

ごあいさつ

9月となり盛夏のころと比べると幾分かの風の和らぎを覚えます。しかし、まだ暑気は逃げ去ったものでもありません。夏の疲れも溜まっていることと存じますので、気をつけながら心身をリフレッシュし、お健やかに秋をお迎えください。



「天災は忘れたころにやって来る」という警句がありますが、悲しいことにまた災害が起きました。7月28日（火）16時27分頃、熊本市の南、宇城市と氷川町で震度7を記録する「令和8年熊本地震」の発生です。揺れは熊本地方南部を中心に九州各地で記録されました。被災された方も多く、悲しみに堪えません。前の熊本地震から約10年を経ての発生でしたが、その時から一部は建物の耐震化が進んだものの、多くはまだ地震に弱い建物が残ったままでした。地震の恐ろしさはやはり襲来が突然だということ、一旦起きてしまえば災害の規模が大きいことに尽きます。



福岡の私たちも21年ほど前、福岡西方沖地震というものを経験しましたが、いざ揺れが来ても咄嗟の対応が難しかったという記憶があります。今回の地震では一般家屋の建物倒壊だけでなく、大工場の大きな煙突の崩落による死傷者、ショッピングモールでのガス爆発という二次的災害が死傷者の増加を招きました。

地震に限らず天災は避けられません。そして、天災を前に人は本当に微力だということを毎回思い知らされます。とはいいいながらも、発生時の被害を最小限にとどめる準備、工夫といったものは欠かせません。建物の耐震化、防災用品の備蓄、避難・連絡方法の確認など普段から備えておくことが肝要です。

被災された方々には心よりお見舞い申し上げます。一日も早く日常が戻りますよう祈念いたします。暑い夏です。避難所生活を余儀なくされている方、被災者の救済に当たられている方、身の温度管理や水分補給に十分ご注意ください。



image photo

人につくす、街につくす。・・・セイワ地研です。

不動産オーナーにとって 金利とは



2024 年 3 月に日本銀行はマイナス金利政策を解除し 17 年ぶりに政策金利を 0.1%に引き上げたことを境に、わが国は「金利のない世界」から「金利のある世界」に変わりました。この記事を書いている 2026 年 8 月 1 日現在の政策金利は 1.0%で、長期金利の指標である新規発行 10 年物の国債利回りは 2.792%です。

日本銀行は 7 月 31 日の金融政策決定会合において政策金利 1.0%に据え置くことに決めましたが、大手銀行 5 行は、長期金利の上昇トレンドを背景に、代表的な 10 年固定型の住宅ローン金利を 3.35%～ 4.105%に引き上げました。

そこで今回は、不動産オーナーにとって「金利とは何か」「不動産投資・賃貸経営にどう影響するのか」について掘り下げて解説いたします。

金利とは

「金利」とは、お金を貸し借りする際、借り手が貸し手に支払う利息の割合を指します。金利は「年率〇%」とパーセントで表示され、元金（借入金）にこの利率を乗じた金額が 1 年あたりの利息金額になります。

・ 計算式 利息＝元本（借入残高）×年利率×利用日数/365日

金利はどうやって決まるのか

企業は設備・不動産・株式などに投資する際、銀行から融資を受けます。この銀行に貸付を行うのが、紙幣を発行する「中央銀行」（日本の場合は「日本銀行」）になります。この中央銀行が銀行等に貸付をする時の短期金利を「政策金利」と言います。日本銀行は「無担保コール翌日物金利」を用いています。

日本銀行は年 8 回開催される金利政策会合で、物価上昇率、経済成長率、失業率といった経済指標を分析し、自国の経済状況に合わせて適切な金利水準を決定します。

金利と利回りの違い

「金利」と似たような言葉として「利回り」があります。

「利回り」とは、投資金額に対するリターン（利子・配当・家賃収入など）の割合を指します。

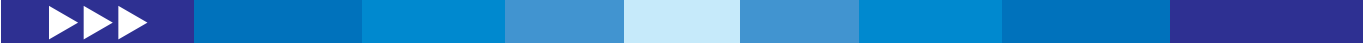
・ 年間利回り 1年間の利益 ÷ 投資金額 × 100
・ 期間利回り (期間利益 ÷ 運用年数) ÷ 投資金額 × 100

