



大ちゃんの

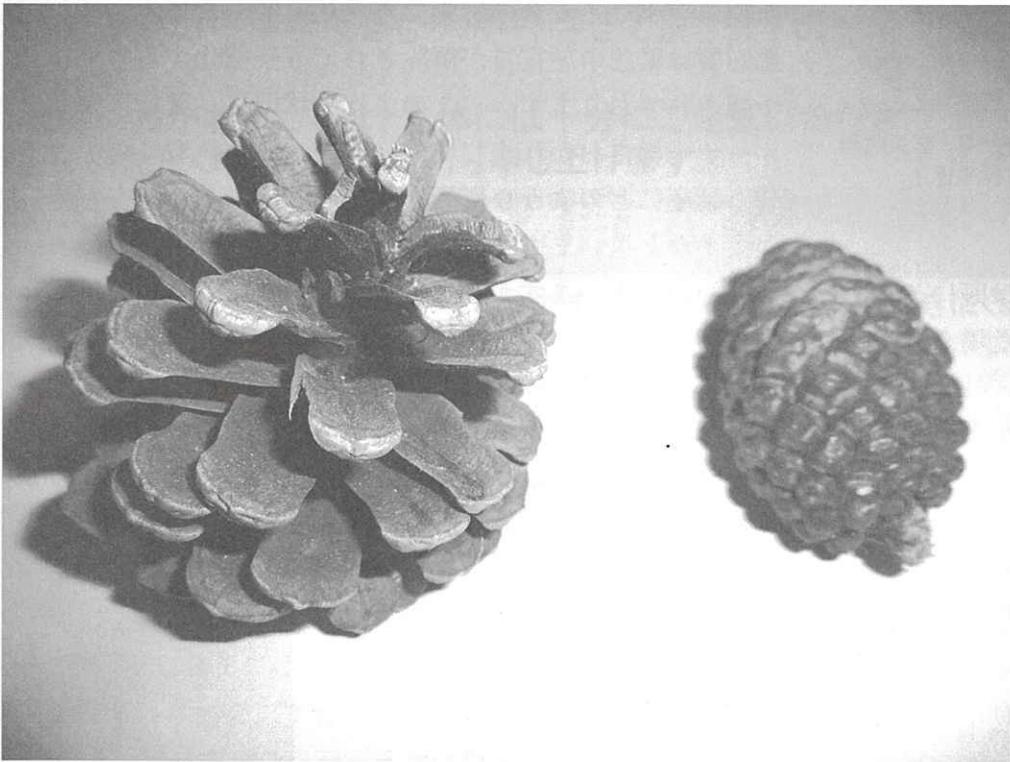
レイシボー ニュース

埼玉県知事免許(11)第8048号

株式会社 大和不動産

第222号

発行 2020年6月15日



『水にひたせば変化する』

松かさを読むにて

今月の主な内容

お世話になります 売買仲介部 部長代理 谷澤愛之	1
賃貸管理オーナー通信Vol.40	2
賃貸管理部スタッフ通信	3
オーナーズニュース	4
船井総研 賃貸住宅市場最新コラム	5
相続Q&A 知っておきたい生前贈与の基本と活用⑧	6
弁護士青木幹治の徒然事件簿	7・8
お部屋のトラブルレスキュー隊	9
子や孫へ 伝承しておきたい『論語』の教え 第13回	10
ちいきちいき:『中山道』 「その3、皇女和宮降嫁と中山道」	11
不動流動:『負けてはいられない!』	12
読むシリーズ:『松かさを読む』	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。

7月の定休日 1日 8日 15日 22日 29日(毎週水曜日)

なお、21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

時事歳々



売買仲介部 部長代理
谷澤愛之

拝啓 梅雨の候、時下ますますご清祥の段、お慶び申し上げます。

平素は格別のご高配を賜り、心より感謝いたしております。

売買仲介部の谷澤と申します。弊社では、4月・5月同様、新型コロナウイルス感染予防対策の要請に伴い、お客様や社員の安全を第一に日々対策を講じ、細心の注意を払い業務を進めております。

さて、国内では徐々に経済活動が再開はしておりますが、まだ、新型コロナウイルスの影響で落ち込んでおります。そして景気への悪影響は緊急事態宣言が解除されても長期化するのではないかとも予想しております。このような状況下、賃貸不動産をお持ちのオーナー様におかれましては、今後、この新型コロナウイルスが賃貸不動産にどのような影響を与えていくのか？不安を抱えている方が大半かと思います。

