

ごあいさつ

暑い夏の日差しが容赦なく照りつける日々です。気温高に物価高も重なり、暮らしぶらい大変な時期になりました。このような中ですが、心は「忙中閑あり」「暑中涼あり」で過ごしたいものです。

辛いニュースで恐縮ですが、5月に栃木県上三町で69歳女性と駆け付けた息子2人が殺傷された事件が大きく報道されました。昨今は酷すぎる事件の連続です。愛憎などを原因とし、人と人との間に生じた精神的な軋轢の高まりで罪を犯す例はこれまで数多ありました。しかし、今どきのように「高額アルバイト」「闇バイト」といったお金稼ぎだけを目的にした軽率な犯罪事件が起きていることにびっくりします。平凡で善良な暮らしが暴力と言う残虐非道な行為で突如奪われるという不条理さは理解を超えるものです。「トクリュウ（匿名・流動性犯罪グループ）」による犯罪が起きて以降、マスコミの報道、公安当局による注意喚起の呼びかけもありましたが、「トクリュウ」による事件がまだ続いていることに驚きを隠せません。また今回の事件では、実行犯に高校生が含まれていたということにも驚きです。「トクリュウ」というカタカナの呼称も事の重大さを薄めているのではないかと感じます。公安当局には事件の真相解明、犯罪グループの壊滅を徹底的にやってもらいたいと思います。

また、犯罪者グループは「有資産家」の情報をあらゆる方法で得ようとしています。私たちも資産の多寡にかかわらず、ターゲットにならないよう注意しましょう。防犯意識を高めておくことが重要で、皆さまの生活環境に応じた防犯体制を講じてください。例えば、戸締りのチェックは怠りなく実施。防犯フィルムや防犯カメラなどの設置も有効です。心当たりのないメールや電話、訪問対応などで自分や身のまわりの人の情報が掴まれないように注意しましょう。不審者、不審車両など、近隣の環境変化などにも気をつけましょう。疑問を感じたら、ご親族の方やご友人、警察などに相談することも大事です。

当社も不動産管理をさせて頂いていますので、居住者、テナントの皆さまの安全・安心には十分注意してまいりたいと思います。皆さまの平穏無事な生活を祈念申し上げます。

人につくす、街につくす。……セイワ地研です。

区分所有法等の改正について

2026年4月1日、「区分所有法」(正式名称:建物の区分所有等に関する法律)等が改正されました。「区分所有法」は、区分所有建物(マンションなどの集合住宅)の所有、管理、共同生活に関するルールを定めた民法の特別法です。

今回の改正は、「決められないマンション」から「決められるマンション」へ大きな転換を目指した内容となっています。マンションに居住している方はもちろん、マンションを賃貸しているオーナーにとっても重要な改正ですので、そのポイントについて解説いたします。

改正の背景

「区分所有法」は1962年に制定され、制度や社会環境が変わる度に何度も改正が行われてきました。

今回の改正は、①築40年以上の高経年マンションの急増、②区分所有者の高齢化、③空き家・所在不所有者の増加による修繕や建替えの合意形成の困難化といった問題の解消が背景にあります。

改正のポイント

(1) 総会決議がしやすくなった

従来は、①規約変更、②管理方法の変更、③重要な共用部分工事などの決議については、議決権総数(欠席者・所在不明者を含む)の4分の3以上が必要でした。

改正後は、建替え決議など区分所有権の処分を伴う決議を除き「出席者を基準とする決議方式」へ変更され、総会に出席した区分所有者の多数で決議できるようになりました。

これまでマンションの管理・運営に関心のない所有者が多くて議決できなかつた案件も進めやすくなることが期待されます。

<区分所有者への影響>

①総会欠席が実質的な「白紙委任」になる。②議案への関与や確認がこれまで以上に重要になるものと思われます。

(2) 所在不明所有者を決議の母数から除外できるようになった

近年、相続未登記、海外居住、連絡先不明の所有者が増加しています。

改正法で「所在不明の区分所有者を総会決議の母数から除外できる制度」が創設されました。

これにより、①修繕決議や管理規約の改正が進めやすくなる。②管理不全マンションになるリスクが低下する。③資産価値の維持にプラスになる。などの効果が期待できると思われます。