固定金利と変動金利の違い

固定金利は契約時の金利が期間中変わらない方式です。返済額を予測しやすいメリットがありますが、金利上昇局面においては契約時の金利が維持されるため有利となります。

一方、変動金利は景気や政策の影響により途中で金利が変更になります。金利が下がれば恩恵を受けますが、金利上昇局面においては、利息が増えるので不利になります。

今は金利上昇局面なので、固定金利の代表格である独立行政法人住宅支援機構の「フラット 35」のテレビCMが盛んに流れています。



短期金利と長期金利とは

短期金利は、1年未満の取引に使われる金利で、金融政策の影響を受けやすい特徴があります。長期金利は1年以上の取引に使われ、将来の経済の見通しで決まります。

政策金利と市場金利の関係

「政策金利」は、日本銀行が決める基準金利で、景気を調整するために使われます。日本銀行は景気が低迷している時は政策金利を引き下げ、企業や個人がお金を借りやすくします。一方、景気が過熱している時は金利を引き上げて、お金の流れを抑えるようにします。今回の政策金利1.0%の据え置きは、物価は上昇しているが金利引上げによる景気への悪影響を配慮したといわれています。市場金利は実際に銀行や金融市場で取引される金利です。政策金利が上がると、銀行が借りるお金のコストも上がり、結果として住宅ローンや預金の金利も高くなります。

金利と為替相場の関係

金利は為替にも影響を与えます。今のように日本の金利が低いと円が売られやすくなり、円安が進行する傾向にあります。逆に金利が高いと円が買われ、円高になる傾向になります。

不動産賃貸経営への影響と対策

(1) 返済負担の確認

今までずっと低金利で推移していたので変動金利で借りている方が多いと思います。今後の変動金利の上昇リスクを考慮し、余裕を持った返済・資金計画見直す必要があります。

(2) 融資審査の厳格化

金融機関は、借入時の収支計画だけでなく、金利上昇時に耐えられるかをより厳しく見るようになります。

(3) 建築・修繕コスト

金利上昇と物価高で、新築時や大規模修繕時のコスト負担が重くなります。

(4) 賃貸需要の下支え

住宅ローンの金利上昇でマイホーム購入を見送る人が増えるため、都市部を中心に賃貸需要が堅調に推移するのではないかとされています。

まとめ

金利は、単なる数字ではなく、私たちの生活に深くかわる「お金のルール」です。金利の仕組みを知り、数字の意味を理解し、今後のトレンドを予測することが重要です。

今後の金利の見通しについては、日々の新聞やテレビ、インターネット等で情報収集するとともに、お取引のある銀行、証券会社等の担当者にお尋ねください。基本的な用語解説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

Disaster prevention



あなたと、
あなたの家族を
守るために。

防災は日頃の備えから

マンション設備を知り、命を守る



マンションの設備を知って、災害時に落ち着いて行動しましょう

地震や火災などの災害は、いつ発生するかわかりません。マンションには、万が一の際に入居者の安全を守るための設備が数多く備えられています。しかし、それらの設備の役割を知らなければ、十分に活用することはできません。今回は、マンションの防災設備と、災害時の正しい行動についてご紹介します。

エレベーターは避難に使用しない

地震や火災が発生した際は、エレベーターは使用しないでください。地震では停電や安全装置の作動により停止することがあり、内部に閉じ込められる危険があります。また、火災時には煙が昇降路を通って広がる可能性もあります。避難するときは、必ず階段を利用してください。

非常階段・避難通路は命を守る通路

共用廊下や非常階段は、災害時の避難経路です。自転車やベビーカー、荷物、植木鉢などを置くと、避難の妨げになるだけでなく、消防活動にも支障をきたします。普段何気なく置いている物でも、緊急時には大きな事故につながる恐れがあります。共用部には私物を置かないよう、ご協力をお願いいたします。