今回は既にご存じの方も多いかと思いますが、「テナント・賃借人の賃料支払いを免除・猶予した場合の支援策」について3つご紹介させていただきます。

① 税・社会保険料の納付猶予～ 新型コロナウイルスの影響により事業等に係る収入に相当の減少があった場合において、一時に納付することが困難と認められるときは、無担保・延滞税なく、1年間納付を猶予される。この場合、不動産所有者がテナント等の賃料支払いを免除した場合や、税・社会保険料の納付期限において賃料支払いを猶予中の場合も収入の減少として扱われる。

②固定資産税・都市計画税の減免～ 中小事業者の保有するすべての設備や建物等の2021年度の固定資産税及び都市計画税を売り上げの減少幅に応じ、ゼロまたは1/2とする。この場合、不動産所有者がテナント等の賃料支払いを減免した場合や、書面等により一定期間、賃料の支払いを猶予した場合も収入の減少として扱われる。

③免除による損害の額の損金算入～法人・個人が行った賃料の減額が、次の条件を満たせば、その減額した分の差額について損金として算入可能とする。

- ・取引先等において新型コロナウイルスに関連して収入が減少し、事業継続が困難となった、またはそうなることが明らかであること。
- ・賃料減額が取引先等の復旧支援を目的としたものであり、そのことが書面等で確認できること
- ・賃料の減額が、取引先等において被害が生じた後、相当の期間内に行われたものであること。

以上3点です。1日も早い終息を願いながら、弊社といたしましても、できる限り皆様に最新の情報を届けできるよう、また寄り添いながらお手伝いができるよう日々研鑽してまいります。

末筆ではございますが、皆様のご健康とご多幸をお祈り申し上げます。

敬具

自然災害の建物被害は火災保険をうまく利用しましょう。

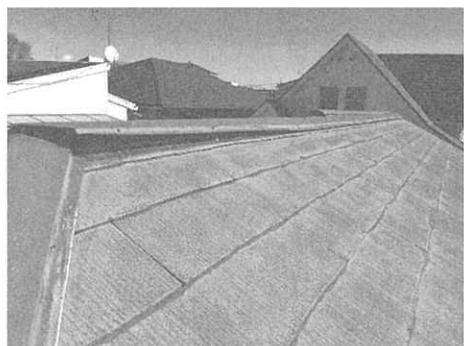
今年も梅雨や台風など雨が降る季節が近づいてきました。昨年の台風15号、19号のような大型台風が上陸し、建物が被害にあう可能性があります。建物所有のオーナー様は火災保険に加入されていると思いますが、火災保険は火災があった時だけ保険金が下りるのではなく、雪や台風、雹(ひょう)などの自然災害で屋根や外壁に被害があった場合でも保険金で修繕できる可能性があります。株式会社大和不動産 取締役部長 井上 幸範 今一度、保険の内容を確認し、保険を利用して修繕できる箇所がなかなか確認していただくことをおすすめします。修繕すべき箇所が経年劣化なのか自然災害被害なのか判断が難しいこともあると思います。弊社の経験から保険の申請手続きもサポートさせて頂きますので、ご相談ください。



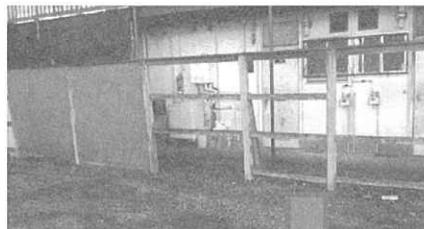
オーナーの皆様におかれましては、お体には十分にご注意いただき健康に過ごしていただく事を心からお祈り申し上げます。

火災保険適用事例

昨年の台風による建物修繕が保険適用された事例です。屋根被害は、普段気づきにくいため、損傷があっても発見しづらい場合があります。雨漏れがあつて調査したら屋根の一部が損傷していたとの事例はよくあります。経年劣化の場合は保険適用ができませんが、強風や大雪、水害など自然災害は保険適用の範囲になりますのでまずは、建物を診断して状況を確認することをおすすめします。



↑屋根の棟板金の一部が強風で浮いてしまってます。保険適用で修繕を行いました。



←古いフェンスですが、台風の影響で破損してしまいました。

修繕費が保険適用されて新しくフェンスを作りました。→



賃貸建物をドローンで診断します。

希望される方は、ご連絡ください。

らくらくドローン診断のPR動画を作成しました。

こちら→



大和不動産 賃貸管理部 TEL048-824-1353

オーナー様へ 浄化槽について



大切な浄化槽の維持管理

株式会社大和不動産
賃貸管理部 PM課 武田

浄化槽は微生物の活躍により水をきれいにしています。様々な装置が組み合わされており、機能を正常に保つためには各装置の適正な維持管理が必要です。維持管理では「保守点検」「清掃」「法定検査」を行います。