(3) 管理不全住戸への対応強化

いわゆるゴミ屋敷、長期間放置住戸、危険な専有部分への対応が強化されました。

具体的には裁判所の関与により①専有部分への立入り、②財産管理人の専任などが可能となり、事故リスクを回避する効果が生まれそうです。

<賃貸オーナーへの影響>

①隣室トラブルの解消。②建物全体の管理レベルの向上。③賃貸募集時のマイナス要因が減ることが期待されます。

(4) 海外居住オーナー等への「国内管理人制度」が創設

区分所有者が海外在住などの場合、管理組合は国内管理人の選任を求めることが可能となりました。海外在住オーナーは、①通知受領、②総会対応、③緊急連絡を行う管理人を指定する必要があります。

(5) 建替え・再生が進めやすくなった

従来の区分所有法では、建替え決議のハードルが非常に高く、老朽マンションの再生が進みませんでした。

改正後は、①建替え、②一棟リノベーション、③敷地売却、④解体などの再生手法の多様化が促進されるものと思います。

<賃貸オーナーへの影響>

①建替え提案が増える。②売却判断を迫られる可能性。③将来の資産価値の変動など今後の長期保有戦略の見直しが必要になります。

大家さんが今すぐ行うべき対応

- (1) 2025年に改正されたマンション標準管理規約に対応しているか確認する。
- (2) 出席者ベースでの決議が増えるので総会への参加を増やす。
- (3) 修繕等は進めやすくなりますが、修繕に必要な資金が積立られているのか修繕積立金を確認する。
- (4) 築30年以上の物件は①大規模修繕、②建替え、③売却など、その再生方針を確認する。

まとめ

区分所有者にとっては①総会決議の迅速化。②所在不明者問題の解消、③管理不全住戸への対応強化、④建替え・再生の促進。というメリットがあります。

一方で、①総会に参加しないと意思が反映されにくい。②建替えや再生の議論が加速する。③管理規約の見直しが必要。という新たな責任も生じます。

賃貸経営の観点では、「部屋単体」だけでなく、マンション全体の管理状態が資産価値を左右する時代です。管理組合や管理会社などの動向を継続的にチェックすることが重要になるものと思われます。

「改正区分所有法」についてご不明な点がございましたら、国土交通省のホームページをご覧ください。また、管理会社等にお尋ね下さい。

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

SEIWACHIKEN Report

セイワ通信レポート

不動産市場の動向について

FUKUOKA CITY

激変を続ける福岡市の不動産市場ですが、最新の公示地価データを見ても、住宅地・商業地ともに 14 年連続で上昇という非常に強い熱気を維持しています。しかし、この「好調」という言葉を鵜呑みにするのは危険です。いま現場では、かつてないスピードで市場の構造変化が起きています。その最たるものが『実需の郊外(周辺エリア)シフト』と『価格の二極化』です。

都市中心部の価格高騰は凄まじく、今や中央区の新築マンションの平均価格は 5,000 万円台後半、上層部では億を超える物件も珍しくありません。

この結果、一般的な購入層は中心部を避け、アクセス利便性と価格のバランスが良いエリアへと流れています。また、新築を諦めて「立地の良い中古マンション × リノベーション」を選択するお客様も急増しています。

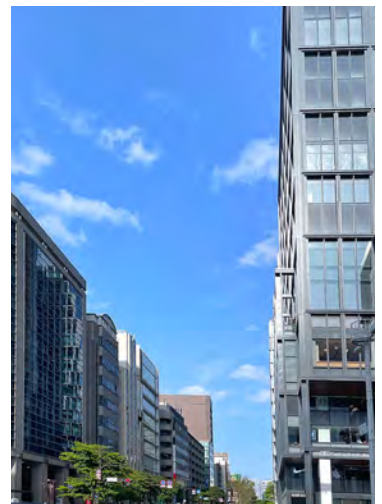
「福岡の不動産なら何でも高く売れる・すぐ決まる」という時期は過ぎ去り、物件のポテンシャルやエリアの将来性がシビアに『選別』されるフェーズに入ったと言えます。

