

ごあいさつ

5月の風が緑の木々を揺らしながら吹き抜けていきます。福岡中心部も続々と新しいビルが増え、心地よい風が生まれています。空・空気・水・樹木、それぞれが爽やかな彩の季節です。この気候がこのまま続けばいいのですが、暦は進み、自然は容赦しません。6月に近づくにつれ、夏を意識する汗ばむ季節がやってきます。みなさまも気候の良い今のうちに健康への注意、体力の維持、強化に努めてください。

地球上で戦火の絶えることは無く、ロシア・ウクライナ問題の長期化に加え、2月末からは中東でも戦火が上がりました。イスラエル・米国の両国がイランを攻撃し、その紛争が激化を見せています。こちらも長期化するおそれが十分考えられます。産油国エリアでの軍事衝突は大事件で、ペルシア湾・ホルムズ海峡からの原油搬出に齟齬を来たしています。その影響を受けるのは、直接的に原油価格の上昇ですが、原油から作り出される幅広い諸化学製品までの影響を考えると、世界的な経済損失は計り知れません。特に、この中東エリアからの原油輸入が90%以上を占める日本にとっては深刻事態そのものです。

現在、私たちの生活身のかなり部分は石油由来で成り立っているといえます。原油なしには〇〇業も、△△業も、××業も、成立ちが難しくなります。影響を抑止する為には、何よりもまず、早急に戦火が収まること、ペルシア湾が自由に航行できるようになることを願います。

今回の一連のできごとである本のことを思い出しました。第1次オイルショック後の1970年代に出版された「油断!」という小説で、著者は堺屋太一さんです。「もし、ホルムズ海峡封鎖が長期化すると何が起きるか」ということがテーマに上げられていました。現在の状況に当てはめても興味深いものがあります。

May

住宅セーフティーネット 制度の改正について

住宅セーフティーネット法（正式名称：住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給に関する法律）が改正され令和 7 年 10 月 1 日から施行されました。

「住宅セーフティーネット法」といっても馴染みがないかもしれませんが、物件の老朽化や少子高齢化に伴う空き家・空室リスクを抱えている賃貸住宅の大家さんにとって有用な対策の一つに成りうるかと思われます。この制度が生まれた背景や仕組み、今回の改正内容についてポイントをご紹介します。

現行制度ができた背景

従来は住まいにお困りの低所得者、高齢者、障害者、子育て世帯など（法律では「住宅確保要配慮者」という）に対する住宅施策として、自治体は公営住宅や市営住宅を提供してきました。しかし、自治体の財政難、既存公営住宅の老朽化に伴う維持・管理費の増大、需要と供給のミスマッチによる空き家率の上昇が見られました。そこで、新規に公営住宅を建設するのではなく民間の賃貸住宅（空き家・空室）を「住宅確保要配慮者」向けに提供してもらおうと方針転換がなされ、「住宅セーフティーネット法」の創設に至りました。平成 29 年 10 月に施行されています。

住宅セーフティーネット制度とは

この制度は 3 つの柱から成り立っています。

①住宅確保要配慮者向けの賃貸住宅の登録制度

国土交通省が管理する専用ホームページに認定された物件の情報が掲載され、周知されることで空き家や空室の解消につながります。

②登録住宅の改修や入居者への経済的な支援

入居者に対しては家賃低廉化のための補助、家賃債務保証料の補助することで入居するための敷居が低くなります。

大家さんに対しては改修費補助、改修費融資をすることで物件の登録をやすくしています。

③住宅確保要配慮者に対する居住支援

入居相談やマッチング、見守り、家賃債務保証などで居住者の支援をしています。



制度改正になった背景

(1) 単身高齢者の増加

9 年前よりも経済格差の拡大や持家率の低下等により「住宅確保要配慮者」の賃貸住宅への入居ニーズが高まることが想定されています。特に単身高齢世帯は 2030 年に 900 万世帯に迫るという予想が公的研究機関から出ています。