保守点検

浄化槽には処理の過程で汚水から取り除いた固形物(汚泥)が溜まるため、浄化槽の管理者は年に1回以上汚泥を引き出さなければなりません。清掃作業は市町村の許可を受けた業者に委託することができます。

清掃

浄化槽の管理者は、浄化槽の処理機能の確認、機器の調整・整備などを定期的に行う必要があります。保守点検作業は、「浄化槽管理士」のいる専門業者(※)に委託することができます。(※都道府県による登録制度のある場合は登録業者に、ない場合は浄化槽管理士に委託することができます)

法定検査

新しく浄化槽を設置したときは使用開始後3ヶ月から5ヶ月以内に、浄化槽の処理機能が正常かどうかを検査しなければなりません。その後も保守点検や清掃が適切に行われているか、浄化槽の性能が発揮されているかを年に1回、定期的に検査しなければなりません。検査は、都道府県の指定を受けた検査機関が実施します。

大和不動産 賃貸管理部 TEL048-824-1353



新しいライフスタイル、賃貸住宅に求められるものの変化



新型コロナウイルス感染症（以下感染症）拡大防止のため、テレワーク（在宅勤務）が急速に広まりました。感染症収束後も新しいライフスタイルは全くなくなるわけではなく、一定数は今後も残っていくと考えられています。そのため、今後変化するであろう『賃貸住宅に求められるもの』をご紹介いたします。

在宅中でも、飛沫感染や接触感染が心配

★宅配BOX★

◆宅配BOX設置

既に設置されている物件でも、BOXの個数、サイズも重要。世帯数等と合っているか確認しましょう。

◆簡易BOX提供

広い設置場所がない場合は、個別に簡易BOXを提供。



★モニター付きインターフォン★

◆モニター付きインターフォンを設置

直接的な対面を避けていても、モニター上で相手の様子が分かるため、安心して会話が可能。



在宅勤務する機会が増え、インターネット環境が気になる

★無料Wi-Fi★

◆無料Wi-Fiを導入する

※Wi-Fiの速度は要確認
利用者が増加すると、速度制限がかかる場合がある為、利用しやすい状態になっているかもよく確認しましょう。



★書斎・PC部屋★

◆TV会議可能な書斎、PC部屋にリフォーム

※面積は小さくても良いので、在宅勤務しやすいスペースを作る。小スペースを利用したリフォームも以前より価値が上がる可能性があります。



何かあったために、食品や生活用品は備蓄しておきたい

★パントリー（収納庫）★

◆パントリー設置、リフォーム工事

緊急時、災害時用に、食材・生活用品等、収納可能スペースを設置。



感染症は私達のライフスタイルに、かつてないほどの影響を与えています。
それに伴い、賃貸住宅に対する需要・要望も変化していきます。
今後入居率UP・空室削減に向けた設備投資を行う際は、改めて『入居者様の目線』にたって検討しましょう。

船井総研 賃貸住宅市場最新コラム



株式会社
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

リーマンショック・東日本大震災から学ぶ 新型コロナウィルス対策

非常事態宣言が解除されましたが、第2波、第3波への懸念が残るコロナショック。過去の経験から賃貸市場をひも解きます。リーマンショック、東日本大震災時の市況や、業界動向を真摯に受け止め、改めてこれから起こる事を予測し、オーナー様にとって必要な対策が打てればと思います。ちなみにアフターコロナ対策というよりは、ウズコロナ対策を考える（長期戦の中でコロナと共に）必要もあると思われます。

【賃貸仲介の顧客状況】

リーマンショック時、まず法人顧客が大きく減少しました。今回も、法人での業績が悪化傾向にあり、大きく減少することが予測されます。また今回特有ですが、不要不急の外出を控える中、WEB上での反響はさほど減りませんが、実際に賃貸店舗に来店し、案内を行い、成約する流れは減少しています。そんな中、一部の賃貸店舗から始まりましたが、対顧客への非接触型業務（WEB接客）が少しづつ増えてくる現状です。よりオーナー様の物件を写真だけでなく、パノラマ画像や、動画などで、PRしていく必要性が出てきます。

【空室問題】

いたん現状ではステイホームの方向性で更新こそ増えますが、わざわざ退去しての住み替え・あえて独立しての一人暮らしは減り、厳しい経済事情の中、実家へ帰る、単身赴任を止めるなど、退去がじわじわ増えることで新規の成約が増えないと、空室問題が本格化します。リーマン時では約3~6か月後に空室が増え5%以上は上がりました。