このような不透明な市況だからこそ、不動産業者は、お客様への新たな価値提供が不可欠です。単なる物件の仲介ではなく、金利の動向や数年後の需給バランスを見据えた「資産戦略のパートナー」としての視点が求められているのです。

実際、現場では「金利上昇を見据えて、今のうちに固定金利へ借り換えるべきか、それとも売却して次の投資に回すべきか」「インフレヘッジとして、どのエリアの現物不動産を組み入れるべきか」といった、非常に高度なご相談が急増しています。

これらに対し、目先の営業利益に囚われず、5年・10年先のキャッシュフローをロジカルにシミュレーションし、最適な出口戦略を提示すること。これこそが、ネットの AI や一括査定サイトには絶対に真似できない、私たち人間のプロとしての介在価値です。

「相談して本当に良かった」という声をこの街に増やしていくこと。その実直な積み重ねをもって、セイワ地研も微力ながら福岡市の発展に寄与してまいります。



関連事業部関連業務課：田中 優衣

paraglider

パラグライダー体験 tandem paragliding

先日、初めてパラグライダーを体験してきました。パラグライダーは、布でできた翼を使い、風を受けながら空を滑空するスカイスポーツです。エンジンは使わず、山の斜面などから走って飛び立ち、上昇気流や風を利用して飛びます。

糸島市で体験スクールがあり、友人に誘われ、インストラクターと2人乗りで飛ぶ初心者向けのダンテムフライト体験を申し込みました。当日は天候にも恵まれ、青空の下で体験をスタートできました。

最初に、インストラクターの方から装備の説明や離陸・着地方法の説明を受け、疑似装置にて地上で練習を行います。着地がなかなか難しく苦戦しましたが、なんとかインストラクターの方の合格が出て、練習を終えることができました。その後、山頂までかなりの山道を車で移動しました。細道にカーブが多く、車酔いしかけましたが、山頂からの美しい景色が見えた瞬間、そんな気持ちは吹き飛びました。

いよいよフライト。助走をつけて斜面を走り続けると、地面から足が離れ、綺麗に飛び立つことができました。飛び始めは「すごい！」しか言葉が出ませんでした。慣れてくるとインストラクターの方との会話を楽しむ余裕が出てきました。

約4分間のフライトで、空・山・海・街並みを満喫し、普段は見ることのできない高さからの景色に感動しました。特に、糸島市のキラキラした海の真上を飛んでいる瞬間は忘れられません。スマートフォンで撮影しながら飛ぶことができ、絶景の詰まった動画は宝物になりました。

.....
(ちなみに、練習した着地ですが、理想通りにはなりませんでした...それも含めて良い思い出です。)



イメージイラスト

空を飛ぶ楽しさと開放感、自然を身近に感じられるパラグライダー。所要時間 1 時間程度と気軽のできる体験ですので、皆様もリフレッシュにいかがでしょうか？

新 new employee 入社員紹介

米田 航 よねだ わたる

自己紹介 Self-introduction

出身地：福岡県大野城市
趣味：釣り、熱帯魚飼育
特技：トランプマジック
最近ハマっていること：ポーカー



ごあいさつ Introductory message

4月13日より入社いたしました、米田 航と申します。新しい環境で毎日新鮮な気持ちで過ごしておりますが、その中でも変わらず大切にしていることがあります。それは「睡眠」です。私は毎日決まった時間に就寝・起床し、7時間の睡眠を確保することを心掛けています。

そこで今回は、睡眠に関する豆知識と、規則正しい睡眠の大切さについてご紹介します。睡眠は単なる休息ではなく、心と体を整えるための大切な時間です。私たちの体には「体内時計」があり、睡眠や覚醒、体温などを調整しています。しかし体内時計の周期は24時間より少し長いので、放っておくと生活リズムは徐々にずれてしまいます。このずれを整えるのが朝の光です。朝起きて太陽の光を浴びることで体内時計がリセットされ、夜には自然と眠くなりやすくなります。