(2) 大家さんの拒否感が依然として強い

孤独死や死亡後の残置物処理等の不安を心配し、単身高齢者などに対する拒否感が依然として強く残っています。

(3) 居住支援法人の増加

「住宅セーフティーネット法」施行後、全国で 800 を超える居住支援法人（※）が指定され、地域の居住支援の担い手が増加しました。

※社会福祉協議会や住宅セーフティーネット法に基づき都道府県が指定した法人

現行制度のハードル

現行制度には大家さんや入居者に次のようなハードルが残っていました。

大家さん	入居者
入居者の死亡後に残置物があったり、借家権が残ると次の人に貸せない	入居審査がなかなか通らない
家賃を滞納されると困る	困りごとの相談先がわからない
孤独死など事故物件になったら困る	一人暮らしで倒れたらどうしよう

改正の内容

(1) 終身建物賃貸借の手続きを簡素化

「終身建物賃貸借」とは、賃借人の死亡まで継続し、死亡時に終了（相続人に賃貸借権が相続されない）賃貸借権です。

賃借人死亡時に契約解除となるので、相続人探しが不要となり、解約手続きをスムーズに進めることができます。

(2) 居住支援法人の業務に残置物処理を追加

居住支援法人の業務に「入居者からの委託に基づく残置物処理」を追加することで、次の賃借人にスムーズに貸せるようになります。

(3) 家賃債務保証業者を認定する制度を創設

家賃債務保証会社を国（国土交通省）が認定することで、要配慮者が利用しやすくなります。

また、住宅金融支援機構の家賃債務保証保険により、認定家賃債務保証会社の保証リスクが低減されます。

(4) 「居住サポート住宅」を創設

居住サポート住宅とは居住支援法人（※）と大家さんが連携することで下記のサポートを受けることができる住宅です。

① 日常の安否確認

センサー（通信機器等）をつかった入居者の安否の確認

② 訪問等による見守り

月1回以上の訪問等により、入居者の心身・生活の状況確認

③ 生活・心身の状況が不安定化したときの福祉サービスへのつなぎ

「福祉サービスのつなぎ」とは、入居者の心身・生活の状況の変化に応じて、必要な福祉サービスを受けられるように認定事業者がつなぎ先を提供し、入居者がつなぎ先に相談したことを確認する仕組みです。

- ・生活困窮者 → 自立相談支援機関や福祉事務所
- ・高齢者 → 高齢福祉施設
- ・ひとり親 → 福祉事務所や母子家庭等就業・自立センター
- ・障害者 → 障害者福祉施設

住宅セーフティネット制度や登録等についてご不明な点がございましたら、国土交通省や各自治体のホームページをご覧ください。

制度の概要等についてはセイワ地研にお問合せいただいても結構です。

(問い合わせ先) ソリューション事業部：勝木 龍巳

TEL 092-713-5600

May Day!

メーデー：「労働者の日」



メーデー、英語で May Day は直訳すると「5 月の日」。もともとヨーロッパでは「夏の訪れを祝う日」とされてきましたが、19 世紀の終わり頃から、労働者がその権利を求めてデモや集会を行う「労働者の日」となりました。

日本ではメーデーは休日になっていませんが、会社によってはデモや集会に参加するために休みにしているところもあります。また、5 月 1 日はゴールデンウィークの谷間だったため、休日にしてゴールデンウィークを長い連休にしようという動きもありましたが、最近ではその動きは小さくなっているようです。代表的な労働者団体である日本労働組合総連合会（連合）が、東京で中央大会を、各地で地方大会を開いています。

5 月 1 日のメーデーは、ヨーロッパでは夏の到来を祝う「五月祭」の日でした。ちょうどこの季節は、春に芽を出した植物が夏に向けて勢いよく育ち始める時期。ローマ時代には豊穡の女神マイアを祭り、供え物をして、夏の実りを願ったと言われています。

イギリスでは、五月祭にはメイポールと呼ばれる柱を立て、そのまわりで踊ったり（メイポールダンス）、お祭りの女王（メイクイーン）を選んだりするのだとか。じゃがいもの品種「メイクイーン」は、この五月祭のメイクイーンからつけられたという説もあります。

五月祭の日である 5 月 1 日、メーデーが「労働者の日」になったのは、19 世紀末の 1886 年にさかのぼります。1886 年、日本では明治 19 年にあたりますが、この時代はイギリスで始まった産業革命がアメリカにも伝わり、産業が大きく発展していました。