【家賃下落・家賃滞納】

家賃交渉、家賃滞納がさらに増えます。また空室が増えて、新規顧客の獲得競争になると、競合物件が増え、家賃下落が発生します。リーマンショック時も、5~10%の家賃下落、退去費交渉、初期費用などの減額の要望も、大きく広まりました。

【強めの対策検討】

リーマンショック時には、初期費用ゼロという新しいサービスが流行しました。やはり、長引く経済不況の状態では、強めの空室対策が必要になります。今までやっていない条件策、契約パターン、避けられたターゲットなどにも挑戦が必要になります。

【資産状況の悪化】

リーマンショックの時には、やはり6か月後くらいから空室の悪化、家賃下落より、オーナー様の中には、資産状況の悪化に陥る状況も生まれました。物件の売却、組み換えなどが、多く見受けられたことを思い出します。売却物件が多く市場に出回ると、売却価格の減少にもつながります。また事業用ローンを組んで購入できる層が多くなければ、売却までの期間も長引くことが予測できます。いずれにせよ、早め早めの対策をお勧めします。

「止まない雨はない」「明けない夜はない」と言います。今後に向け、前をむいて対策をうっていきたいところです。ただし今回は「なかなか止まない雨」「なかなか明けない極夜」になりうる事も予測できます。ウズコロナ対策＝コロナ状態の中で、どう進めて行くべきか？ここが重要なポイントになるとも言えるでしょう。ぜひ具体的な一步を打っていきましょう。

相 続 Q & A

2020年6月15日号



電話:048-711-9183

埼玉県相続サポートセンター
古丸 志保

知っておきたい生前贈与の基本と活用⑧ 贈与税の配偶者控除
～長年連れ添った配偶者への贈り物（おしどり贈与）～

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。今回は「贈与税の配偶者控除」についてお話しします。これまで2回にわたって下の代への贈与についてお話ししてきましたが、配偶者間の贈与で節税ができるとお考えの方もいらっしゃるでしょう。そこで活用できるのが「贈与税の配偶者控除」です。利用すべきかの判断が重要な制度ですのでポイントを確認しておきましょう。

この制度は婚姻期間20年以上の夫婦間で、贈与を受ける側が住むための不動産そのもの（土地のみでもOK）か、これを購入するための金銭の贈与が対象となり、非課税枠は2,000万円です。贈与した側に相続が発生した際に、贈与した財産を相続財産へ持ち戻さなくて良い点もメリットといえるでしょう。贈与税の基礎控除110万円を含めると2,110万円までを非課税で贈与できますが、この非課税枠を使えるのは夫婦間で一度だけです。

お得に思えるこの制度ですが、利用前に知っておきたい注意点がいくつかあります。

まず居住用不動産を無税で配偶者に渡したいのであれば、生前に贈与をしなくとも、相続時に1億6,000万円と法定相続分のどちらが多い額までは非課税となる「配偶者の税額軽減」を使えば、相続税がかからない点です。次に、不動産を贈与する場合にかかる不動産取得税や登録免許税ですが、相続時よりも贈与時の方が税率が高い点も注意しましょう。

また、相続時に自宅の土地評価額を8割下げられる小規模宅地等の特例は、贈与の際には適用できないのもデメリットといえます。配偶者は居住用不動産を贈与されることにより財産が増えますので、二次相続時の相続税の負担も考慮する必要があるでしょう。

以上の注意点がある中で、この制度を検討した方が良いケースを考えてみましょう。例えば財産の大半が不動産であって、多額の相続税がかかることが見込まれ、売却予定がない自宅を相続財産から切り離した方が良い場合には、不動産取得税や登録免許税といった費用を考慮してもこの制度を検討して良いでしょう。その他、税金面以外の事情により自宅を配偶者の名義にしておいた方が場合が挙げられます。

「贈与税の配偶者控除」を利用した方が良いケースは思ったより少ないといえますので、専門家とよく相談のうえ検討する必要があるといえますね。

最後に、贈与税の配偶者控除のポイント改めて確認しましょう。

- 婚姻期間20年以上の、長年連れ添った夫婦に認められた特権
- 居住用不動産（土地のみ可）、または居住用不動産を購入するための金銭の贈与が対象
- 非課税枠は2,000万円（1回限り！）

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★

弁護士 青木 幹治 の 徒然事件簿

＜会社経営者の事業承継について考えてみましょう。＞(その5)

10 会社の事業承継において、前回、「9の(4)」で、「自社株」を後継者に集中させるためには、贈与、売買、相続などにより移転させます」とお話ししましたが、先ず「売買」について取り上げます。

