

ごあいさつ



海・山・雲・太陽、自然のコントラストがひととき強い、暑い夏の景色が広がっています。6月後半から7月にかけては台風接近、前線停滞などによる雨、風の影響がありました。災害の発生も処々で聞かれました。8月に入りましたが、九州・沖縄ではこれからも台風や降雨のおそれは十分にあります。引き続きの注意が欠かせません。また、注意するのは風水害だけに限らず、「暑さ」そのものも大きな問題です。皆さまも普段から次のようなことに留意しましょう。適切な空調の管理、水分補給、規則的かつ十分な食事や睡眠の励行などです。生活環境や習慣を整え、熱中症、夏バテ、夏力ゼなどから身を守りましょう。ご高齢の方は特に配慮が必要です、そして、周りの人からの声がけも大事です。

世界およびわが国の社会や経済に関するニュースを見てみると、「AI」という文字を聞かない日はないくらいです。不動産におきましても、土地や建物の調査や評価、諸データの収集、契約業務などで活用できそうな分野はありそうです。現状で総体的に多くの会社などを見た場合、AI関連事業にはばかりスポットライトが集まり、その他の事業者群は地味に映っているように思えます。特に最近では「生成AI」「フィジカルAI」が話題になっています。半導体製造に関連する企業の工場新設、増設のニュースは大きなうねりとなりその地域に経済波及効果を生み出しています。データセンターを作るなど、大きな投資を伴うアクションがニュースとなり、多くの関心が集まります。株式市場を見ましても、米国のマイクロソフト、アルファベット、アップル、エヌビディアなど「マグニフィセント7」と呼ばれる米国AI先進企業、そしてTSMC（台湾積体回路製造）など、関連企業のアクションがわが国の経済に少なからぬ影響を及ぼしています。株式市場を見ても、わが国のAI関連企業はそれぞれの半導体製造（ウェハー製造、センサー製造、回路設計・検査、絶縁体製造など）で高い技術を有しており、その株価も概ね高い水準（値がさ株）で、日経平均株価を構成する指標企業に含まれているものが多くあります。これら企業の株価の上下が市場全般に対しても強い影響を与えるケースがあり、株式市場全体のボラティリティ（変動性）が高まることになります。

また、現状の技術の下で生成AIを効率よく働かせるためには大規模データセンターが必要となります。そして、そこには大量の電力需要が求められます。多くのAI先進企業がこぞってデータセンター設置に向け投資に動き始めています。

AI半導体企業と不動産の関連からいいますと、2023年に熊本県菊陽町に工場を設立したTSMC（台湾積体回路製造）、そして北海道千歳市に半導体製造工場を設立したラピダスなど、その地域の不動産価格上昇に大きな影響を与えました。その後も関連企業の進出が見られ、広範な不動産需要、従業員の住宅需要など、地域の活性化をもたらしているのは間違いありません。

AI、生成AI、フィジカルAIなどを利用すればヒトの生活のかなりの部分がサポートされるのは間違いありません。ただ、生成AIに関しては、ヒトの感性や創造性、思考プロセスが拙劣化しないことを、危惧、願望の気持ちで見据えていきたいと思います。ヒトとAIの未来はどこまで進むのでしょうか、また、どのような形で共存していくのでしょうか。



令和8年分路線価と 福岡市の人口推移と 人口動態

7月1日に、国税庁から令和8年分の路線価（1月1日時点の価格）が公表されました。

参照：国税庁（<http://www.rosenka.nta.go.jp>）

路線価とは、相続税や贈与税の申告に用いられる土地の評価額で、時価（公示価格）のおよそ8割とされています。毎年7月初旬にその年の相続税評価額（路線価と倍率表）が国税庁のホームページで公表され、誰でも自由に見ることができます。