また、休日の「寝だめ」で睡眠不足を解消しようとする方もいるかもしれませんが、睡眠は貯金のようにためておくことはできません。長く寝ることで疲れが和らぐことはありますが、生活リズムが乱れると、かえって睡眠の質が低下することもあります。そのため、休日もできるだけ同じ時間に起きることが大切です。

睡眠不足は仕事にも大きく影響します。集中力や判断力が低下し、ミスが増える原因となります。また、日中に学んだことは睡眠中に脳内で整理され、記憶として定着するといわれています。つまり睡眠は体だけでなく、脳にとっても欠かせないメンテナンスの時間なのです。

質の良い睡眠のためには、寝る前の過ごし方も重要です。就寝直前までスマートフォンやパソコンを見続けると、画面の光によって眠りに入りにくくなる場合があります。寝る前はゆっくり過ごし、リラックスできる時間をつくることをおすすめします。

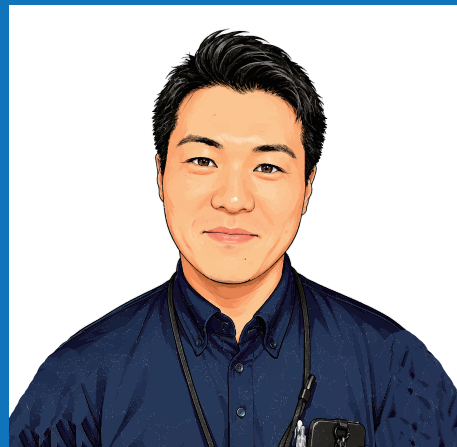
健康づくりというと運動や食事に目が向きがちですが、睡眠も同じくらい大切な生活習慣です。毎日の睡眠を少し意識するだけで、体調管理や仕事のパフォーマンス向上につながります。私自身も規則正しい睡眠を続けながら、一日でも早く会社に貢献できるよう頑張っております。どうぞよろしくお願いいたします。

新 new employee 入社員紹介

松尾 翔平 まつお しょうへい

自己紹介 Self-introduction

出身地 : 長崎県佐世保市
趣味 : 海釣り、キャンプなど
アウトドア全般
特技 : ボートの操船、子どもと
全力で遊ぶこと
好きな食べ物 : タイ料理、沖縄料理全般
最近ハマっていること : 週末に子どもと遊べる大
きな公園を探して出かけること



ごあいさつ Introductory message

はじめまして。5月1日付で入社いたしました松尾と申します。

これまで主に建物設備の保守・点検やメンテナンス業務に携わってまいりました。現場では安全性や品質の維持を第一に考え、迅速かつ丁寧な対応を心掛けてきました。これまで培った経験を活かし、一日でも早く会社に貢献できるよう努めてまいります。

私生活では妻と4歳、2歳の子どもがおり、今年10月には3人目の子どもが誕生する予定です。毎日慌ただしくも賑やかな日々を過ごしていますが、子どもたちの成長からたくさんの元気をもらっています。休日は家族で公園へ出かけたり、季節のイベントを楽しんだりしながら、家族との時間を大切にしています。

趣味は釣りとキャンプです。釣りが好きで船舶免許を取得しており、休日にはレンタルボートで近海へ出て釣りを楽しんでいます。キャンプでは家族や友人と食事を楽しみながらリフレッシュしています。最近子どもたちも少しずつアウトドアに興味を持ち始めており、将来は家族みんなで釣りやキャンプを楽しめるようになることを楽しみにしています。

また、音楽フェスへ行くことも好きで、以前は県内外のさまざまなフェスに足を運んでいました。子どもが生まれてからは大型フェスに行く機会が減りましたが、好きな音楽を聴きながらリフレッシュする時間を楽しんでいます。

新しい環境で覚えることも多くありますが、一つひとつの業務に真摯に取り組み、皆さまから信頼していただけるよう頑張っております。お会いした際にはお気軽にお声掛けください。

