埼玉県知事免許(11)第8048号
株式会社　大和不動産

大ちゃんのレインボーニュース

第218号　　発行　2020年2月15日

『杉浦睦夫(胃カメラ開発者のひとり)』　ちいきちいき

今月の主な内容

お世話になります　売買仲介部　部長　井田 泰史	1
賃貸管理部スタッフ通信	2
船井総研　賃貸住宅市場最新コラム	3
賃貸管理オーナー通信Vol.36	4
オーナーズニュース	5
お部屋のトラブルレスキュー隊	6
子や孫へ 伝承しておきたい『論語』の教え 第9回	7
相続Q&A 知っておきたい生前贈与の基本と活用④	8
第4回麗和好学塾レポート	9
そのまんまFAX・お手紙	10
ちいきちいき:『日本で開発された世界初の胃カメラ』「連載後記」	11
不動流動:『スポーツ観戦』	12
読むシリーズ：『歌の誕生を読む』	裏面

株式会社 大和不動産
さいたま市浦和区高砂1丁目2番1号
TEL　048-833-7868

◆定休日のお知らせ◆

誠に勝手ながら、下記日程は定休とさせて頂きます。

3月の定休日　4日　11日　18日　25日(毎週水曜日)

なお、17日(火)は社内研修の為お休みとさせて頂きます。

水漏れ等緊急の場合は、お手数ですが、

03-3570-6095(コールセンター)までご連絡下さいませ。

お世話になります

売買仲介部　部長
井田　泰史

立春の候、皆様におかれましては益々ご健勝のこととお慶び申し上げます。

売買仲介部の井田です。たまたま手に取った雑誌の「弁護士エッセイ」の中に、『路線価による相続不動産の評価が無効になった理由』なる記事がありました。既に顧問税理士から、このニュースは聞いているという方も多いかと思います。普段、相続税対策を提案している税理士や不動産業者は自分達の節税提案が否定されたような判決となり、悶々と悩まれている方々も多いのではないでしょうか。特に、相続税対策を実行中もしくは検討中の方には非常に悩ましい判決となりました。

今回のケースは、相続する土地の評価額を路線価で算出した相続人に対し、国側は不動産鑑定評価で、より高額で算出した評価額で課税いたしました。相続人らが提訴しましたが、裁判所は「路線価に基づく相続財産の評価は不適切」として否認したのです。今回の事例は、相続税対策として借入して投資用不動産（賃貸マンション）を購入したもので、いわば典型的な相続税対策を行ったケースになります。具体的には、老親が２棟の中古賃貸マンションを借入金：約10億円で購入し、ローンに係る債務控除により課税評価が基礎控除以下となり、相続税額がゼロとなる申告でした。納税者側の評価額は、国の鑑定評価額12億７千万円の概ね26％前後となり、評価額を金額に換算すると9億円超の乖離幅となります。しかも、納税者側は財産評価基本通達（土地：路線価評価＋建物：固定資産税評価）により、合理的に算出されたものでありました。それに対して、国側の鑑定評価は収益還元法により算出されており、実際の市場価格（時価）で算出なされたのです。結果として、相続税の課税評価額が大幅に増加しました。

相続する土地を路線価で評価すると決めたのは国税庁であるのに、今回、国税庁は路線価による申告を租税回避と見なし、租税平等主義に反するとして「路線価評価を不適切」と判断したワケです。そこで租税回避と見なされやすいケースとして、今後は次の５つの要素に注意する必要があります。①不動産取得時の被相続人の年齢が高齢である　②取得時期が相続発生前３年以内である　③借入の理由：相続税対策が目的とされている　④相続発生後１年以内に売却してしまう　⑤不動産の評価額は実勢価格の乖離幅が概ね4倍以上となる。その中で特筆すべきは、③で銀行貸出稟議書の内容が「相続対策のための不動産購入」であった事が、判例で指摘されています。

今後、相続税対策のために投資用賃貸不動産を購入するにしても、上記の５つの要素を踏まえつつ、長期的視野に立った相続税対策がより求められる時代になっていると言えます。相続税回避の意図があるとの疑義を国税庁に抱かれぬよう、不動産の購入目的を明確にする必要があると感じました。例えば、収益性向上や資産形成、ご子息の居住用、地域分散によるリスク回避等が、前向きな購入目的となり得ると思量いたします。

