

年頭挨拶

新年あけましておめでとうございます。旧年中は格別のご愛顧を賜り、心より御礼申し上げます。

今年の干支は、丙午（ひのえうま）。私は昭和42年の早生まれで午年ではないのですが、同級生の多くが年男として還暦を迎える歳となりました。私の中では『還暦』と言えば『おじいちゃん』というイメージでしたが、いざ自分がその年齢に近づいてみると、まだまだ小僧の域を脱していないと痛感させられます。

一万円の肖像ともなった渋沢栄一は『四十、五十は鼻たれ小僧、六十、七十は働き盛り、九十になって迎えが来たら、百まで待てと追い返せ』と語ったと伝えられていますが、まだ『小僧』である私は、この言葉を励みに、少なくともあと20年はこの業界で力を尽くしていきたいと思っております。

丙午（ひのえうま）の年は「炎のように燃え広がる火」や「真夏の火」を象徴し、情熱や強さを意味するといわれています。その一方で、丙午は力が強すぎて制御できないことから不吉な年とされることもあります。見方を変えれば、大きなエネルギーと推進力を秘めた一年とも言えるでしょう。

また、「勝ち馬に乗る」「馬車馬のように働く」など、馬にまつわる言葉には、一心不乱にゴールを目指して進む姿を表すものが多くあります。私どもも、この一年、社員やお客様のため、そして福岡の発展のために、情熱をもって走り抜けてまいります。

さて、福岡の不動産市況について申し上げますと、中央区や博多区の中心部における土地価格は、この一年で更に上昇いたしました。マンション業者にとっても、容易には手が届かない水準となりつつあります。現在、高価格帯の土地取引の主流はホテル用地での取得であり、概ねマンション用地の1.5倍の価格で取引が行われています。

実際にホテル経営者の方々に伺っても、週末や各種イベント開催時には高稼働が続き、『まだまだ市内のホテルは足りない』という声をよく耳にします。この状況から、2026年も引き続き、ホテル用地の取引が活発に行われる可能性が高いと見込まれます。

マンション業者の販売手法にも変化が見られます。5億円や10億円といった高額物件を販売するにあたり、有名デザイナーが室内のインテリアデザインを手掛け、高級家具を備え付けたうえで販売するなど、『付加価値』を重視した戦略へとシフトしています。

セイワ地研におきましても、賃貸事業やトランクルーム事業において、単にスペースをお貸しするだけにとどまらず、さまざまな工夫とアイデアを凝らし、付加価値の高いサービスをご提供する事で、多くの皆様に『選んでよかった』と感じていただける貸しスペースの実現を目指してまいります。

2026年、皆さまにとりましても情熱に満ちた実りの多い一年となりますよう、心よりお祈り申し上げますとともに、本年も変わらぬご愛顧の程、何卒よろしくお願い申し上げます。

令和8年新春



株式会社セイワ地研
代表取締役 次田 武史

常務取締役
次田 圭吾

取締役 営業統括部長
石川 信介

取締役 特別顧問
声刈 則洋

代表取締役
次田 武史

専務取締役
後藤 晋一

人につくす、街につくす。……セイワ地研です。

部署紹介

- P2 営業部・営業1課
管理課
- P3 レンタル事業部・パーキング事業課
ソリューション事業部
企画開発部・メンテナンス事業部
- P4 営業推進課
関連業務課
経理課
- P5 システム開発室
総務課



営業部・営業1課

スタッフ集合フォト

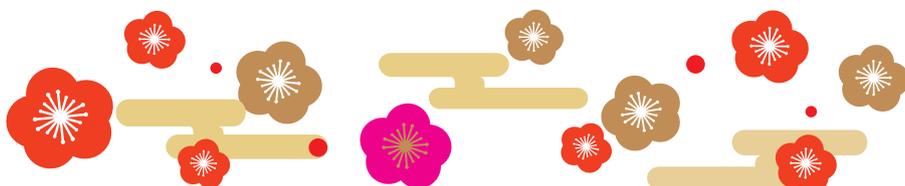
プライバシー保護の観点から、WEB掲載の紙面については、社内スタッフの写真掲載を控えています。