そうした時代の中で当時、労働者は 1 日 12 時間～14 時間の長時間労働が当たり前になっていましたが、1886 年 5 月 1 日、合衆国カナダ職能労働組合連盟が「8 時間労働」を求めてストライキを行いました。これが「労働者の日」としてのメーデーのきっかけとなりました。

そのときのスローガンは、「1 つ目の 8 時間は仕事のために、2 つ目の 8 時間は休息のために、そして最後の 3 つ目の 8 時間は好きなことのために」というものだったそうです。労働者が求める 8 時間労働は簡単には実現せず、その後も 5 月 1 日のストライキは続きました。1890 年には、アメリカでのストライキに合わせてヨーロッパなどでもストライキが行われ、これが第 1 回国際メーデーとなりました。

メーデーは労働者の権利を守るための記念日で、ヨーロッパや中国など多くの国では祝日になっています。しかし日本では、法律で定められた祝日には含まれていません。その理由のひとつは、メーデーがあくまで労働団体による「活動の日」とされており、国が制定する祝日の目的とは異なるからです。またゴールデンウィークの時期と重なることもあり、特別に祝日とする必要性が低いとも考えられています。そのため現在でも、企業によっては休日になることもありますが、国民の祝日には含まれていないのです。

メーデーには、「メーデーとは何か」労働環境についても家族で話してみるいい機会かもしれません。

Disaster prevention

防 災

あなたと、
あなたの家族を
守るために。



梅雨の時期は、建物管理においてトラブルが最も顕在化しやすい季節です。雨量の増加により、普段は問題にならないような軽微な不具合が、一気に表面化するためです。特に注意すべきなのが排水機能の低下と、防水性能の劣化です。

まず優先すべきは、屋上やバルコニーに設置されているドレン（排水口）の確認です。ドレンは雨水を速やかに排出するための設備で、建物の防水機能を支える重要な役割を担っています。しかし構造上、落ち葉や砂、ゴミが溜まりやすく、放置すると排水不良を引き起こします。短時間の降雨でも水が滞留し、防水層への負荷が増すことで、やがて漏水へとつながります。また、雨樋の詰まりや外れも見逃せません。適切に排水されない雨水は外壁を伝い、劣化や汚損を早める要因となります。

さらに、外壁のひび割れやシーリングの劣化部分も重点的に確認すべきポイントです。シーリングとは、外壁材の継ぎ目やサッシ周りに充填されているゴム状の防水材で、雨水の侵入を防ぐ役割があります。このシーリングは紫外線や経年劣化によって硬化やひび割れが生じやすく、防水性能が低下すると、そこから雨水が内部へ浸入するリスクが高まります。

これらは対策を怠ると、梅雨時期の長雨や集中豪雨により、漏水や室内への水の侵入といったトラブルの原因となり、結果として、クロスや床材の張替え、設備の修繕など、想定以上の費用が発生するケースも見受けられます。しかし、梅雨の前に基本的な点検と清掃を実施することで、こうしたリスクは未然に防げる可能性が高まります。トラブルが起きてからの対応ではなく、「起きる前に防ぐ」という視点で梅雨前の対策を行うことが安定した建物管理や、建物の資産価値の維持にも繋がります。

これからじめじめとした梅雨がやってきますが
事前の備えをしっかりと、今年の梅雨も乗り切
りましょう。



Mother's Day

母の日

5月が近づくと、街のあちこちで「母の日」という言葉を目にするようになります。色とりどりの花やギフトが並び、季節の移ろいととも、自然とこの日を意識する方も多いのではないのでしょうか。毎年5月の第2日曜日は「母の日」です。日頃は忙しさに追われ、なかなか言葉にできない感謝の気持ちを、改めて伝えるきっかけとなる一日として、多くの方に親しまれています。

母の日の起源は20世紀初頭、一人のアメリカ人女性「アンナ・ジャービス」が母をしのぶ記念会を開き、集まった人に母が好きだった白いカーネーションを配ったのがはじまりとされます。もとはお母さんに贈るのではなく、記念会で参加者が胸に飾っていたようです。もとは「母の友情の日」、平和活動の意味を持っていたのですが、アメリカ中に広がるにつれ商業意図が介入し、「自分を生み育ててくれたお母さんに感謝してプレゼントを贈る日」に置き換わっていきます。やがて国を越えて広がり、日本でも大切な年中行事の一つとして定着しました。