寒い折、コロナウィルスの感染等がニュースを賑わしておりますが、手洗い・うがい・マスク着用等の予防策を取りながら、ご自愛くださいますようお願い申し上げます。

2020年2月号

㈱大和不動産
賃貸管理部　スタッフ通信

大和不動産　賃貸管理部スタッフから
管理業務の情報をお届けします。

賃貸管理部　PM課
徳永　誠志

建物共用部の清掃について

建物共用部は一年を通じて人の出入りがあり、かつ雨や風の吹きこみなどによって、少しづつですが「汚れ・埃」が堆積してまいります。その汚れをそのままの状態にしておくと、建物の美観を損なうことが考えられます。

その対策として今回のテーマである「清掃」を、今号ではご紹介させていただきます。「清掃」によって建物を常に清潔な空間に保つことにより、建物の印象が良くなり、何よりも入居者様の居住環境・満足度が高くなります。清掃は、定期的に継続して行うことが重要ですが、その種類は「日常清掃」と「定期清掃」の2つの分類がございます。

日常清掃・定期清掃とは

①「日常清掃」
建物共用部のゴミ取り、ゴミ置き場の清掃、手すり部分などの拭きとり、天井のクモの巣取り等、簡易的な清掃をさします。主に人間の手作業のみの清掃。頻度につきましては、物件の規模などにもよりますが、週1回、1か月に1～2回などが目安です。

②「定期清掃」
日常清掃で落とすのが困難な汚れを落とすための清掃作業の事です。日常清掃では手が回らない場所や、日ごろから清掃していても時間が経つとどうしても汚れてしまう場所などを中心に清掃します。主に機械式ポリッシャーや高圧洗浄機など機械を使った清掃。頻度は1か月に1回、3か月に1回、半年に1回などが目安です。

日常清掃・定期清掃の費用についてですが、物件の規模や特徴によって価格が変わってまいりますので、必ず現地確認をさせてもらったうえでお見積りをさせて頂きます。お見積りのご要望などございましたら、弊社管理担当までご相談くださいませ。

船井総研　賃貸住宅市場最新コラム

㈱船井総合研究所
賃貸管理グループ
チーフ経営コンサルタント
一之瀬　圭太

2020年　賃貸経営　市場動向
～市場の変化から対策を考える～

明けましておめでとうございます。2020年に入りまして、賃貸市場の変化から、賃貸経営に関わる重要なポイントについて、お伝えします。今年の賃貸経営を成功させるために、参考にして頂ければ幸いです。

【2020年　賃貸経営　市場動向　8つのポイントとは？】

①空室率増加傾向（国土交通省）

人口・世帯数減少傾向、賃貸住宅の供給過多の中民営借家数は約70万件増加しています。最新2018年度末の民営借家入居率は、全国平均で82%と、賃貸住宅の供給過多を加味しますと、将来的にはさらに入居率減少が予測されます。

出典：国土交通省住宅土地統計調査

北海道	83.3%	東京都	86.0%	滋賀県	81.5%	香川県	76.1%
青森県	78.5%	神奈川県	84.0%	京都府	84.5%	愛媛県	79.0%
岩手県	78.4%	新潟県	78.1%	大阪府	78.9%	高知県	83.0%
宮城県	84.0%	富山県	77.5%	兵庫県	81.3%	福岡県	85.0%
秋田県	81.1%	石川県	78.5%	奈良県	78.7%	佐賀県	81.9%
山形県	81.2%	福井県	77.7%	和歌山県	74.2%	長崎県	83.6%
福島県	79.8%	山梨県	71.9%	鳥取県	81.1%	熊本県	85.8%
茨城県	74.0%	長野県	78.2%	島根県	85.4%	大分県	79.9%
栃木県	72.7%	岐阜県	73.6%	岡山県	80.2%	宮崎県	83.3%
群馬県	73.4%	静岡県	75.6%	広島県	83.3%	鹿児島県	82.0%
埼玉県	82.9%	愛知県	83.8%	山口県	78.6%	沖縄県	89.3%
千葉県	81.2%	三重県	81.5%	徳島県	74.3%		

②管理委託率増加（国土交通省）

「民間賃貸住宅に関する市場環境実態調査」によりますと、賃貸オーナーが、賃貸管理会社、サブリース会社へ管理を委託している割合は65.2%まで上がっています。空室問題、賃貸経営の問題解決のため、管理を委託する率は年々上がっていると予測できます。

③相続課税発生割合上昇（財務省）

相続税の課税発生件数、負担割合ともに増加傾向にあります。今後も賃貸オーナーの相続対策は、必要不可欠になっていくと予測できます。

	平成29年	平成30年
課税件数割合	12.4%	12.9%
負担割合	8.0%	8.3%

④民法改正による賃貸経営への影響（法務省）

120年ぶりの民法改正200項目の中には、賃貸オーナーが能動的に動いていかないと、損害を被る可能性のある内容も含まれているため、十分な理解が必要になります。（敷金明文化、連帯保証人限度額設定必須、原状回復負担割合の明文化、一部滅失時の賃料取扱いの見直し、賃借人の修繕権の発生等）