(1) 経営者が「自社株式を売却」すれば、「株式」が相続対象財産から流出し、遺留分の対象から外すことができますが、その分、現預金が増加します。

(ア) 後継者においては、購入資金を準備する必要がありますが、その資金力がなければ、経営者は、金策の手立ての相談に乗り、それが困難であれば、次善の策の選択となります。売却代金の支払を曖昧にすると、贈与税を課税される恐れがありますので、注意を要します。

(イ) 後継者が資金を用立てできなければ、売買を取り止めるか、それを実行するのであれば、それ以外の者を選定する必要があります。

a) 譲渡先として、① 後継者以外の同族関係者、② 発行会社（自己株式の取得）、③ 従業員・従業員持株会、④ 取引先、が考えられます。

b) 経営者は、譲渡先の選定ポイントとして、この譲渡が、後継者に経営権を継承させるための対策であることを伝え、これに理解を示し、仮に株式の買戻しをする場合には対応してくれることなどを確認し、この意思決定をする必要があります。

(2) 自社株式（非上場株式）の売買における課税関係は、概略、以下の通りとなります。

(ア) 自社株式を同族の後継者に売却する際の課税については、専門家に事前に相談し、適切なアドバイスを得ておくべきです。しかし、予備知識として課税関係の概略を理解し、後継者への株式譲渡の可能性、それを実現するための構想や手立てなどを検討しておけば、専門家からより適切なアドバイスを得ることができます。

(イ) 経営者には、譲渡所得税、すなわち、他の所得と区分し、 $(\text{売買金額} - \text{取得金額}) \times 20\%$ （所得税 15%・住民税 5%）と復興特別所得税 0.315% の負担が生じます（申告分離課税）。

a) 「売買金額」は「時価」によりますが、「自社株」には上場株式のような市場価格がなく、同族株主間の売買では時価とかけ離れた価額とする虞もあるので、恣意性が入る余地のない「税務上の時価」によるとされています。

b) 「取得金額」は、オーナー企業では、株式の実際の取得金額、すなわち会社に出資した資本金額となり、相続した場合は、被相続人の取得費となり、取得費が不明であるときは、総収入金額の 5% とすることができます。

c) なお、従前、経営者が自社株（非上場株式）を売却し多額の譲渡益が発生した場合に、値下がりし塩漬けになった手持ちの上場株式を売却して含み損を実現させれば、損益通算により税額を減額することが可能でしたが、平成 25 年税制改正で、平成 28 年度から損益通算が廃止され、現在は認められていません。

(ウ) 自社株の「売買金額」は、上記の通り、「税務上の時価」、すなわち、非上場株式の適正な時価によるとされております。

a) ① 個人間の取引に適用される「相続税法上の時価」（相続税評価額）は、「財産評価基本通達 178～189-7」に定められています。



弁護士
青木 幹治

- 1) 評価方法は、取得者が同族株主か否かで異なる。
 - 2) 同族株主が取得する場合は、「財産評価基本通達」における原則的評価方法(類似業種比準方式、純資産価額方式)による。この方法による評価額は、相対的に高くなる。
 - 3) 同族株主以外の者が取得する場合は、特例評価方法(配当還元方式)が適用され、相対的に低く評価される。
- b) ② 謙渡者が個人、取得者が法人(又はその逆)の場合に、個人には「所得税法上の時価」、法人には「法人税法上の時価」が適用となります。
- 1) 「所得税法上の時価」は、「所得税基本通達 59-6, 23 ~ 35 共-9」で、「1株当たりの純資産価額等を参酌して通常取引されると認められる価額」と定め、課税上弊害がない限り、以下を条件として、「財産評価基本通達」の非上場株式の評価に準じて算定した価額によるとされている。
 - 2) その条件は、次の通りである。
 - ① 株式等を謙渡または贈与した個人が「同族株主」に該当するか否かの判定は、謙渡前または贈与直前の保有する株式の議決権数で判定する。
 - ② その株式の価額を算定する場合、株式等を謙渡または贈与した個人がその株式の発行会社にとって中心的な同族株主に該当するときは、その発行会社は常に「小会社」に該当するものとして評価する。
 - ③ その株式の発行会社が土地または証券取引所に上場されている有価証券を有しているときは、「1株当たりの純資産価額 (相続税評価額によって計算した金額)」の計算に当たり、これらの資産については、当該謙渡または贈与の時における時価による。
 - ④ 「1株当たりの純資産価額」の計算に当たり、評価差額に対する法人税額等相当額(含み益に対する 42%)は控除しない。
- c) なお、③ 法人間の取引に適用される「法人税法上の時価」は、「法人税基本通達 9-1-13, 9-1-14」に定められており、所得税基本通達と同様、「1株当たりの純資産価額等を参酌して通常取引されると認められる価額」と定め、課税上弊害がない限り、前記②の②~④を満たすことを条件として、「財産評価基本通達」によるとされています。
- (3) なお、過去に、リーマンショックによる景気後退の局面で上場株式が大きく値を下げたことに連動して、非上場株式(自社株式)の「株式の評価方法」において株価の引き下げ効果が発生する場面がありました。この度の「新型コロナウィルス」に伴う景気後退においても、株式謙渡による事業承継のチャンスとなる可能性があるのかを検討してみる余地があると思われます。