今年も福岡県の標準宅地は前年比4.2%上昇しています。中心部（天神・博多）の上昇は落ち着きましたが、周辺部は相変わらず高い上昇率となっています。

主要な福岡市内（商業地）の路線価の推移

所在地	R6年 千円/㎡	R7年 千円/㎡	R8年 千円/㎡	R8 / R7 対比(%)	R8 / R6 対比(%)
中央区天神2丁目（パルコ渡辺通り側）	9,440	9,680	9,920	102.5%	105.1%
博多区博多駅前（博多駅センタービル前）	7,330	7,370	7,440	100.9%	101.5%
中央区六本松（六本松駅前）	970	1,110	1,230	110.8%	126.8%
早良区西新4丁目（西新プラザ前）	1,300	1,460	1,600	109.6%	123.1%
東区千早4丁目（千早なみきスクエア前）	720	790	830	105.1%	115.3%
南区大橋1丁目（大橋西鉄名店街側）	880	960	1,020	106.3%	115.9%

福岡市で路線価が最も高い場所は、福岡市中央区天神2丁目（パルコ渡辺通り側）で、1㎡あたり992万円（1坪あたり約3,274万円）です。天神地区は建築中のビルがまだあり、上昇率が落ち着いたものの今後も上昇が予測されます。

一方、博多区の最高値は博多駅センタービル前の744万円/㎡（1坪あたり2,455万円）で0.9%の微増に留まりました。

六本松や西新地区は昨年12～14%の上昇でしたが、今年も10%前後の上昇となっています。千早や大橋も5～6%の上昇が続いています。

路線価を用いた土地の評価方法

国税庁ホームページには、「路線価図」といわれる路線（道路）に価格を表す数字が付されています。

土地の前面道路に「100」と表示されていたら1㎡あたり100千円の評価です。仮に土地面積が330㎡（100坪）の土地ならば、100千円×330㎡＝33,000千円となります。計算式は下記のとおりです。

$$\text{（計算式）} \quad 1\text{㎡あたり路線価} \times \text{地積（㎡）} = \text{相続税評価額}$$

福岡市の推計人口の推移と人口動態

福岡市は国勢調査人口を基礎に、ホームページで毎月「推計人口」と「人口動態」を公表しています。「推計人口」は区単位の世帯数、人口（男女別）、対前月増減、対前年同月増減、「人口動態」は区単位の自然動態（出生・死亡）、社会動態（市外からの転入・転出、他区からの転入・転出）を表しています。

これらの人の動きに福岡市の経済（地価）や生活の動向が反映されています。

●推計人口(令和8年6月1日現在)

区 分	令和8年		前年同月増減		
	世帯数(世帯)	人口(人)	世帯数(世帯)	人口(人)	率
東 区	172,111	342,552	△ 1,588	2,481	0.7%
博多区	171,000	266,473	838	1,087	0.4%
中央区	136,946	216,719	△ 940	1,430	0.7%
南 区	136,276	272,025	△ 2,246	△ 539	-0.2%
城南区	69,933	134,751	△ 1,237	△ 94	-0.1%
早良区	106,059	225,604	△ 1,904	433	0.2%
西 区	101,760	213,625	△ 1,190	△ 450	-0.2%
合 計	894,085	1,671,749	△ 8,267	4,348	0.3%

直近の令和8年6月1日を1年前と比較すると、福岡市全体で世帯数は8,267世帯減少ですが、人口は4,348人の増加です。昨年同様に南区、城南区、西区の人口は減少傾向にあります。1世帯あたりの人数は令和7年の1.848人から令和8年は1.871人に増加に転じました。物価高騰により実家からの通勤通学が増え単身者世帯が減少してきているのではないかと予想されます。

●人口動態(R7年6月～R8年5月)