⑤重要事項説明の電子書面交付による社会実験（国土交通省）

賃貸借契約における重要事項説明に関して、書面交付による実施が、2019年10月より電子書面交付の可能性をはかる社会実験がはじまり、今後賃貸における、あらゆる契約関係で電子化の可能性が上がってきています。

⑥貸家向け新規貸し出し金額減少（日本銀行統計）

2016年をピークに、2018年まで貸出金は減ってきています。全国的に不動産貸家向けの新規貸し出し基準が厳しくなってきている事がわかります。

⑦訪日外国人旅行者、在留外国人推移（観光庁、法務省）

訪日外国人旅行者は2018年末3,191万人を超え、10年で約4.5倍増加しています。
さらに平成30年末の在留外国人数は273万1,093人で29年対比6.6%増加と(人口の2%)なっています。
共に過去最高に達しています。

⑧民営借家に住む高齢者（厚生労働省）

高齢者の住宅所有関係の推移では、民営借家に住む高齢者は、29%まで上がってきています。高齢者需要増加に伴い、高齢者向け住宅の需要過多が予測されます。

賃貸経営に関わる市場動向として、各種最新情報を入れてみました。2020年は大きく変化のある年になります。今一度、ご自身の賃貸経営における具体的対策について、考える機会にして頂ければ幸いです。

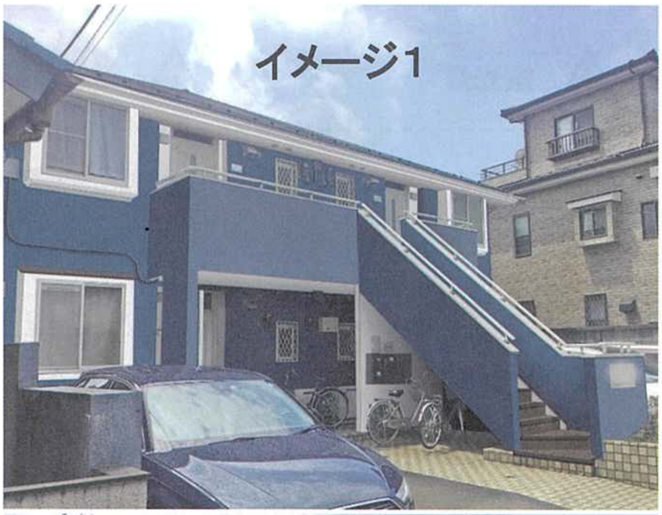
外壁塗装事例
色選びはとても大切です。

株式会社大和不動産
取締役部長 井上 幸範

建物の外壁塗装は定期的に行うことが必要です。塗装の場合は色合いを変更すると建物のイメージが変化し入居促進につながることもあります。また、建物価値の向上にもなります。「見本で見た色と実際に工事した色がちがった」とならないように、事前にイメージパースで確認できれば安心ですね。当社でご提案した事例を紹介させて頂きます。参考にしていただけますと幸いです。

塗装のイメージパースで塗装の失敗をなくしましょう。

下記の写真は当社でご提案したオーナー様の物件です。
外壁を1色で統一した「イメージ1」. ツートンカラーの「イメージ2」、ツートンカラーの色違い「イメージ3」になります。 オーナー様に選択頂きいただけるようにしております。



賃貸経営は修繕を早めに行うことが資産の最大化に繋がります。
早めの修繕を行っていきましょう！

大和不動産 賃貸管理部 TEL048-824-1353

オーナーズニュース

照明のLED化はすすんでいますか？

2017年8月に「水銀に関する水俣条約」が発行され、「水銀による環境汚染の防止に関する法律」の施行に伴い、水銀の使用が大幅に制限されます。2020年12月31日以降は、水銀ランプ等の製造・輸出入が原則として禁止されることになります。入居者の日常生活、共同住宅経営に関わるポイントをまとめました。

Pick up 大手照明メーカー各社は上記に伴い、下記のように発表しています。

照明メーカー名	該当製品	発表内容	備考
パナソニック㈱	蛍光灯照明器具	生産終了（2019年3月末）	蛍光ランプの製造は継続
三菱電機㈱	蛍光灯照明器具と蛍光ランプ	生産終了（2021年3月末）	
NECライティング㈱	蛍光灯器具	生産終了（2018年3月末）	
日立アプライアンス㈱	直管形・環形蛍光ランプ全機種	生産終了（2019年12月末）	2020年3月末販売終了
岩崎電気㈱	水銀ランプの注文	受付終了（2020年6月末）	在庫無くなり次第販売も終了（2021年1月1日以降）
東芝ライテック㈱	蛍光灯器具	製造を中止（2017年3月末）	水銀ランプの販売終了（2020年3月末）

※各社メーカーHP参照

⚠ 蛍光灯 ⚠ 蛍光灯器具 ⚠ 水銀ランプ

Check 2020年には上記製品の販売・生産は、ほぼ終了となります。

生産終了するとどうなる?

