ、土地の取引件数が減少したというデータもあります。全体的には好調ながら、物件タイプ・エリア別には慎重な姿勢も必要です。

不動産の売却・購入を検討される際は、地価・賃料のトレンドだけでなく、エリアの将来性・再開発計画・用途（居住／賃貸／投資）などを総合的にご検討ください。

セイワ地研では、オフィス事業・賃貸・売買を通じて、皆さまの不動産に関するあらゆるご相談に対応しております。市場動向を踏まえた最適なお提案をいたしますので、どうぞお気軽にお問い合わせください。

防 犯

あなたと、
あなたの家族を
守るために。

KEEP OUT CAUTION

今の時期に注意したい。
空き巣被害

SECURITY

朝晩の冷え込みが強くなり、日が短くなってきましたね。
仕事を終えて外に出ると、もう真っ暗という日も多くなってきました。
実はこの「日が暮れるのが早い時期」、空き巣被害が増えやすい季節でもあります。
留守中に狙われないために防犯対策をしていきましょう。

空き巣に狙われやすい家の特徴として、挙げられるのは【留守を判断しやすい家】
【人通りが少ない、ご近所付き合いが少ない】【家の庭や周囲の手入れが行き届いていない】等がです。空き巣が嫌がるための防犯対策として・・・



留守を判断しやすい家

郵便受けや郵便ポストに郵便物が溜まっていると、「侵入しても気づかれない可能性が高い」と判断され、空き巣のターゲットになる可能性が高まります。長期不在にする場合、郵便物は配達を止めるなどしておきましょう。30 日以内の不在であれば、事前に不在届を提出することで郵便物を留め置いてもらい、期間終了後にまとめて配達してもらえるサービスもあります。郵便受けに入っているチラシを放置しないことも大切です。また、洗濯物が干しっぱなしでも不在にしていることが分かるため、長時間不在にする場合は、外に干さないこととカーテンは閉めて出かけるのが得策です。カーテンを開けっぱなしにした状態で外出すると、物静かで人の気配がしない様子などから留守がわかってしまいます。反対にカーテンが閉まっていると室内の様子がわからず留守かどうか判別しにくいいため、空き巣もリスクを避けてターゲットから外す可能性が出てきます。

人通りが少ない、ご近所付き合いが少ない

防犯カメラ・近所の目が大事です。有効なアイテムとしてわかりやすいのが「防犯カメラ」です。顔を写し撮られ、犯行現場も記録されるため、そのリスクを冒してまで侵入を試みる空き巣はそう多くありません。ただ、防犯カメラに映らない場所を狙って侵入する可能性もあるため、死角ができないように設置場所に注意する必要があります。

その防犯カメラ以上に強力な効果を有するのが、「近所の人の目」です。近所の人や通りがかりの人に見られたり、声をかけられたりして犯行を思いとどまる空き巣は少なくありません。日頃から近所付き合いを大切にしておく、空き巣に狙われたとき頼もしい味方となってくれるでしょう。こうした「地域の連帯」こそ、もっとも有効な空き巣対策といえるかもしれません。

家の庭や周囲の手入れが行き届いていない

庭木は定期的に手入れを行い、ある程度見通しを良くしておく、「隠れる場所がない」「外から見れるかもしれない」と思わせることができ、犯行の抑止につながります。ベランダや庭が散らかった状態だとルーズな印象を与え、防犯意識も低いと見なされるでしょう。

「ベランダにゴミを置かない」「庭はこまめに手入れする」「ポストにチラシを溜めない」など基本的なことを心がけるだけでも空き巣に与える印象は大きく変わります。

外出時の SNS 投稿に注意する

旅行や外出先の写真を SNS にリアルタイムで投稿するのは、防犯の観点から危険です。長期間留守にしていることが把握できてしまい、空き巣のターゲットになるおそれがあります。外出時の投稿は帰宅後に行う、写真に位置情報 (Exif 情報) を残したまま掲載しない、公開範囲を家族や親しい友人のみに限定するなどして対策しましょう。また、自宅の場所や所在地が特定できてしまうような背景やものが映り込まないように注意が必要です。

防犯は「備えあれば憂いなし」です。
小さな意識の積み重ねが、大きな安心を生みます。日々の生活の中で意識し、安心・安全な生活づくりに皆で取り組んでいきましょう。今日の話が、少しでも皆さまの防犯意識を高めるきっかけになれば幸いです。



「師走（師も走り回るほど忙しい）」と呼ばれるように、なにかとせわしなくなる 12 月ですが、クリスマスや年末年始に向けて、沢山の楽しいイベントがあるシーズンでもあります。そして年内最後のイベントとなるのは大晦日。今回は大晦日についてご紹介します。