母の日といえば、赤いカーネーションを思い浮かべる方が多いのではないのでしょうか。しかし、もともとは母の日は、白いカーネーションが母の日の象徴とされていました。日本には第二次世界大戦後にこの風習が伝わり、母親を失くしている人は白いカーネーション、母親が健在な人は赤いカーネーションを胸に飾っていましたが、やがて母親にカーネーションを贈る習慣に変化したといわれています。

赤いカーネーションには「母への愛」や「感謝」。

ピンクのカーネーションには「感謝」や「温かい心」。

紫のカーネーションには「誇り」や「気品」。

といった意味が込められているとされています。

こうした象徴的な贈り物はもちろんですが、本当に大切なのは、その背景にある気持ちです。たとえ特別な贈り物を用意しなくても、手紙を書いたり、電話をしたり、「ありがとう」と一言伝えるだけでも、十分に心は伝わるものです。

一方で、近年は家族のかたちや距離感も多様化しています。遠く離れて暮らしている方、すでに親元を離れて久しい方、あるいは日常的に顔を合わせている方など、それぞれの状況は異なります。その中で、母の日の過ごし方もまた様々ではありません。大切なのは、形式にとらわれることなく、自分なりの形で感謝の気持ちを表すことではないのでしょうか。

また、「母」という存在に限らず、これまで自分を支えてくれた方や、成長を見守ってくれた方へ思いを向ける機会として捉えることもできるかもしれません。日々の生活の中で当たり前のように感じている支えは、決して当然のものではなく、多くの時間と想いの積み重ねによって成り立っています。

▶▶▶

私たちは普段、仕事や生活において多くの役割を担いながら過ごしています。その中で、誰かに支えられていることを改めて意識する機会は、決して多くはありません。だからこそ、このような節目の日は、立ち止まって自分の周囲に目を向ける良いきっかけになります。

感謝の言葉は、伝えようと思ったときにこそ意味を持ちます。「いつか伝えよう」と思いながら、その機会を逃してしまうことも少なくありません。この母の日を一つの機会として、これまでの感謝やこれからの想いを、自分なりの言葉で届けてみてはいかがでしょうか。

ささやかな一言や行動が、相手にとって大きな喜びとなることもあります。そしてそのやり取りは、きっと自分自身の心も温かくしてくれるはずです。

母の日が、皆さまにとって穏やかで心温まる一日となることを願っています。



参考文献：

<https://web.hh-online.jp/hankyu-food/blog/lifestyle/detail/001497.html>

https://www.shop.post.japanpost.jp/column/mother/mother_yurai.html?srsId=AfmBOopRCzE4Va0vzQ2tBdwchIA_w8L6OoX2E1F7FhdvcUA97iRVPkN

<https://precious.jp/articles/-/18920>



イメージ PHOTO

SEIWA VOICE

セイワボイス

システム開発室：小西 広和

春になると、毎年なんとなく思い出す音楽イベントがあります。福岡で開催されている野外音楽フェス「CIRCLE」です。

「CIRCLE」は、いわゆる大型フェスのような派手さというよりも、ゆったりとした空気感の中で音楽を楽しめるのが魅力のイベントです。会場は海の中道の緑が広がる開放的な場所で、レジャーシートを広げてのんびり過ごす人や、美味しいフードを片手に音楽に耳を傾ける人など、それぞれが自分のペースで楽しんでいます。音楽好きな大人が自然体で集まる、そんな雰囲気がとても心地よいフェスです。

私自身、学生時代から音楽が好きで、若い頃はライブやイベントにもよく足を運んでいました。「CIRCLE」にも過去に数回ほど参加したことがあり、青空の下で好きな音楽を聴きながら過ごす時間は、今でも印象に残っています。

特にこのイベントは 5 月に開催されるため、気候がとても良く、暑すぎず寒すぎず、外で過ごすにはちょうどいい季節です。春の穏やかな空気の中で音楽を楽しめるというのも、「CIRCLE」ならではの魅力だと思います。そして 2026 年の出演アーティストを見て、少し心が揺れました。昔から好きで、今でもよく聴いている「くるり」や「キリンジ」が出演するとのことで、これは行きたい気持ちがかかなり高まっています。長く聴き続けている音楽を、こうしてまた生で楽しめる機会があるというのは、やはり特別なものだと感じます。