1．交換用ランプが手に入らない →入居者が買い替え困難となる

2．需要が減り、供給が少なくなる →今後価格上昇の可能性がある

3．故障時、代替品が手に入りにくい →修理困難又は修理期間が長期化

LED照明に変更すると
右記の様な変化・効果があります。

早めの対応が
重要となります！

項目	変化内容	効果	一般電球に比べると
電気消費量	下がる	電気代削減	約85%省エネ
寿命	長くなる	経済的・電球交換の手間が減る	約40倍の寿命
発熱量	少なくなる	空調の効率化	発光面・側面共に発熱量が減
耐衝撃性	高くなる	地震等の落下時に割れにくい	
購入コスト	上がる	短期的な費用負担は増加	10倍以上高くなる

Point

各社照明メーカーは順次蛍光灯照明器具等の生産を終了しております。そのため、LED照明にするための工事も混み合う可能性があります。早めに変更対応を済ませた方が、結果的に電気代削減等だけでなく有効な対策と言えます。LEDへの変更工事は、弊社までお気軽にお声掛けください。

お部屋のトラブルレスキュー隊

VOL.9

賃貸管理部　石井　清昭

今回からは水回り以外の設備不具合として受付けた入居直後（入居より１ヶ月）クレームの事例についてご紹介してまいります。

具体的な事例の紹介に入る前に、弊社では入居者様のご入居に際し、生活に支障が生じないよう一定の水準で補修をしていること。新築住宅と異なり全ての設備・内装等は新品と同様ではないことを事前にご説明しています。しかしながら実際には入居後１ヶ月の間に様々なクレームが寄せられ、都度対応をしている現状があります。

前入居者様のご退去後、リフォーム箇所のご提案、原状回復工事の実施、完了チェック（自社リフォーム物件の場合）、入居前チェックを経てご入居に至りますが、現状入居直後クレームの撲滅を進めていく中で、現在の課題は、

①不具合箇所の指摘が的確で、修繕が確実に実施されたか（ご提案できたか）

②現状貸出の部分については入居者様に充分にご説明し、ご理解いただけているかの２点に尽きます。これら双方がバランスよく機能していれば、大方のクレームは回避することが出来ると思われますが、音、臭い、力加減、見栄え・・・等、人間の感覚の違いによるクレームもあります。入居者様の感覚も千差万別で性別、年齢層、性格等によっても変わってきます。

弊社では現場調査の段階で、不具合の症状を的確に把握するために写真の他、動画撮影と送受信を積極的に行うことで修繕のスピードアップを図っています。また、クレーム内容の分析（不具合の状況や程度）に活用し、新たなクレーム発生の撲滅に取り組んでいます。

次回は水回りを除くクレームで、発生の多い項目をジャンル別でご紹介していきます。

子や孫へ伝承しておきたい『論語』の教え
第9回

麗和好学塾 専任講師　青柳浩明

自力で生まれ育ってきた人は、この世に一人もいません。

親が生み育ててくれてきたおかげです。あなたの親もまたその親により。

◆子曰く、父母の年は、知らざる可からざるなり。一(いつ)は則(すなわ)ち以て喜び、一は則ち以て懼(おそ)る。

（里仁第四）

《訳》

父母の年は、忘れてはなりません。

一方では達者で長生きしていることを喜ぶために、一方では老い先の短いことを心配するために。

《実践訳》

今、自分が存在できているのは、周りの人々のおかげです。特に親には感謝しきれないほどの恩があります。とはいえ、親に感謝を言葉や行動で示せる時間には限りがあります。

親子関係は、人間社会における基本単位であり、人は親子関係で学んだことや体験したことを、社会の人間関係（対先生、対上司、対社長等）にける基本・知識として用いていきます。

あくまでも一般論ですが、円満な親子関係で育った人は目上の人とも円満に付き合っていきやすく、そうでない場合は目上に対しても反抗的になりやすいものです。

今、あなたの親御さんはご健在でしょうか？　ご健在であれば、あなたがしてあげたいことではなく（自分の我を押し出すのではなく）、親御さんが真に望んでいることを実現してあげましょう。この心構えが孝行の土台“敬意”です。逝去なされている場合は墓前に手を合わせ、自己研鑽に集中して親の名を汚す行為をしないように生きましょう。