非常照明・誘導灯

停電時でも避難できるよう、非常照明や誘導灯が設置されています。避難する際は、慌てず誘導灯の方向へ進み、非常口から避難してください。普段何気なく見ている緑色の避難口表示も、いざという時には命を守る大切な目印になります。



防火扉の役割

マンションには、防火扉が設置されています。防火扉は、火災時に火や煙が広がる速度を遅らせ、避難する時間を確保するための重要な設備です。普段は開いた状態でも、火災時には自動的に閉まる仕組みになっているものがあります。防火扉の周辺に物を置いたり、閉まらない状態にしたりすると、本来の性能を発揮できません。

避難はしごの役割

マンションには、火災などで通常の避難経路が使用できない場合に備え、「避難はしご」が設置されている場合があります。避難はしごは、緊急時に安全に避難するための重要な設備です。設置場所の周囲には物を置かず、いつでも使用できる状態を保ちましょう。避難する際は慌てず、管理者や消防隊の指示に従って行動してください。



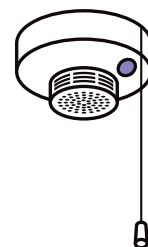
消火器・消火栓は初期消火のための設備

共用部には、消火器や屋内消火栓が設置されています。火災では初期消火が重要ですが、炎が天井まで燃え広がっている場合は、無理をせず避難してください。また、消火設備の周囲には荷物を置かず、いつでも使用できる状態を保ちましょう。



火災報知設備の役割

マンションには、火災を早期に発見し、入居者へ知らせるための「火災報知設備」が設置されています。火災を感知すると警報ベルや非常放送が作動し、建物内に異常を知らせます。警報が鳴った際は慌てず、放送内容を確認し、必要に応じて速やかに避難してください。火災報知設備は、皆さまの安全を守る重要な設備です。設備の周辺には物を置かず、異常を見つけた際は管理会社へご連絡ください。



排煙窓の役割

マンションには、火災時に煙を外へ排出するための「排煙窓」が設置されている場合があります。排煙窓は、避難経路の煙を減らして安全な避難を助ける重要な設備です。火災時には、自動または手動で開放される仕組みになっています。排煙窓の周辺には物を置かず、正常に作動できる状態を保ちましょう。また、避難する際は、排煙窓ではなく非常階段などの避難経路を利用してください。

地震が起きたら

大きな揺れを感じたら、まずは机の下などで身を守りましょう。揺れが収まってから周囲の安全を確認し、必要に応じて避難してください。慌てて外へ飛び出すと、ガラスや外壁の落下物により危険な場合があります。



火災が起きたら

火災を発見したら、大声で周囲に知らせるとともに 119 番へ通報してください。煙は上へ広がるため、避難時は姿勢を低くし、口や鼻をハンカチなどで覆って行動しましょう。避難後は建物内へ戻らず、消防隊の指示に従ってください。



日頃からできる防災

災害時に落ち着いて行動するためには、日頃から建物の設備を知っておくことが大切です。

- ・ 非常階段はどこにあるか
- ・ 避難場所までの経路
- ・ 消火器の設置場所
- ・ 家族との連絡方法
- ・ 避難口の位置

これらを一度確認しておくだけでも、いざという時の行動が大きく変わります。マンションには、皆さまの安全を守るための設備が備えられています。設備を正しく理解し、日頃から備えておくことが、災害時の安心につながります。「知っている」ことが、あなたと大切な人の命を守ります。



「夏が終わったのに、なんだか体がだるい…」「疲れが取れない」「食欲がわかない」と感じることはありませんか？その不調、もしかすると「秋バテ」かもしれません。

秋バテとは、夏の暑さや冷房による疲れに加え、9月頃の昼夜の寒暖差によって自律神経のバランスが乱れることで起こる体の不調のことです。

秋バテの主な症状

- 体がだるい・疲れが取れない
- 食欲がない
- 頭痛や肩こり
- めまい・立ちくらみ
- 寝ても疲れが残る

今日からできる秋バテ対策

- 栄養バランスの良い食事を心がける
たんぱく質やビタミンB群を含む食品（豚肉・大豆製品・卵など）を積極的に取り入れましょう。
- めるめのお湯にゆっくり浸かる
38～40℃のお湯に10～15分浸かることで、体が温まり、自律神経を整える効果が期待できます。
- 十分な睡眠をとる
睡眠不足は疲労回復を妨げます。寝る前はスマートフォンの使用を控え、ゆっくり過ごしましょう。
- 軽い運動やストレッチをする
ウォーキングやストレッチなど、無理のない運動は血行を促し、疲労回復にもつながります。