〔後列左から〕 忠重、原野、狩野、小山
〔前列左から〕 長尾、伊藤、石川

営業部・営業1課

私たち営業部・営業1課は、売買仲介、テナントオフィス仲介、賃貸仲介の営業活動を中心に行っております。当社の所在する天神・大名エリアについては、現在も「天神ビッグバン」が進行中、また福岡市内においても街や不動産市場がめまぐるしく街や不動産市況が活発に変化している状況が続いております。

情報・不動産市況を常に把握し、経験・知識・人脈を最大限活かし、お客様に喜んでいただけるご提案をさせていただき準備を万事整えております。本年もどうぞよろしくお願い致します。



管理課

スタッフ集合フォト

プライバシー保護の観点から、WEB掲載の紙面については、社内スタッフの写真掲載を控えています。

〔後列左から〕 八尋、榊、佐島、村上
〔前列左から〕 三井、我有、大島

管理課

管理課では、物件の維持管理や入居者サポートを通じて、快適な住環境を提供しています。オーナー様からお預かりしている建物の日常的な維持管理、設備のリニューアルやリノベーションのご提案なども行っております。また、ご入居者様からの設備不具合等の様々なご要望にもスピード感を持って対応できるよう日々業務に励んでいます。

本年も皆様の住まいに関わる満足度を更に高める事が出来るように努めて参ります。



▶▶▶ Next Page

レンタル事業課
パーキング事業課
スタッフ集合フォト

プライバシー保護の観点から、WEB掲載の紙面については、社内スタッフの写真掲載を控えています。

〔後列左から〕次田圭、林、平山
〔前列左から〕横溝、吉村、廣房



レンタル事業課・パーキング事業課

私たちは、レンタルボックス・駐車場の管理運営を行っております。

レンタル事業課

レンタルボックスは、お引越し等で一般的に荷物を保管する方、大切なバイクをガレージとして保管する方、季節物や仕事道具を保管する方など、多くのお客様にご利用頂いております。また、コロナ渦により生活スタイルの変化や「うち時間」を楽しむ為に住居空間を広くしたい等、新たなレンタルボックスのご利用ニーズも増えております。

パーキング事業課

パーキング事業課では、月極・時間貸し駐車場のプランニングから稼働分析等の管理運営に加え、より良いサービス提供のためオーナー様へ最適なお提案も行ってまいります。レンタル事業課・パーキング事業課ともに日々の巡回・清掃を徹底し、お客様に気持ちよくご利用いただけるよう、現場の美化・安心安全な現場づくりに努めています。「人につくす、街につくす。」を合言葉に精進して参りますので、よろしくお願いいたします。

ソリューション事業部
企画開発室・メンテナンス事業部
スタッフ集合フォト

プライバシー保護の観点から、WEB掲載の紙面については、社内スタッフの写真掲載を控えています。

〔左から〕古川、勝木



ソリューション事業部

昨年も専門家をお招きして相続対策セミナーを5回開催いたしました。税理士さんの「税制改正」や司法書士さんの「家族信託や遺言」の話はもちろんですが、今回は初めてお医者さんを招いて「賢い介護施設の選び方」についてお話ししていただきました。介護という身近な話でしたので、参加者の皆さんが熱心に質問をなさっておられました。「事前の一策は事後の百策に勝る」と申します。何かお困りごとがございましたら、お気軽にご相談ください。

企画開発部・メンテナンス事業部

企画開発部は不動産の企画、メンテナンス事業部は建物点検や修繕・改修マネジメントなど建築業務全般に携わっております。ここ数年の建築物価上昇や法改正の厳しさ、土地価格高騰や金利上昇の影響を受けて、良い利回り不動産の提供は難しくなりましたが、難しい不動産こそ、チャレンジする面白さを感じております。長年の経験と知恵でお客様に明るい未来を提供して参ります。本年もよろしくお願い申し上げます。