そして、真の親孝行をしたいと願うのであれば、親の名を高めることを目指しましょう。親の名を高める方法は、自分自身が今の世で名を挙げ一目置かれる人物となることです。あなたの名や存在価値が高まれば、周りの人々は、あなたはどうやって成功・成熟したのかに関心を持ち、尋ねてきます。す、そのときが親孝行の時です、“全ては親のおかげです。具体的には・・・”と話すのです。

ちなみに、本章句には、『論語』の特徴の一つである、目の前の物事や事象を多面的に捉える視点を与えてくれることも表現されています。親の長生きに健康に感謝することには多くの人が気づくものです。とはいえ、一方の、旅立ちのカウントダウンが始まっていることも意味することに視点がいく人はほとんどいません。“孝行のしたい時分に親はなし”ということわざがある通りなのです。

埼玉県相続サポートセンター

相続 Q & A

2020年2月15日号

埼玉県相続サポートセンター
古丸　志保

埼玉県相続
サポートセンター

電話:048-711-9183

知っておきたい生前贈与の基本と活用④ ～正しい生前贈与の方法～

こんにちは。埼玉県相続サポートセンターの古丸(こまる)です。

さて、相続税の節税対策として活用されることも多い生前贈与。取り組みやすい反面、正しく対処しなければ、相続の際に税務署から「贈与ではない」と指摘されるケースがあります。「せっかくの生前贈与が相続対策になっていなかった」ということがないよう、贈与であることをしっかり説明できるように必ず証拠を残すことがポイントです。贈与はこっそりとではなく堂々と行いましょう。

まず現金を贈与する場合には、手渡しではなく、資金移動の証拠を残すためにも、あげる人（贈与者）ともらう人（受贈者）の口座間での銀行振込により行うようにしましょう。そしてもらう側の通帳と印鑑は、前号でお話しした「名義預金」と判断されないように、必ず受贈者が管理をすることです。「通帳や印鑑を渡したら、すぐに使ってしまうから」と心配される方は、贈与する意図や思いをしっかり伝えていないことが殆どです。どの対策でもいえることですが、なぜ贈与が必要なのかを一緒に考え、共有することが大切ですね。

また、税務署から否認されることがないよう完璧を目指すなら、贈与の都度、贈与契約書を作成することをお勧めします。贈与契約書は下記の方法で作成します。

① 贈与する人(贈与者)と贈与を受ける人(受贈者)を明記する。
② 贈与したという事実と内容を明記する。
③ 贈与をした年月日を明記する。
④ 贈与者と受贈者の氏名を明記し、捺印する。

贈与契約書（例）

○○を甲とし、△△を乙として、甲乙間で次のとおり贈与契約を締結した。
第１条　甲はその所有する下記の財産を乙に贈与することとし、乙はこれを承諾した。
　　　現金５００万円
第２条　甲は当該財産を令和２年２月２９日までに乙指定の金融機関の口座へ振り込むこととする。
　　　××銀行　◎◎支店　普通預金　□□□□□□□
　以上の契約を証するため本書を作成し、双方が署名捺印のうえ各自その１通を保有する。

令和２年２月１５日

甲（住所）××市◇◇町一丁目２番地
　（氏名）　　　　　　　　　　　印

乙（住所）××市◇◇町二丁目３番地
　（氏名）　　　　　　　　　　　印

１年間に贈与を受けた合計額が基礎控除額１１０万円を超える場合には、贈与税の申告をする必要があります。令和元年分の贈与税の申告書の受付は３月１６日までですので、早めにご準備ください。

埼玉県相続サポートセンターでは引き続き、無料で相続・不動産のご相談を受けております。どうぞお気軽にお電話下さい。

◆一般社団法人　埼玉県相続サポートセンター　無料相談　実施中◆
さいたま市浦和区高砂１－２－１エイペックスタワー浦和　オフィス西館３０７
◎お問い合わせ・面談のご予約はお電話で！　☎ ０４８－７１１－９１８３
★無料相談実施中！ご希望の方はお電話でご予約下さい★

第４回麗和好学塾レポート

令和２年初めての第４回麗和好学塾が令和２年１月１２日（日）に開催されました。
お正月気分も薄れた、身の引き締まるような寒い日となりましたが、
多くの受講生様がお越しになりました。（参加人数は１０名）
新年を迎え、何かを志したい方も多いのではないかとのことで、
人生設計の教えの論語の第２章「為政第二」の第４、「吾十有五にして学に志す」を中心に学びました。