とはいえ、正直なところ体力的には少し不安もあります。若い頃のように一日中立ちっぱなしで楽しむのはなかなか大変そうですが、それでも「やっぱり行きたいな」という気持ちの方が勝っているのも事実です。

日々の仕事とは少し離れて、こうした時間を過ごすことで、良いリフレッシュにもなるのではないかと考えています。今年は久しぶりに足を運んでみようかと、密かに検討しているところです。



★九州大学箱崎キャンパス跡地、再開発の事業者、住友商事などのグループに決定

九州大学などが発表

九州大、都市再生機構は3月26日、九州大学箱崎キャンパス跡地（福岡市東区箱崎）の再開発事業の土地利用事業者を決定した。事業者は優先交渉権者となっていた住友商事、JR九州、西部ガス、西日本鉄道など8社からなる企業グループだ。事業計画では、この跡地を「住居」「商業」「医療・福祉」「教育」といった活用ゾーンに分けて整備していき、「日本最大級のスマートシティ」実現を目指す。約2700戸からなるマンション、ホームセンターやスーパーなどの大型商業施設、九州・福岡の「食」をテーマにした「フードパーク」からなる観光交流施設、総合病院やインターナショナルスクールなどの施設が考えられている。2028年度から2036年度にかけて段階的にオープンさせ、街全体で最新通信技術などを活用した「スマートシティ」「スマートサービス」を実現していく計画だ。

★子育て支援型団地「こどもつながるUR」、10年間で10万戸の実現を目指す UR 都市機構

都市再生機構（UR 都市機構）は新たな取り組み「こどもつながるUR」を展開する。「こどもつながるUR」は子育てしやすい住環境の充実を図る目的で策定された新しいプランで、今後10年間で100団地、10万戸の形成を目指すとしている。UR 都市機構はこれまで、地域医療福祉拠点化を軸に高齢者対応を進めてきたが、新たに閣議決定された「住生活基本計画（全国計画）」を踏まえ、URが目指す「ミクストコミュニティ」の実現に向けて取り組んでいくとしている。今回発表された「こどもつながるUR」では、若年・子育て世帯への対応を強化する。UR 賃貸住宅にある既存の屋外空間や集会所、保育施設等を生かし、団地の居住環境の高度化を図る。具体的には、「子供が安心して遊べる屋外・屋内の共用空間の整備」「親子の交流拠点の創出等による地域ネットワークの充実」「子育て世帯の優先入居支援」「自治体との連携体制の構築」の4施策を総合的に推進する。

★温水洗浄便座「ウォシュレット」、7,000万台突破

TOTO

TOTO（北九州市小倉北区）は、温水洗浄便座「ウォシュレット」の累計出荷台数が昨年で7,000万台を超えたと発表した。同社の「ウォシュレット」は1980年6月から販売が開始されものだが、45年強で達成したこととなる。コロナ禍以降に各国で衛生意識が高まったことや、大阪万博、観光などでの来日客増加も認知向上にいい影響をもたらしたものといえる。最近では海外、特に米国で売り上げを伸ばしており、商品名の「ウォシュレット」が温水洗浄便座を指す代名詞になっている感がある。

★運輸業に関する「総合物流大綱」、閣議決定

政府・国交省

政府は2026年度から30年度にかけての「総合物流大綱」を閣議決定した。荷物の宅配については従来の対面方式の他、「置き配」など非対面による受け渡しも標準的なサービスの範疇に組み入れていく。非対面受け渡しは現状よりおよそ倍増の約50%まで高めていく考えだ。運転手不足が見込まれ、再配達などにかかる労力や時間の軽減で輸送力の改善を図る。荷物の盗難や破損といったリスクはあるが、トラブル防止対策をまとめた指針を作成して利用者に周知していく方針だ。住宅での宅配ボックス設置など、荷物受取人側の理解や対応も必要だ。

★「宅配ボックスプラザ」、福岡にショールーム

日本宅配システム

宅配ボックス専門メーカーの日本宅配システム（名古屋市）は4月1日にアクロス福岡13階（福岡市中央区）に宅配ボックスのショールーム「宅配ボックスプラザ」を開設した。戸建てから集合住宅まで幅広い最新の商品を展示している。



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