営業推進課
スタッフ集合フォト

プライバシー保護の観点から、WEB掲載の紙面については、社内スタッフの写真掲載を控えています。

〔後列左から〕春高、安井、内田、太田
〔前列左から〕浦山、服部、大塚



関連業務課
スタッフ集合フォト

プライバシー保護の観点から、WEB掲載の紙面については、社内スタッフの写真掲載を控えています。

〔左から〕永田、三船、馬原、田中、浦志



経理課
スタッフ集合フォト

プライバシー保護の観点から、WEB掲載の紙面については、社内スタッフの写真掲載を控えています。

〔後列左から〕富岡、酒井、愛川、吉岡
〔前列左から〕谷、齊藤、池田

営業推進課

私たち営業推進課は、オーナー様からお預かりする建物や駐車場の募集窓口・申込審査・契約書類の作成などの契約業務を行っております。

1階におりますので、お客様と接する機会が多い部署でもあります。親切・丁寧・笑顔をモットーに、今後もセイワ地研にお願いしたいと言っただけのような接客を日々努めてまいります。ご相談などがありましたら、お気軽にお立ち寄りください。

皆様にとりまして、名馬のごとく疾駆する飛躍の一年となりますよう、心よりお祈り申し上げます。



関連業務課

私たち関連業務課は、去年新設された部署です。管理課、レンタル事業課、パーキング事業課のバックヤード業務を行っています。物件の巡回や清掃等、外出の多い社員に代わり、私たちがお問い合わせ対応等を行い、お客様のより良い暮らしをサポートいたします。発足したばかりの部署ではありますが、安心してお任せいただけるよう精進して参りますので、本年もよろしくをお願いいたします。



経理課

私たち経理課は、毎月オーナー様へお届けしている賃料支払精算書の作成、オーナー様・業者様への支払業務、入居者様への毎月の家賃の請求・入金管理、社内の現預金管理等を行っています。

経理業務は会社の信頼を担う部分です。今年も家主様・入居者様・取引業者様に信頼していただけるよう責任を持ち日々の業務に取り組んでいきます。本年もよろしくをお願いいたします。



システム開発室
総務課
スタッフ集合フォト

プライバシー保護の観点から、WEB 掲載の紙面については、社内スタッフの写真掲載を控えています。

〔左から〕奥村、平島、小西、岩川



システム開発室

私たちシステム開発室は、2025 年に業務効率化とお客様サービスの向上を目指し、さまざまな取り組みを行いました。

業務効率化のために生成 AI ツールを導入し、迅速な情報提供が可能な環境を構築しました。

また、従来の紙や対面手続きに代わる電子契約を導入することで、お客様の負担を軽減し、スムーズな契約手続きを提供することができました。

2026 年も引き続き会社全体の成長とお客様満足度の向上を目指し、より良い未来を築いていく所存です。新しい年も、皆様と共に明るい未来を創造していけるよう、全力を尽くしますので、どうぞよろしくお願いいたします。

総務課

総務課は会社の「お世話役」として、日々の運営をサポートしています。

業務は、事務管理、書類作成、人事管理など多岐にわたり、社員が快適に働ける環境を提供することを目指しています。

円滑な社内コミュニケーションを促進し、会社の成長をサポートします！



本年もよろしくお願いいたします。



ト	雑学 & 豆知識
リ	ビブリア

初夢

新しい年を迎え、皆さんはどのような気持ちで日々を過ごしているのでしょうか。年の始まりにはさまざまな風習がありますが、その中でも昔から人々に親しまれてきたのが「初夢」です。今日は、この初夢について少しお話ししたいと思います。

初夢とは、もともとは大晦日の夜から元日の朝にかけて見る夢を指す言葉でしたが、書き初めと仕事始めが2日であることを受けて、江戸時代から元旦の夜から1月2日の朝にかけて見る夢を指します。ただ、元日はずっと起きていて2日に寝たのなら、2日から3日にかけて見た夢と柔軟に考えても構いません。また、新年最初に寝た日に見なかった場合、その年初めて見た夢を初夢としていい、という考え方もあるようです。