秋を元気に楽しみましょう！

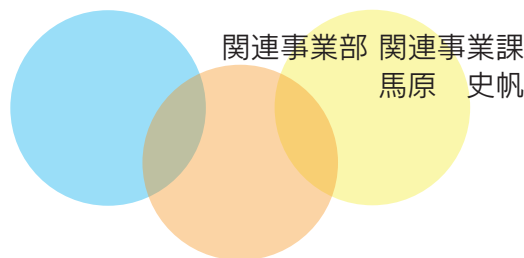
秋は食べ物がおいしく、過ごしやすい季節です。夏の疲れをそのままにせず、毎日の生活を少し見直して、元気に秋を迎えましょう！

ちょこっと豆知識

人は気温差が7℃以上あると、自律神経に負担がかかります。昼と夜の気温差が大きい日は、羽織れる上着などで体温調節を心がけることが秋バテ予防のポイントです。

この度の令和 8 年熊本地震により被害を受けられた皆様ならびにご家族の皆様に、心よりお見舞い申し上げます。

一日も早い復旧と皆様のご健康を心よりお祈り申し上げます。



2026 年 7 月 28 日 16 時 27 分、私は震度 5 を観測した地域を通る電車の中にいました。突然自分と周辺の方の携帯から一斉に、あのけたたましい音にあわせて「地震です！地震です！」というアラートが鳴り響きました。車内でウトウトしていた私は一瞬で飛び起きて、窓の外を見ると辺り一面緑色の畑の中、緊急停車しました。電車が動いている間は揺れがわからなかったのですが、緊急停車した途端、左右にグラングランと不気味で大きい揺れが続きました。車内では隠れる場所が無くてどうすることもできず、ただただ窓の外を見ながら揺れがおさまることを待つばかりでした。しばらくして、緊急停車した位置から一番近い駅まで電車が動くとのことだったので、その駅で降りて親族に車で迎えにきてもらい、帰路につきました。

今回このような体験をして、電車だけでなく乗り物に乗っている際に地震が起きたらどうしたらよいのか、調べましたのでご紹介します。

鉄道

1. 座席に座っている場合には低い姿勢をとって頭部を鞆などで保護し、立っている場合は手摺やつり革をしっかりと握って転倒しないようにしましょう。
2. 停車後は乗務員の指示に従いましょう。

地下鉄

1. 座席に座っている場合には低い姿勢をとって頭部を鞆などで保護し、立っている場合は手摺やつり革をしっかりと握って転倒しないようにしましょう。
2. 停電になっても非常灯が 1 時間程度は点灯するので、慌てずに行動しましょう。

車

1. 揺れを感じたら、急ブレーキは禁物です。ハンドルをしっかりと握り、前後の車に注意しながら徐々にスピードを落とし、道路の左側に停車します。
2. エンジン进行を切り、揺れがおさまるまでは車外に出ず、カーラジオから情報を入手します。
3. 避難の必要がある場合は、車のキーはつけたままにしてドアをロックしないで窓を閉めます。
4. 連絡先が見えるところに書き、車検証などの貴重品を持ち、徒歩で避難します。

緊急時だからこそ、一人ひとりが慌てずに適切な行動をとることが極めて重要です。いざというときに落ちついて行動できるよう、日頃から地震の際の正しい心構えを身につけておくことが大切だと思います。