原文
子曰、吾十有五而志于学、三十而立、四十而不惑、五十而知天命、六十而耳順、七十而従心所欲不踰 矩。

書き下し文
子曰く、吾十有五にして学に志す。三十にして立つ。四十にして惑はず。五十にして天命を知る。
六十にして耳順ふ。七十にして心の欲する所に従ひて矩（のり）を踰えず（こえず）

人生設計における道標となる考え方であり、現代においても通ずるものがあると感心できる章句です。
文頭に「吾十有五にして学に志す。」とありますが、普通１５歳で何かの志すことができにくいと考えがちではありますが、講師いわく、いまでもアイドル芸能人やアスリートと呼ばれる人たちはこの志を持ち合わせているのではないか？よって、決して若い時分でも志を持つことは可能だ。
但し、例えば自分がそうおもっていなかったことをお孫さんに「夢を持ちなさい」などと考えを押し付けることはしてはいけない。論語の考え方には自分ができないことを他の人に強要すべきではないとの考え方があるのだそうです。難しい考え方ですね。

ちなみに全文を要約するとこうなります。

先師がいわれた。——
「私は十五歳で学問に志した。三十歳で自分の精神的立脚点を定めた。四十歳で方向に迷わなくなった。五十歳で天から授かった使命を悟った。六十歳で自然に真理をうけいれることができるようになった。そして七十歳になってはじめて、自分の意のままに行動しても決して道徳的法則にそむかなくなった」
（下村湖人『現代訳論語』）

ちなみに私は４０歳代になりますので、この教えからすれば「方向に迷わなくなった」（不惑）という心境でいないといけないのかもしれませんが、いまだ迷っております。
いくつになっても勉強ですね。
誰でもいつからでも学ぶことのできる麗和好学塾は、ますます面白くなっていきます。
講師は歴史にも精通されているので、幕末志士の活躍した有名人がだれからどんな教えをうけていたとか歴史に興味のある方にも大変興味深い内容となっております。
老若男女問わずに一緒に学んでみませんか？

今後のスケジュールは以下の通りとなります。

第6回　3月 1日（日）10：00~11：30

さいたま市浦和区高砂1-5-6（浦和駅西口徒歩1分）

大和不動産セミナールーム

≪塾生募集中≫

麗和好学塾では、何回目からでも自由にご参加いただけます。
おひとりでのご参加。ご家族でのご参加大歓迎です。
皆様、ぜひ一緒に論語の学びを体感してみてはいかがでしょう！

別紙「3月1日麗和好学塾」申込書をFAXにて参加受付致します。
一回の受講につき受講費1,000円申し受けます。

お問合せ先　㈱大和不動産　総務部
048（833）7868　千葉・春山まで

2020年3月1日
「麗和好学塾」申込書

FAX送信先　048(833)7939

枠内ご記入の上、上記FAX番号あてご送信をお願い申し上げます。

<table>
<tr><td>フリガナ</td><td rowspan="2"></td><td>生年月日</td><td>T・S・H　　年　月　日</td></tr>
<tr><td>氏　名</td><td>性別</td><td>男　・　女</td></tr>
<tr><td>住　所</td><td colspan="3">〒　　－</td></tr>
<tr><td>電話番号</td><td colspan="3">（自宅）　　　　　　　　（携帯電話）</td></tr>
<tr><td>E-mail</td><td colspan="3">（ＰＣ）　　　　　　　　（携帯電話）</td></tr>
</table>

当塾は、塾生に係る「個人情報」を、当塾の開催案内・機関紙等の送付・セミナーのご案内等、当塾の活動の為に利用し、それ以外の目的で利用することは一切ありません。また、お届け頂いた「個人情報」の開示、訂正等のお問い合わせは、下記事務局までお願い致します。

「麗和好学塾」事務局
株式会社大和不動産　総務課内

TEL：048(833)7868　　　担当）春山・千葉

主催：一般社団法人不動産実践住まいる塾
さいたま市浦和区高砂三丁目6番9号

そのまんま

FAX・お手紙

弊社への御意見、御要望、本紙についてのご感想やユニークな情報などございましたら、下記コメント欄に御記入の上、そのままＦＡＸ送信又はご郵送頂けたらと存じます。

コメント欄

お電話・メール・お手紙でのご意見もお待ち申し上げております。

ご住所・ご連絡先(匿名ご希望の方は不要)