以上

青木幹治法律事務所：さいたま市浦和区高砂1-2-1エイペックタワー浦和 オフィス西館307

ご連絡・ご相談はこちら・・・ ☎ 048-764-8100

★青木幹治氏 プロフィール★ 宮城県白石市の蔵王連峰の麓にて出生。埼玉県蓮田市在住。東京地検を中心に、北は北海道の釧路地検から、南は沖縄の那覇地検に勤務。東京地検特捜部検事、内閣情報調査室調査官、福井地検検事正などを経て、最高検察庁検事を最後に退官。検察官時代は、脱税事件を中心に捜査畑一筋。平成18年よりさいたま地方法務局所属公証人に任命。相談者の想いを汲みとり、言葉には表れない想いや願いを公正証書に結実させてきた。平成28年5月弁護士登録。座右の銘は「為せば成る」。

お部屋のトラブルレスキュー隊



VOL.18

賃貸管理部 石井 清昭



前回から床材についてお話ししています。多くの賃貸マンションやアパートで採用されているクッションフロア（以下CF）の特性やメリット、デメリットについては前述しましたが、実際、現場で多いクレームの事例について説明します。

■ CFの凹み

CFは塩化ビニール製であるため、クッション性に富んでいる反面、家具や重量物を長い時間置いた場合に痕が残りやすくなります。凹みを直すには暫らく放置する方法や、ドライヤー等で温めて直す方法がありますが、熱に弱い材質のため注意が必要です。

■ 傷、剥がれ、変色、変形

材質の特性上、柔らかく傷がつきやすくなっています。また、熱に弱いため変色・変形しやすいことがあげられます。紫外線が剥がれや劣化の原因になるため、日差しの強い部屋には不向きとも言えます。タバコの火や熱湯をこぼすと溶けてしまうため注意が必要です。

■ 湿気がこもる

表面はビニール、下は接着剤や下地合板であるため通気性が悪くなります。こまめに手入れしないと床下が湿気でカビが生えてしまいます。

CFに関わるクレームではこれらの内容がほとんどを占めています。実際の修繕の場面では症状の大小にもよりますが、基本的には部分張替えすることが多いようです。これは材料が安価で施工性が良いことが理由と思われます。以前は水を通さない特性から洗面、トイレ、キッチンでの採用が主でしたが、最近ではフローリング調のものやデザイン性に優れたものもあり、賃貸物件の現場では今後ますます主流になる材料であると言えるでしょう。

子や孫へ伝承しておきたい『論語』の教え

第13回

麗和好学塾 専任講師 青柳浩明



◆子曰く、人にして遠き 慮 無ければ、必ず近き憂い有り。

えいれいこう
(衛靈公第十五)

《訳》

目先のことにつままれず、先の先まで思いを巡らさなければ、必ず身近なところに思いがけない心配事が起こるものです。

《実践訳》

私は大丈夫！と過信しない。

《閑話》

厳しい状況にあるとき、私たちは大きな失敗をしないものです。それは心が引き締まっており、物事や発言に慎重になっているものだからです。

◆子曰く、約を以て之を失う者は鮮し。(『論語』里仁第四)

《訳》子曰く、逆境におかれたときに大失敗することは皆無です。

ともある通りです。

問題は、平時や好調なときなのです。緊張感が薄れ、浮かれて、道を外した言動をし、それが来る将来の災禍の原因となるのです。

天からもたらされる「災」は避けられません。しかし、自分が招く「禍」は避けることができます。将来起こる「禍」の全ては、過去・現在のあなたの言動が原因なのです。

ですから、落ち着いているな、好調だと感じるときにこそ、「この先、最悪何が起こるのだろうか？」と考えて、現在の言動の改善や、将来に向けての準備をしておかなければならないのです。

台風等の「災」の発生は避けられませんが、被害を最小限にすることはできます。その一つである、伝染病の新型コロナの脅威は消えたわけではありません。必ず再来します。緊急事態宣言の解除後の落ち着いた時期に、次の到来に備えておきましょう。

二千年前から、私たちを戒め続けている、次の教えを実践しましょう。

◆安きに居りて危うきを思う (居安思危)