★福岡市天神に新たな再開発ビル「天神ビジネスセンターⅡ」が開業 福岡地所、九電など

8月4日「天神ビジネスセンターⅡ」が福岡の中心部天神に開業した。同ビルは福岡地所を中心に九州電力やクラフティアが共同で開発したものだ。「天神ビジネスセンター」「ワン・フクオカ・ビルディング」などに続く大型の再開発ビルとなり、天神エリアの更なる活性化が期待される。地上18階、地下2階建て延床面積約6万3000㎡の規模で、商業フロア、オフィスフロアからなる。地震に備え免震構造を採用し、72時間持続の非常用電源を備えている。商業フロアには「ジュンク堂書店」をはじめ飲食店などが入居する。また、オフィスエリアの共用スペースには入居企業専用のサウナやトレーニング施設、仮眠室などが設けられている。

★「日本の都市特性評価」総合順位で「大阪市」が6年連続のトップ

森記念財団
都市戦略研究所

森記念財団都市戦略研究所（東京都港区）は7月29日、「日本の都市特性評価2026」を発表した。調査は東京23区を除く国内136都市が対象だ。政令指定都市や都道府県庁所在地、人口17万人以上の都市について、6分野87指標を基に特徴を比較したものだ。それによると総合順位で大阪市は6年連続の1位キープ。2位に名古屋市、3位に福岡市と続く。大阪市は「経済・交通」、名古屋市は「研究・開発」「国際的受け入れ環境」、福岡市は「ビジネス活力・国際交流」でそれぞれ評価されたものだ。以下のランクには全国の主要都市が並ぶ。その中でも札幌市は前年の9位から7位へ順位を上げた。札幌駅南口地区で開発が本格化していることなど、「経済・ビジネス」の評価が改善し、総合順位を押し上げた。東京23区は別枠のランキングだが、1位は港区、2位は千代田区、3位は中央区が並び、業務、行政、商業など、都市機能の高さが評価されている。都市ランキングは、それぞれの地域を総合点と分野別で評価する形をとっている。これからの都市政策を考える上にも、各都市が持つ強みや弱点などをチェックし、指針とすることも可能であろう。

★宇宙から空き地を発見、月面技術で7300万物件を可視化 WHERE(ウェア)社

衛星データから空き地を探すビジネスがある。提供しているのは東京都文京区のWHERE(ウェア)社だ。宇宙航空研究開発機構(JAXA)の月面解析技術を地上に転用し、不動産業界に新しい風を吹き込む。都内で太陽光発電パネルの販売を手がける企業は「従来の紹介や広告頼みに限界を感じていた。候補地を自動で探してもらうことで、初月から商談につながった」という。ウェア社は不動産を探す事業者に向けて、人工衛星による地球観測データを提供する。衛星事業者などから取得したデータとJAXAが持つ人工知能(AI)を使った月面解析技術を組み合わせて、不動産として取引ができそうな土地を瞬時に探し出す。データベースには約7300万件の土地情報が登録されており、駐車場や空き地、空き家など、売買ができる可能性が高い土地を抽出する。気になった土地があれば所有者情報を取得でき、ハザードマップや市街化調整区域などと重ね合わせて状態の確認もできる。これまで候補地を集めるには時間を要していたが、ウェアを通じた場合は数回のクリック操作で取得できる。利便性が評価され、不動産デベロッパーや外食チェーンなどで利用企業が増えている。

★パワー半導体工場新棟 10月から本格稼働へ

三菱電機パワーデバイス製作所

三菱電機パワーデバイス製作所（福岡市西区今宿）の新工場棟（5階建て、延べ床面積約125,270㎡）が竣工した。同工場は福岡県から「グリーンアジア国際戦略総合特区」の優遇制度を利用し、今年4月から建設を進めていたものだ。従来ラインと比較して約40%省エネとなるクリーンな体制を実現している。効率的な変圧器やパッケージエアコン、太陽光発電設備を備え、現在は10月からの本格稼働に向けた製造ラインの構築やテスト運用を進めている。今後は点在していた生産機能を新棟に集約し、生産効率の改善を図るといふ。同工場はパワー半導体ビジネスをけん引する世界的なマザー工場だ。



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