区分	自然動態			社会動態			その他 の増減③	①+②+③
	出生	死亡	増減①	転入	転出	増減②		
R7年 6月	1,007	1,133	△ 126	5,554	4,848	706	△ 37	543
R7年 7月	1,114	1,290	△ 176	6,679	4,938	1,741	△ 128	1,437
R7年 8月	1,011	1,145	△ 134	5,265	4,688	577	△ 117	326
R7年 9月	1,055	1,194	△ 139	6,127	4,957	1,170	△ 102	929
R7年10月	1,146	1,285	△ 139	6,127	4,749	1,378	△ 97	1,142
R7年11月	863	1,138	△ 275	4,116	3,571	545	△ 45	225
R7年12月	999	1,287	△ 288	4,657	4,222	435	△ 93	54
R8年 1月	1,114	1,575	△ 461	5,019	4,483	536	△ 76	△ 1
R8年 2月	877	1,244	△ 367	4,803	4,770	33	△ 99	△ 433
R8年 3月	901	1,306	△ 405	16,622	15,845	777	△ 160	212
R8年 4月	962	1,192	△ 230	15,828	9,637	6,191	△ 164	5,797
R8年 5月	996	1,220	△ 224	6,548	5,183	1,365	△ 280	861

一方、直近1年間の人口動態を見ると、福岡市は他の都市と同様に自然減（出生数よりも死亡数が多い）となっていますが、それを上回る社会増（転出よりも転入が多い）があり、まだ人口は増加し続けています。

土地の路線価などについてお知りになりたい方は、
セイワ地研までお気軽にお尋ね下さい。

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

Disaster prevention



あなたと、
あなたの家族を
守るために。

台風シーズン到来！

今こそ備えを見直しましょう



8 月から 9 月にかけては、台風が多く発生する季節です。台風は強風や大雨による被害をもたらすため、日頃からの備えが大切です。

風の強さに注意！

平均風速が 15m/s 以上になると、風に向かって歩くことが難しくなり、転倒する危険があります。また、飛来物や風にあおられたドアによるケガなども発生します。

台風対策は、風や雨が強くなる前に済ませましょう。



事前に確認したい3つのポイント

① 家の外の備え

- 窓や雨戸を閉め、しっかり施錠する
- 側溝や排水口を掃除して水はけを良くする
- 植木鉢や物干し竿など、飛ばされやすい物は屋内へ移動または固定する
- 屋外での点検や高所作業は早めに済ませる

③ 避難場所の確認

- 避難場所や避難経路を家族で確認する
- 緊急時の連絡方法を話し合っておく
- 避難時は荷物を最小限にし、両手が使えるようにする

台風接近中は…

- 最新の気象情報を確認する
- 不要不急の外出は控える
- 河川・側溝・海岸など危険な場所には近づかない
- 台風通過後も高波や増水には十分注意する

② 家の中の備え

- 携帯電話
- 懐中電灯・携帯ラジオ・電池バッテリー・救急用品などの非常用品を確認
- 飲料水や生活用水を確保する
- 非常食（レトルト食品・缶詰など）を準備する
- 飛散防止のため、必要に応じて窓ガラスの対策を行う

ワンポイント

「備えあれば憂いなし」

非常用品は年に一度、賞味期限や電池残量を確認する習慣をつけると安心です。家族みんなで防災について話し合い、この機会に備えを見直してみましょう。



スイカに塩をかけると甘く感じるのはなぜ？

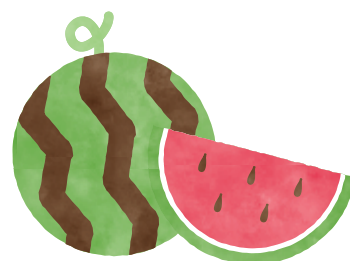


夏の定番フルーツといえば「スイカ」。
暑い日に冷えたスイカを食べると、体も気分もリフレッシュできますよね。
ところで、スイカにほんの少しだけ塩をかけると、「いつもより甘い！」と感じたことはありませんか？実はこれには、私たちの味覚の不思議な仕組みが関係しています。



甘く感じる秘密は「対比効果」

スイカに塩をかけると甘く感じるのは、「対比効果」という味覚の働きによるものです。塩味を先に感じることで、脳がスイカ本来の甘さをより強く感じるようになります。つまり、実際に糖分が増えるわけではなく、甘さが引き立って感じられるということなのです。