お名前

受付:(株)大和不動産 総務・経理部 部長代理 大木 宛

FAX 048-833-7939

住所:〒330-0063 さいたま市浦和区高砂１－２－１
エイペックスタワー浦和オフィス西館708

TEL:048-833-7868 Ｅ－Mail:m.oki@home.co.jp

ちいきちいき

『日本で開発された世界初の胃カメラ』
「連載後記」

さくら 草五郎

本レインボーニュースの第２０４号から第２１７号（平成３０年１２月～令和２年１月）まで、１４回に亘り連載。初回は、「若き医師の野望」と題してスタートした。若き医師とは、東大附属病院の副手を務める宇治達郎（３０歳）である。宇治は昭和２４年の８月３１日、長野県諏訪の高千穂光学工業（後のオリンパス株式会社）に胃の内部を撮影するカメラの開発を依頼。そこで紹介されたのが、主任技術者の杉浦睦夫（３２歳）だった。２人はその日の帰り、諏訪発の東京行き中央本線で偶然乗り合わせた。その日はキティー台風が猛烈な勢いで関東を直撃し、列車が高尾駅近くで長時間発車を見送っていた。杉浦は、会社から新型顕微鏡の開発を依頼されていたので、当初宇治の提案する胃カメラ開発には乗り切れない様子だった。しかし、動かぬ車中で、宇治は軍医として戦場にいた時、手遅れで命を落とす多くの胃ガン患者を目前に、なすすべのなかった悔しい思いを語った。杉浦も戦場で友を失った辛い思いがある。二人が分かりあえる場面だった。そこで、杉浦はこのようなものであれば、と仕組みを一気に描き、「出来ます！」と答えた。

すごい話である。戦後の傷跡がまだ癒えきらず、物・食料不足であった時代に、喉から胃に挿入するカメラを製造しよう。そんな話が動かぬ車中で成立したのである。

成人の食道の平均は直径１４ミリなので、カメラ本体に仕込む部品の条件はかなり限られていた。管の先端に付けるカメラ部分の外径は１２ミリ、レンズは広角で、焦点距離は５０ミリの接写型、フラッシュに該当するランプの直径は５ミリ、カメラ先端部に納めるマガジン（フィルムを格納する）の幅は８ミリ、フィルム幅は約６ミリと限られていた。

立ちはだかる幾多もの難関を１つ１つ乗り越えながら１号機が完成するが、問題は後を絶たず、改良に改良を重ね、翌年１１月に、５号機をもって学会発表に漕ぎ着けた。

前号巻末でも述べたことだが、この執筆に関しては、様々の資料と貴重な写真を提供してくださった宇治病院３代目、宇治元（はじめ）医院長先生と、株式会社杉浦研究所２代目、杉浦静夫社長のご協力なくして「完」には至らなかった。また、作家吉村昭による小説「光る壁画」と、２０００年４月にNHKで放映された『プロジェクトX』 ガンを探し出せ ～完全国産・胃カメラ開発～ も参考にさせていただいた。

現代では、内視鏡の発達で、カメラを挿入すると同時に内部映像を鮮明に捉えることが出来るが、開発当初はカメラが腹の中のどのあたりにあって、レンズがどこを向いているのかが判らず、苛立ちを覚えた宇治の気持ちは分かりにくいかも知れない。しかし、この当初から開発に携わった宇治、杉浦、深海の３人は、自分の時間と給料をつぎ込んで取り組んでいた。宇治はガンを早期に発見し多くの人の命を救いたい。杉浦は宇治の心を十分に理解した上で、不可能と言った上司の言葉をバネに、協力者にも「君の技術が人の命を救う」「これは人の為になる、すごいことになる」と声を掛けては超越した力を発揮させていた。深海は過去の戦闘機の機関銃の設計から、人の命を救う未知の設計に切り替えて情熱を燃やした。

さいたま市に関わる若き医師の野望が、胃ガンによる死亡率を見事に抑えた。カメラは内視鏡へと発展し、その世界では日本がトップの座に君臨している。

杉浦さん「あなた方の努力が、人の命を救い、すごいことになっているんです」。

不動流動

『スポーツ観戦』

今年の正月は令和初の正月だけに、例年以上に除夜の鐘に耳を傾けながら特別感に浸り、昨年の台風や自分を考えてみたり、今年の抱負や五輪はどうかと考えながら、いい時間を過ごしていた。そんな中、除夜の鐘が鳴っている間は、強風がつづいていた。ところが、除夜の鐘が風に打ち勝って、１０８つが終わる頃に見事に風は収まった。「よっし、除夜の鐘が風に勝った！」となれば、今年は台風にも負けない年になるかも知れない、いや、そうあって欲しいと願っていた。