日本では、夢には未来を暗示する力があると信じられてきました。そのため、新年最初の夢である初夢が、その年の運勢や幸運を占う指標として特別視されています。

初夢に縁起が良いとされるのが、江戸時代から伝わる「一富士二鷹三茄子（いちふじにたかさんなすび）」という言葉です。

1. 一富士（いちふじ）

富士山は日本一の山であり、その姿は雄大で神々しいものです。富士山を見る夢は、繁栄や成功を象徴するとされています。

2. 二鷹（にたか）

鷹は、高い視点から物事を見る賢い鳥とされ、夢に登場することで目標達成や向上心の象徴とされています。



3. 三茄子（さんなすび）

茄子は、実りの多い植物として豊作や繁栄を意味します。また、「成す（なす）」という言葉に通じるため、物事を成し遂げる暗示とも言われます。

初夢の縁起物で有名なのは上述した「一富士二鷹三茄子」ですが、これにはまだ続きがあり、「四扇（しおうぎ）五煙草（ごたばこ）六座頭（ろくざとう）」と6番目まで続きます。

「扇」は儀式や躍りに使われていた縁起の良い小道具で、末広がりの形であることから、子孫繁栄や商売繁盛を意味します。「煙草」は祭りや祝い事に欠かせない道具の一つで、煙が上へ高く上がるため、運氣上昇を表しています。最後の「座頭」は髪の毛を剃った盲人を指す言葉で、「毛がない」▶「怪我ない」の語呂合わせから「家内安全」の象徴とされていました。

室町時代の頃には、縁起の良い夢を確実に見るために、七福神の乗った「宝船」や夢喰いの「獺（ばく）」の絵、さらには「永き夜の遠の眠りの皆目覚め波乗り船の音の良きかな【なかきよのおのねりのみなめさめなみのりふねのねのよきかな】」と書かれた回文歌（＝上から読んでも下から読んでも同じ歌）を枕の下に入れて寝る風習があったそうです。

初夢は、日本の文化において、一年の始まりを象徴する大切な風習の一つです。その夢に込められた象徴や願いは、古くから人々を励まし、人生の指針となってきました。

本日お話しした初夢の意味や伝統が、皆様のこれからの一年に、小さくとも確かな希望をもたらす助けとなれば幸いです。

参考文献

<https://rinchar.site/event-01-oshougatsu/#toc15>
https://www.a-i-i-n-e.jp/blog/page_2261.html
<https://www.jalan.net/news/article/500819/#05>



営業推進課：内田 翔子

お正月の楽しみのひとつといえば福袋。購入された方も多いのではないのでしょうか。そんな福袋はいつたいつから始まったのか、起源や由来について紹介します。

福袋 意味

福袋とは、売れ残り品など色々なものを詰めて中身がわからないようにしてお正月の初売りなどで販売し、客が自由に選び取る袋のことをいいます。中身が見えない状態で選ぶので運試しの意味合いもあります。

最近ではインターネットで中身がどういうものか詳細を載せて販売されるものもあります。人気のお店の福袋は事前予約制や抽選があつたりと販売方法も様々です。福袋の中身も時代とともに変化しており、現在は家電・寝具・宝石などのほかに、観劇や旅行などの体験型の福袋もあるようです。

福袋 由来

福袋は七福神の神様「大黒天」様が抱えている大きな袋が由来と言われています。商売繁盛の神様である大黒天様の袋には幸運や幸福が入っているとわれ、幸せを分け与えてくれるという意味があるそうです。

福袋 起源

福袋がいつから始まったのか、正確にはわかっていないそうですが、大きく分けて 2 つの説があります。

①江戸時代が始まり説

呉服屋の越後屋（三越の前身）が「えびす袋」として販売したのが福袋のルーツといわれ、余った生地を 1 つの袋に入れて販売したのが始まりと言われています。越後屋の「えびす袋」が大好評だったので他の呉服屋もこれに続きました。

大丸呉服店（大丸の前身）でも同じように販売され、江戸で大人気になった「えびす袋」は地方にも伝わり、日本各地の呉服屋が販売するようになり、いつしか呉服屋以外のお店も取扱商品の残り物などを販売するようになりました。