今後ともどうぞよろしくお願いいたします。



★日銀、政策金利 1.0% に上げ

日銀金融政策決定会合

日本銀行（植田和男総裁）は 6 月 16 日の政策委員会合で政策金利をそれまでの 0.5% から 1.0% に引き上げ、物価の上振れリスクに備えるとした。日銀による国債買い入れも減額、停止の方向で政府との調整に入っている。5 月には長期金利の目安である新発 10 年物国債の利回りが 2.8% 台という近年にない高さを記録した。

★博多「明治公園」が 8 月 7 日にリニューアルオープン

東京建物など

東京建物（本社・東京都中央区）は福岡市博多区博多駅前 3 丁目地区で再整備を進めている明治公園について、その開園日が 8 月 7 日になると発表した。当公園は東京建物を代表とするコンソーシアムが管理運営にあっている。パーク PFI（公募設置管理制度）を活用した整備計画の総合デザイン監修には、大阪・関西万博の会場デザインプロデューサーなどを務めた建築家の藤本壮介があたった。広場などの公共部分と店舗などの収益部分の一体的な整備が図られている。コンセプトは The Gateway Park “HAKATA MEIJI” だ。緑化空間は 1400 平方メートルで、5 つの広場からなる。4 階建ての店舗棟にはベーカリー / ピストロ、カフェ / バーをはじめ、九州初出店となる 피자店「400℃ PIZZA」や同じく九州初出店の都市型入浴施設「TOTOPA」などの店舗の出店が予定されている。博多駅からも近く、新しいコミュニティスポットの誕生で博多駅周辺の回遊性が高まるものと期待される。

★福岡市の人口増加率、政令指定都市の中でトップ、3.2%

総務省国勢調査

総務省が 5 月 29 日に発表した 2025 年国勢調査の速報値で、福岡市の人口は 5 年前の前回調査比 3.2% 増の 166 万 3892 人（5 万 1500 人増）だった。増加率は全国 20 ある政令指定都市の中でトップだ。東区の人工島エリア「アイランドシティ」や都心部などの再開発「天神ビッグバン」が現役世代の関心を集めたものだ。福岡市では、25 年時点の人口を約 165 万 6000 人と見込んでいたが、それより 8000 人上廻った。今後も「九州大学箱崎キャンパス跡地」の再開発などを控え当分は人口増の傾向は続くと思われる。ただ、福岡県全体では人口減となっている。

★建設コスト上昇による再開発中止や変更の発生

帝国ホテル、中野サンプラザ、名鉄名古屋駅など

金利上昇や中東情勢の悪化による資源価格の急騰、資材の需給ひっ迫。石油由来の建設資材を中心に一段の価格上昇は避けられない。また、建設業界の人手不足は深刻で、足元では契約後にコストがさらに上振れする可能性も高まっている。帝国ホテル（東京都千代田区）は三井不動産と組み、ホテル本館の建て替えと周辺の内幸町地区の一体的再開発を計画していたが、ホテル・タワー館の解体工事の着工が約 6 年遅れたことなどから、帝国ホテル東京（東京・千代田）本館の建て替え時期が未定となったと発表した。建設費やエネルギー価格高騰のあおりで一帯の再開発計画も遅れている。中野サンプラザシティ（東京都中野区）は当初 29 年に誕生する予定だったが、建築費高騰を理由に再開発許可は取り消され白紙となった。その後、33 年開業目標に向けての検討がなされている。名古屋鉄道（愛知県名古屋市）は名鉄名古屋駅の再開発について投資規模の縮小を検討していると発表した。九州でも JR 九州（福岡市）が JR 博多駅に新たなビルを建設する「博多駅空中都市プロジェクト」があったが中止された。建設費が想定以上に膨れ上がり、採算が見込めないと判断したためだ。従来、契約後の建設コストの増加分はゼネコンが吸収してきたが、状況は変わりつつある。ゼネコン各社は採算を重視した選別受注を進めている状況だ。再開発を延期しても事態の好転は見通しにくい。建築コスト高騰で再開発の停滞が深刻化すれば、足元では好業績の建設業界や不動産業界も無傷ではいられない。



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