思えばすなわち備えあり (思則有備)

備えあれば憂いなし (有備無患) (『春秋左氏伝』譲公十一年)

ちいきちいき

『中山道』 その3、皇女和宮降嫁と中山道



さくら 草五郎

中山道の歴史を述べるにおいて、皇女和宮（かずのみや）の降嫁を外すことはできない。和宮といえば仁孝天皇の皇女で徳川14代家茂の夫人。この天皇の姫君が降嫁の際、中山道を江戸に下った。「降嫁」の「降」には降下という同音異義語が示すとおり、高いところからおりる又は下がるという意味がある。正に降嫁は〔皇女・王女が身分を離れて、皇族・王族以外の者に嫁ぐこと〕（＝広辞苑）である。

冒頭、中山道の歴史を述べるにおいて、皇女和宮の降嫁を外すことはできない。と述べたが、將軍家に嫁いだ皇族や公家の姫君は多く、9代將軍家重の比宮（なみのみや）夫人、10代家治の五十宮（いのみや）夫人、12代家慶の楽宮（さざのみや）夫人、そして14代家茂の夫人が和宮であった。他に將軍ではないが、徳川御三家の水戸の徳川斉昭の登美宮（とみのみや）夫人これらはいずれも降嫁の際、中山道を江戸に下っていた。それにも関わらず、和宮の中山道中ばかりが語り継がれるのは、和宮が天皇の姫君であったからに他ならない。

どの姫君も東海道ではなく、中山道を利用して江戸に下った訳は、東海道は諸大名の交通量が多かつたことと、大井川など大河が多かったためといわれ、浜名湖に今切（いまぎれ）という婚姻に相応しくない名称の渡しがあることも一因といわれた。婚姻に相応しくない地名は中山道にもあり、追分という宿があったが、姫君の通行中は相生（あいおい）宿と縁起の良い名称にし、沓掛・軽井沢間にある離山でさえ子持山と呼び、板橋の縁切樋は五十宮や楽宮の時にはそこを避けて通り、和宮の時には菰（こも）で全体を覆い隠したという。

空前絶後、行列は50kmに

和宮の降嫁の一行は、朝廷からの1万人に対して、幕府が動員した武士は1万6千人に及び、通し人足4千人、長持421棹、乗物420挺、延べ人足70万人、延馬2万頭を数えた。

京都から江戸まで24日間を費やし、踏破した約3万人の大行列は数隊に分かれ断続的に出発するも、先頭から最後尾までは約50kmに及んだといい、現在の京都御所にあった桂の宮邸を出発した先頭が、滋賀県水口町あたりに到着した頃に、最後尾が京都御所を出発したという。

江戸開闢以来の天皇家との縁組は幕府、朝廷共々権威を示す行列として想像を絶するものだったが、時は幕末だけに、公武合体に反発する尊王攘夷派が道中の姫君を拉致し、京都に連れ戻すなどの噂もあったことから警備体制もより強化されていた。

この辺りでは桶川に宿泊後、大宮宿で休憩することになっていたが、万一に備え、逃れる場所として氷川参道沿いのとある屋敷を『御立退御殿』として用意していた。幸い攘夷派による騒動はなく使われずに済んだが、警護に関する慎重さが伺える。

文久元年（1861）10月20日、京都を出発した和宮一行は11月13日桶川に宿泊、翌14日は上尾・大宮宿にて小休し、浦和宿にて昼食、その後蕨宿にて小休、板橋に入り宿泊、翌15日に江戸に到着した。各宿場に課せられた注意書きは、前後3日間の交通規制、通路番人の人数、沿道居宅前の砂盛り手桶水、二階の閉切目張り、目障り・不淨の覆い等々多岐にわたるが、約3万人に及ぶ行列が通過するまで4日を要した。この間の休憩及び宿泊所の世話人の苦労は計り知れない。

次号 その4『繞膝栗毛』につづく

不動流動

『負けてはいられない！』

住まいを出ると、目前に広場がある。その広場は『ふれあい広場』と称し、一定の管理を条件に自治会が市から無償で借りている。広場の奥には竹林があり、ごくごく小さな湖沼もどきもある。竹林とそのエリアの地主は広場とは異なるが、不法投棄や雑木雑草の異常繁殖など、防犯及び環境衛生上良からぬ部分の管理をすることで、竹の使用や木々の伐採全てを任せられている。広場について自治会が管理するのも同じく木々雑草の伐採や除草でこれも防犯と環境整備の一環でもある。広場は子供たちの遊び場であり、祭りの会場など親睦の場としても親しまれ、8年前には災害に負けまいと、業者に頼らず3日間延べ60人（全68戸中）の男女会員を動員して井戸を掘りあてたところでもある。