それはさて置き、今年は東京オリンピック・パラリンピックの年である。世界のアスリートが日本に集結し、日ごろ培った技、力、速さと技量を競い合う。オリンピックで思い出す言葉は、「参加することに意義がある」という古代オリンピックを復活させ、近代オリンピックの基礎を築いたフランスのピエール・ド・クーベルタン（１８６３～１９３７）教授の言葉である。世界各地が植民地紛争で争う中、スポーツを通して世界平和に導こうと開催したが、勝つためにスパイクを履いた国に対し、普通の靴で戦った国が腹を立て、競技をボイコットしたり、競技を妨害し乱闘騒ぎになった。その光景を悔やんで演説で述べたのが「勝つことではなく、参加することに意義がある。美しく負けるのも大切」という言葉だった。

とはいえ、スポーツ選手は勝ち上がることを念頭に励み、応援する側は勝ち上がる姿に歓喜する。昨年のラグビーワールドカップでは、日本が勝ち上がる喜びを、往年のファンと共に、ルールがまだ良く分からない観衆までもが熱狂した。結果ワンチームで戦った総力が初のベスト８の座に導いた。その時、選手と観衆の一体感を感じた。その後、柔道、卓球、バトミントン、マラソンなど、あらゆる競技でオリンピック・パラリンピックに向けた代表戦が行われ、残りはあと５カ月程、まだある代表戦から、五輪へと突入する。

勝ち負けから気を抜けない年？と思う矢先に、別の競技で予想外のことがあった。大相撲初場所、横綱白鵬・鶴竜が早くも５～６日目に休場し、横綱不在の場所となった。そんな中、観客を大いに沸かせていたのが平幕前頭５枚目の炎鵬だった。身長１６８センチで体重は１００キロ弱。動きも早く小柄な炎鵬が巨漢の力士を相手に奮闘、１３日目には、体重１５５キロの阿炎を足取りの技で高々と持ち上げた。その時の歓声は驚くほどで、前代未聞は感動の拍手が速いテンポの手拍子に変わったことだった。結果８勝７敗と勝ち越した。他に平幕で快進撃を見せたのは前頭４枚目の正代と前頭最下位１７枚目の徳勝龍だった。共に一敗だったが、１４日目に惜しくも正代は徳勝龍に敗れ２敗となった。

唯一１敗で千秋楽を迎えた徳勝龍は、結びの一番で２敗の貴景勝と対戦した。結果徳勝龍は貴景勝を破り、初優勝で賜杯を手にした。

令和初の大相撲初場所は平幕陣が大いに活躍し、多くのファンに素晴らしい「元気・活力」というお年玉をくれた。

草五郎

2020. 2 February No.218 毎月1回15日発行 発行責任者 株式会社 大和不動産 小山陽一郎

歌の誕生を読む

谷村新司 作詞作曲 「陽はまた昇る」

「陽はまた昇る」は１９７９年、谷村新司の作詞作曲・歌で大ヒットした曲です。筆者も好きでよく歌わせていただきましたが、どのような状況から生まれた歌だったかを、氏が自身を振り返る新聞の連載記事を読んで知り、詩人としての力を痛感しました。

谷村新司は１９７８年夏に、アリスとして初めて日本武道館のステージに立つことになっていた。３日公演の予定だったが、その２カ月程前に谷村は過労が原因で旅先で倒れてしまい、医師からは２週間は安静にするようにいわれたといいます。日本武道館での公演はザ・ビートルズが初来日したときのコンサート会場だっただけに、大切な公演だった。その日を目前にしていながらしばらく安静にしていなければならない。そんな時に書いた曲が「陽はまた昇る」だった。

自分が大事な時に体を壊したショックにも増して、隣の病室の人が突然亡くなった。

命は永遠でないということの実感。それまでの忙しい日々とは全く別次元の、明日を約束できない世界。それを実感して、限りある命と心に覚悟をもって日々を過ごしたい。

そんな気持ちを歌に託したという。

紙面の都合上、下記一番のみとさせていただきました。

草

「陽はまた昇る」

夢を削りながら　年老いてゆくことに
気が付いた時　はじめて気づく空の青さに
あの人に教えられた　無言のやさしさに
今さらながら涙こぼれて　酔いつぶれたそんな夜
陽はまた昇る　どんな人の心にも
あー　生きてるとは　燃えながら暮らすこと
冬晴れの空　流れる煙　風は北風

不動産のことならご**相談**下さい！ URL:https://www.home.co.jp

大和不動産の経営理念

私達は常に研鑽し、お客様第一主義に徹したサービスに努め、地域一番店としての気概をもって明るい豊かな都市づくりに貢献します。

大和不動産はお客様の資産運用のために専門のスタッフの力を結集してトータルサポートいたします。

売買仲介部	賃貸仲介課	賃貸管理部	不動産コンサル課
048(833)7811	048(824)1161	048(824)1353	048(711)9152