おいしく食べるポイント

塩はほんのひとつまみがベスト！
かけすぎると塩味が強くなり、かえって甘さを感じにくくなってしまいます。
「少しだけ」が、おいしさを引き出すコツです。



スイカは夏にぴったり！

スイカは約 90%が水分でできており、暑い季節の水分補給にもおすすめです。さらに、次のような栄養素も含まれています。

- ☑ カ リ ウ ム … 汗で失われやすいミネラルを補給し、体内の余分な塩分を排出する働きがあります。
- ☑ リ コ ピ ン … トマトにも含まれる赤い色素で、抗酸化作用が期待されています。
- ☑ ビ タ ミ ン C … 健康維持や美容に欠かせない栄養素です。

「スイカに塩」を試したことがない方は、ぜひ今年の夏に挑戦してみてください。ほんのひとつまみの塩で、いつもとは違った甘さを楽しめるかもしれません。

まだまだ暑い日が続きますが、水分補給と適度な休息を心掛けながら、元気に夏を乗り切りましょう！

朝食を変えてみました。

皆さんは、毎日の朝食をどのように選んでいますか。私はこれまで、朝食はパンを食べることがほとんどでした。忙しい朝でも手軽に食べられるので、特に深く考えることなく続けていました。しかし、午前中にお腹が空いてしまい、「もう少し腹持ちが良ければいいのにな」と感じる事がよくありました。

そんなある日、家族との何気ない会話で、「血糖値が上がりにくい食事は、空腹を感じにくいらしいよ」と聞きました。それをきっかけに、「一度朝食を変えてみよう」と思い、パンからゆで卵とバナナに変えてみることにしました。

最初は「本当に変わるのかな？」という半信半疑の気持ちでしたが、続けてみると、私には意外な変化がありました。以前より午前中にお腹が空きにくくなり、仕事でも「もうお昼かな」と時計を見る回数が減ったように感じています。朝食を変えただけで、一日の過ごしやすさが少し変わったことに驚きました。また、ゆで卵は休日にまとめて作っておけば、忙しい朝でもすぐに食べられます。バナナも皮をむくだけなので準備に時間はほとんどかかりません。手軽さはパンとあまり変わらず、無理なく続けられていることも、習慣になった理由の一つです。

もちろん、朝食に「これが一番」という正解はありません。パンが合う人もいれば、ご飯やシリアルが合う人もいますし、生活スタイルや体質によって感じ方もさまざまだと思います。

最近は朝食を以前より意識するようになり、毎日の小さな習慣を見直すきっかけになりました。小さな習慣の変化が、毎日を少しだけ快適にしてくれることもあります。

皆さんも、もし「最近ちょっと変えてみたいな」と思っていることがあれば、気軽な気持ちで試してみたいかがででしょうか。思いがけない発見や、自分に合った新しい習慣に出会えるかもしれません。

新 new employee 入社員紹介 /

原口 満里花 はらぐち まりか

自己紹介 Self-introduction

所 属 : 営業部 営業1課
出身地 : 佐賀県有田町
趣 味 : 旅行、美味しいごはんを食べること
好きな食べ物 : 温泉に入っのんびりすること
最近ハマっていること : ガチャガチャ巡り



ごあいさつ Introductory message

はじめまして。7月から入社いたしました、原口 満里花と申します。
出身は佐賀県の有田町です。有田焼が有名で、年に1度行われる陶器市では 高級な焼き物が安く手に入ることができ、多くの方で賑わいます。
是非皆さんも1度足を運んでみてください(^^)



休日は友人とドライブをすることが多いです。
好きな音楽をかけながら、行ったことない道や街並みを通るとワクワクします！
旅行に行くのも好きで、今年は韓国や東京に行きました。
今年は海外にもたくさん行きたいなと思っているので、おすすめの場所などがあれば教えていただけると嬉しいです。