●大晦日の由来

旧暦では毎月の最終日を「晦日」と言い、一年で最後の晦日である 12 月末日を「大晦日」と呼ぶようになりました。大晦日の行事は、平安時代から行われていたと言われており、新年の神様である「歳神様」をお迎えするために、大晦日から寝ずに歳神様を待つという習わしがありました。これが大晦日の風習の由来と言われています。時代の流れとともに形が変わり、元日に行われていたお参りが残って、現在の「初詣」につながっています。

●大晦日にまつわる風習・慣習

1. 大掃除をする

大晦日は、元旦に年神様をお迎えする前の最終準備を行う日です。1 年間で自宅に溜め込んだ汚れや厄を落とし、スッキリとした気分で新年を迎えましょう。

2. 年越しそばを食べる

年越しそばは、「細く長く生きる」という縁起物として、江戸時代ごろから食べられるようになりました。また、そば麺は切れやすいことから「1 年間の苦労や災厄を断ち切る」という意味もあります。

3. 除夜の鐘をつく

大晦日の夜更けに、お寺で鳴らされる 108 つの鐘を「除夜の鐘」と言います。人間の煩惱は 108 つあると言われ、鐘をつくことで煩惱を取り除き、清らかな心で新年を迎えるために行われるようになりました。

4. お風呂にゆっくりと入る

大晦日に入るお風呂は「年の湯」と呼ばれる特別なものです。ゆっくりお湯につかりながら、一年でたまった悪いものをしっかり洗い流すことで、気持ちよく新年を迎えることができます。

大晦日は、1 年を締めくくる日です。
今年一年を振り返りながら、新年を迎えてみてはいかがでしょうか。



★2025 年度賃貸不動産経営管理士試験、申込者数過去最多

同協議会

賃貸不動産経営管理士協議会（中村裕昌会長）の発表によると 2025 年度賃貸不動産経営管理士試験の受験申込者数は 3 万 6360 人に達し、過去最多となった。同試験は賃貸住宅管理に関する専門知識・技能・倫理観を備えた専門家の育成を目的とする国家資格試験で、賃貸管理業を営む不動産業者にとり重要な資格ともいえる。25 年度試験は、11 月 16 日に全国 38 都道府県で実施、合格発表は 12 月 25 日の予定。同協議会では、業務上でのキャリア形成、待遇改善を目的に資格取得を目指す動きがあると分析している。

★マンション転売 5 年制限へ 事業者に条項導入を要請

東京都千代田区

東京都千代田区は、不動産大手などが加盟する不動産協会（東京・千代田）に対して、投機目的のマンション取引を防止するよう協力要請した。都心部では不動産価格の高騰や需給逼迫が続いていることから、居住目的の消費者が購入しやすい環境の整備をめざす。市街地再開発事業で販売するマンションについて、購入者に引き渡しから 5 年間の転売を禁じる「転売禁止条項」導入を事業者に求める。同一名義による同一マンション複数室購入についても禁止の要望をした。都内の自治体が不動産業界に対して、住宅価格の高騰などを理由にマンションの転売制限を要請するのは初めてだ。

この要請に対し、不動産協会（理事長吉田淳一、三菱地所取締役会長）はマンション価格の高騰について、投機的な転売が影響し、千代田区に居住を希望する人の妨げになっているとの見方について、「投機的な取引が挙げられることが多いが、その影響はごく限定的と捉えている」との見解を示した。現在、国土交通省による短期転売実態調査の結果を待ち、それを確認し協会としての短期転売などの抑制策を発信していきたいとした。

高市政権でも外国人の投機的な取引によって不動産価格が高騰し、国民に適正価格で住居が行き渡らないことを問題視する。海外では外国人の不動産取得を規制している国もある。カナダは外国人の住宅購入を禁じる。シンガポールは外国人の住宅購入に不動産価格の 60% の税金を課す。米国でも複数州で外国人の不動産購入を制限している。日本は国籍に基づいた土地取得の規制が難しい面もある。世界貿易機関（WTO）の協定に基づき、国内外企業などの活動条件を平等にする「内国民待遇」を原則としているためだ。

★次世代太陽電池の実証実験始まる

J R九州、九電みらいエナジー

J R九州（福岡市）は博多駅在来線ホーム上の屋根に「ペロブスカイト太陽電池」を複数設置し、発電する実証実験を始めた。発電した電気は駅の照明用に使う。「ペロブスカイト太陽電池」は重量が軽く、柔軟性があるのが特長で、設置場所の自在性が高い。今後、効率性や耐久性などを確かめた上で本格導入を試す。また、九電みらいエナジー（福岡市）も「カルコパイライト太陽電池」を福岡空港国際線ターミナルビルの屋根に設置し、発電する実証実験に取り組む。「カルコパイライト太陽電池」は「ペロブスカイト太陽電池」同様、軽く、柔軟性がある。さらにエネルギー変換効率が高く、耐久性もあるといわれている。

《年末年始休業のお知らせ》

2025 年 12 月 27 日(土)～2026 年 1 月 4 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。



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

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/