②明治時代が始まり説

明治 25 年 1 月の新聞には福袋について下記のように書かれています。

「石鹼や櫛、楊枝などの日用品を袋に入れて一銭で販売し、運が良ければ 5～12 銭ほどのものが入っていて、大人気だった」

明治 40 年には、鶴屋呉服店（松屋の前身）が福袋の販売を始め、明治 44 年にはいとう呉服店（松坂屋の前身）が福袋ではなく、「多可良函（たからばこ）」という名前で販売した記録が残っていて、どちらも大人気だったそうです。



★九州最大規模のアウトレットモールの建設工事に着手

三井不動産、福岡地所

三井不動産（東京都中央区）と福岡地所（福岡市）は、福岡市西区小戸2丁目の「マリノアシティ福岡」跡地で進めてきた大型商業施設「（仮称）三井アウトレットパーク福岡」の建設に着工した。「キャナルシティ博多」などを運営する福岡地所と国内外で商業施設を展開する三井不動産がそれぞれのノウハウを生かして、競争力ある店舗づくりを目指す。アウトレットショッピングに加え、飲食ゾーンなど約200店舗からなる九州最大規模のアウトレットモールとなる予定だ。開業は2027年春の見込み。既存棟の建替えや一部リニューアル、再活用などで施設の活性化を図る。

★新築マンションの価格上昇率、大阪が3.4%で世界トップに

日本不動産研究所

（一社）日本不動産研究所（東京・港区）は2025年10月時点の6ヶ月間の新築マンション価格上昇率を発表した。それによれば、大阪が3.4%という上昇率で世界主要都市のトップとなった。人件費や資材費などの高騰に加え、大規模再開発や「万博効果」などの後押しで、高額物件への需要が増し、相場を高くしたものと考えられる。同研究所はアジアや欧米など世界の主要16都市を対象に毎年4月と10月の2回、定期的にマンションとオフィスの価格や賃料を調べている。マンション価格は各都市で3地点を選び、同じ場所で新築マンションが建設される場合の価格を算出し、指数化している。大阪の次に上昇率が高かったのはニューヨーク（2.9%）、3番目はムンバイ（2.3%）だった。東京は6番目（1.4%）で、4月時点と変わらない状況だった。大阪の市況をけん引しているのは中心部の高級物件だ。25年は9月に三菱地所レジデンスなどの「ザ・パークハウス 大阪梅田タワー」、12月には「グラングリーン大阪」の住居部分「THE NORTH RESIDENCE」が建った。どちらも完売となっている。27年1月に完成予定の三井不動産レジデンシャルの「パークタワー大阪堂島浜」も24年7月から販売し、募集を開始した物件数のうち6割が売れているという。梅田周辺の再開発、「大阪・関西万博」の開催、カジノを含む統合型リゾート（IR）、「なにわ筋線」の開業などにより大阪の交通利便性や、住みやすさへの期待は高い。

★地下鉄七隈線の延伸について検討を始める可能性に言及

福岡市

福岡市は25年11月21日、地下鉄七隈線（2005年2月3日開業）に関し、その延伸についての検討を始める可能性があることを示した。福岡市交通局によれば、同七隈線は混雑緩和のため、これまで増便などでその解消を図ってきたが、今後も利用者増加が見込まれるとして、以下の対策を検討していく可能性があることを示した。まず、車両編成を現在の4両から6両に増やす計画について、来年度から検討していく。次に、将来の利便性アップのため、運転区間を延伸する計画についても、検討の準備に入っていく可能性があるとした。延伸計画案としては、現在の橋本駅から博多駅までの区間を、空港線の姪浜駅と繋ぎ、福岡空港国際線ターミナルまで延ばすプランだ。ともに検討費用を来年度の予算案に計上する予定。七隈線は2023年3月に天神南駅から博多駅まで延伸し、乗車人数の1日平均は、2022年度の7万人から2025年度は15万8000人と2倍以上に増加している。実現はまだまだ先になりそうだが、混雑緩和や利便性の向上は課題だ。25年の1日当たり平均利用者数は158,000人で開業時の約2倍になっている。



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