新しい環境で緊張していますが、
皆さん優しく迎えてくださり、とても感謝しています。

一つ一つの仕事に丁寧に向き合い、1日でも早く会社に貢献できるように頑張ってます。

今後ともどうぞよろしくお願いいたします！





★2026 年分の路線価発表、標準宅地平均 2.9% 増

国税庁

国税庁は 1 日、相続税や贈与税の算定基準となる 2026 年分の路線価（1 月 1 日時点）を発表した。全国約 31 万地点の標準宅地の平均は前年比で 2.9% プラスとなり、現在の算出方法に変わった 10 年以降で最大の上昇率だった。上昇は 5 年連続。国内外からの投資マネーや都市部を中心とする住宅需要、訪日客人気など複数の要因があるとみられる。路線価が全国一高かったのは東京都中央区銀座 5 の文具店「鳩居堂」前で、1 平方メートル当たり 5336 万円（前年比 11.0% プラス）だった。41 年連続となる。福岡県での路線価トップは中央区渡辺通 2 丁目渡辺通で、1 平方メートル当たり 992 万円（前年比 2.5% プラス）だった。福岡県の標準宅地の平均は前年度比 4.2% プラスだった。

★25 年合計特殊出生率は過去最低 1.14、10 年連続の低下 出生数も最少の 67.1 万人 厚労省

厚生労働省の 2025 年人口動態統計（概数）によると、合計特殊出生率は 1.14 と過去最低だった。合計特殊出生率とは、1 人の女性が生涯で産む子どもの数を示すものだ。24 年の 1.15 からは 0.01 ポイントダウンで、10 年連続で低下している。中でも東京は 0.96 と最も低く、次に低い北海道と宮城が 1.00 の低さだった。25 年に国内で生まれた日本人の子ども数は 67 万 1236 人と、統計開始（1899 年）以来で最少を記録した。前年比で 1 万 4937 人（2.2%）の減となった。少子化にブレーキがかからない状況下、少子化対策に注力し、今後深刻になる人手不足への備えや、持続可能な社会保障に向けた施策が欠かせない。

★マンション大規模修繕工事で談合、30 社超に排除命令と課徴金

公正取引委員会

公正取引委員会は関東でのマンション大規模修繕工事中において、談合を繰り返したとして、施工会社の 30 社超と設計コンサルタント会社の 2 社を独占禁止法違反（不当な取引制限）に認定した。それに伴い再発防止に向けての排除措置命令を出すこととした。全国でも建築後一定期間が経過し、大規模修繕の時期を迎えるマンションが増えている。昨今は建築資材の高騰や人手不足などによる人件費の高騰で、修繕費は高くなっている。公取委は今回の事案で、修繕工事のチェック役であるべきコンサル会社も受注調整に関与し、価格競争を妨げたとの判断に至った。談合には業界大手も含まれていたとみられ、多数の管理組合が過大な支出を強いられたおそれがある。公取委は約 16 億円の課徴金納付命令も出す。

★博多新三井ビル建替計画で 2 つの認定を同時取得

三井不動産・三井住友銀行

三井不動産と三井住友銀行は、福岡市博多区博多駅前の「博多新三井ビル建替計画」で、「博多コネクティッドボーナス」と「グリーンボーナス」という 2 つの認定を同時に取得した。約 2 万 2100 m²の敷地に地上 13 階地下 2 階建てのビルを建設し、竣工は 2028 年を予定している。博多駅に面したバルコニーには植栽などによる多様な緑化、低層部でも豊富な緑化を施すなど、地上から建物全体への立体的な緑の外装デザインが特徴だ。地上広場にも、アルミパネルと四季折々に変化する緑を組み合わせたシンボル性の高い柱を配置するという。今回、認定を受けたうちの一つの「博多コネクティッドボーナス」は、つながり・広がり生まれる広場の創出など、賑わいの拡大に寄与するビルへの建替えを促進するためのインセンティブ制度（容積率の緩和等）だ。もう一つの「グリーンボーナス」とは、福岡市が進めている「グリーンビル促進事業」のうち、都心中心部において緑化や環境に配慮したビル計画に対して容積率緩和のインセンティブを付与する制度だ。

休業のお知らせ

2026 年 8 月 9 日(日)～2026 年 8 月 16 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／