その井戸は惜しくも1年を待たずしてポンプごと何者かにもぎ倒されてしまっていた。ポンプの台座と共に本管をコンクリートで固めていたので、修理の手段が掴めずズルズルと修理が先延ばしになっていた。ところが、子供を遊ばせるために草刈りなど広場のことを何でも率先してやりこなす若いお父さんが、問題の井戸のコンクリート部分を掘り下げ、本管をあらわにしてくれた。この時とばかりに、本格的に井戸修理に取り組むことになった。しかし、やらなければならることは他にもあり、すでに手掛けていたこともあった。広場は宅地の道路から2m弱下がっており、広場入り口の階段は木を境に掘り下げた頼りないものだったが、ブロックを活用した安全な（子供たちが猛スピードで駆け下りても）階段にすべく取り掛かってはいたが、未完成だった。さらに、除草も含めて大量に伐採していた木片の整備もしなければならない。広場は風通しも良く、外部の人の行き来は全くない所なので作業慣れしているメンバー数人に声を掛けた。環境は良好といえども、3密だけは防がなければならない。そこで井戸組、階段組など作業を分散し互いの距離を意識し合い、マスク着用で作業に取り掛かった。結果、井戸はテスト段階で見事に水をくみ上げ、設置に漕ぎ着けた。階段は最下部まで仕上げ安全なブロック階段が完成した。伐採した大量の木片も整理がつき、広場は蘇った。その頃、広場・竹林に竹の子が顔を出し始めていた。例年竹の子は意識していなかったが、物を突き破り伸びようとするパワーと、一日伸びる早さに改めて驚かされた。さらに若竹の肌の美しい緑に魅せられた。竹は「負けてたまるか！」と言わんばかりに道端のアスファルトをめくり上げていた。そうだ！負けてはいられない。ふうとさわやかな風が通り抜けた。

草五郎

松かさを読む

宇治高等院の松かさの思い出より

高校の修学旅行。宇治高等院で松かさを二つ拾い、大切に紙にくるんで持ち帰った。ごく普通の松かさだが、綺麗で立派な松かさだった。他に土産として木彫りの福禄寿を買ってきて了。母親はその松かさと福禄寿を仏壇に掲げてくれていた。そんな思いで方々松かさの魅力を読んでみます。

20代で実家を離れて以来、短いながらも実家に住むようになったのは45歳の時だった。二つの松かさはそのまま仏壇の隅に掲げられていた（福禄寿はそれまでに実家を訪れた際に持ち帰っていた）。松かさの存在は、実家を訪れるたびに目にしていたので分かっていたのだが、その時ばかりは待っていてくれたような気がして、

松かさの まるで木肌に咲きたるは
他に類もなく 枯ちもせず
人の心を 和ませる
六方にありて 四季を選ばず

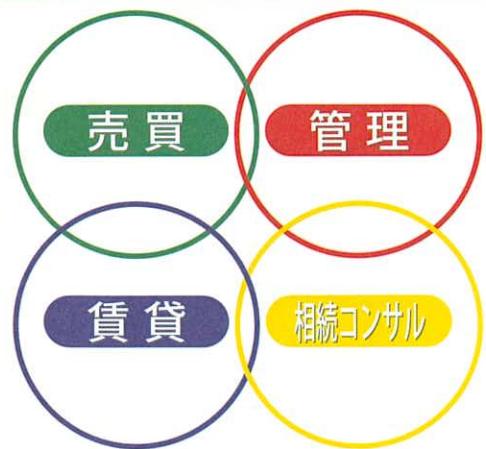
と詠んだ。

松かさは晩秋の季語だが、野山にころがっている松かさは四季を選ばずそこにある。上を見上げれば松の木に、下にはころがり東西南北どこにでも存在する。

散歩の途中、落ちていればつい拾いたくなるのが松かさで、その松かさに色を塗ったり、糸を通してリースにしたり、玄関に掛けるクリスマスリースにも欠かせず、そのまま棚や家具の上においても絵になるのが松かさです。意外とご存じの方が少ないようですが、松かさは永遠で、乾いて開いているものを一晩水にひたしておくと、見事にしほみ、乾けば元に戻ります。宇治高等院で拾った松かさでさえ、実家に戻った頃でも開閉できていたので、松かさこそお守り？そんな気がするのです。



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
048(833)7811

賃貸仲介課
048(824)1161

賃貸管理部
048(824)1353

不動産コンサル課
048(711)9152

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
エイペックスター浦和オフィス西館708
TEL:048-833-7868 E-Mail:m.oki@home.co.jp