



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226号

発行 2020年10月15日



『広重・木曾海道69次の内御嶽』

ちいきちいき

## 今月の主な内容

お世話になります 代表取締役社長 小山陽一郎	1～2
賃貸管理オーナー通信Vol.44	3
賃貸管理スタッフ通信	4
オーナーズニュース	5
船井研 総研 賃貸住宅市場最新コラム	6
相続Q&A 知っておきたい生前贈与の基本と活用⑩	7
お部屋のトラブルレスキューチーム	8
子や孫へ 伝承しておきたい『論語』の教え 第17回	9
そのままFAX・手紙	10
ちいきちいき:『中山道』 「その7、続膝栗毛4『手水騒動』」	11
不動流動:『きっかけは全てコロナ』	12
読むシリーズ:『サルコペニアを読む』	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。

11月の定休日 4日 11日 18日 25日（毎週水曜日）

なお、17日(火)・27日(金) 午後は、社内研修の為

お休みをさせて頂きます。

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

## 第44期を迎えて



代表取締役社長  
小山陽一郎

株式会社大和不動産は10月より新年度、第44期を迎えることができました。

これもひとえに、オーナー様、ビジネスパートナーの方々をはじめとするステークホルダーの皆様方のお陰と厚く御礼申し上げます。前期全社入居率は過去最高の97.64%を達成しました。心より感謝申し上げます。ありがとうございました。

「私たちは不動産のプロとして、不動産管理・運用の実績を基に、お客様の分身となり、活きた資産形成コンサルティングを専門家と協働して提供します」いう経営ビジョンを掲げ、日々努力しておりますが、このビジョン実現のため、第44期（令和2年10月）から組織体制を今までの縦割りの組織からチーム制に変更いたしました。

組織体制の変更の目的は、

- ①オーナー様の満足度向上
- ②オーナー様お一人ひとりに寄り添った賃貸経営サポート及び不動産の資産形成のお役立ちです。

現在の部署ごとの縦割り組織体制は、当社にとって効率的である反面、オーナー様にとっては、部門最適でのご対応となっており、さらに部門間で情報共有がされていないケースがあるなど、縦割りの弊害としてオーナー様にご不便や不信感を抱かせてしまう場面が発生しています。

そこで、今までの縦割りの組織体制からチーム制（資産コンサル・賃貸・PM）へシフトし、オーナー様お一人ひとりにチーム全員でオーナー様の分身となり、賃貸経営サポート及び資産形成のお役立ちを目指していきます。

そのために、資産コンサル担当者・賃貸担当者・PM担当者を浦和店、武藏浦和店、大宮店の各店に配置します。そしてお一人ひとりのオーナー様に専属の資産コンサル担当者・賃貸担当者・PM担当者がチームとなりご対応します。

ただし、組織変更のみではオーナー様の満足度は上がりません。チーム全員がオーナー様の賃貸経営やご資産に対する考え方を理解し、また日々のオーナー様対応の情報を徹底的に共有し、それを基に社員一人ひとりがオーナー様の分身となって活動して初めてオーナー様にご満足いただけるサービスが提供できると考えます。

この目標に向かって今期から大和不動産全社員の活動が変わります。

### ※全社重点目標※

第44期は、次の全社重点目標を定めました。

■オーナー様満足度向上のため全店（テナント含む）入居率97%以上の維持・達成

■チーム制の導入によるオーナー様対応の充実と徹底した見える化

チーム制により、オーナー様本位のご対応及びご提案を行います。

そのために担当者間の最新情報共有の完全化を目指します。

日報の中でオーナー様に関する情報をデータベース化し共有し、全社員のオーナー様対応の徹底した見える化を行い、オーナー様のご不便や不信感をなくしていきます。

そのため、営業社員とともに事務社員においてもオーナー様対応情報の入力・共有化を行います。更に全社員が日報をみて全ての活動がわかるように、日報内容の質向上を目指します。

■資産形成コンサルティングの理解と実践

大和不動産のコアビジネスがオーナー様の賃貸経営サポートであることから、賃貸経営キャッシュフローの理解と賃貸経営キャッシュフローに基づく収益改善スキルを事務系含めて全社員の習得を目指します。

■事務の多能工化と効率化

事務部門社員は他部門の事務業務を習得することにより、自己の仕事範囲を広め、繁閑時のフォローモード体制を構築していきます。また、他部門の業務を習得する際に、効率化への気づきの機会を増やし業務改善を積極的に行っていきます。そして事務社員は、一人年間6件以上の業務改善を行います。

今後ともオーナー様のお役に立てます様、全社一丸となって努力して参りますので、ご指導ご鞭撻のほど宜しくお願い申し上げます。



## 建物診断で安心経営！

いつもお世話になっております。大規模修繕を担当しております田口と申します。前職は、建設会社(ゼネコン)で、工事現場管理を38年間していました。3年前に大和不動産へ入社し、当時、社長の小山より、管理物件の建物診断を命じられ、これまで397棟の建物診断を行ってまいりました。社長は、口癖のように「オーナーのために」と言う言葉を使い、オーナー様の立場に立った考え方と提案が大事になる事を指導してくれています。賃貸経営は無駄な修繕費はかけたくないと思われるオーナー様は多いと思います。建物は劣化が進む前に修繕を行うことが修繕費を抑える方法です。私どもが作成する建物診断報告書は、建物の劣化が進行し多大な費用と無駄な時間の被害を回避するラブレターと思い作成させて頂いています。ぜひご活用下さい。



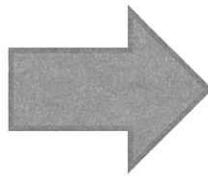
大規模修繕課  
田口 裕之

## 私が提案、施工管理した事例のご紹介

さいたま市浦和区 築33年 外壁、屋根塗装改修工事事例



修繕前

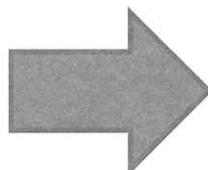


修繕後

さいたま市緑区 築26年 外壁、屋根塗装改修工事事例



修繕前



修繕後

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→

当社のホームページに詳細もございます。



大和不動産 大規模修繕課 TEL048-824-1353

# (株)大和不動産 賃貸管理 スタッフ通信



大和不動産 賃貸管理スタッフから  
管理業務の情報をお届けします。

浦和店 賃貸管理  
徳永 誠志

## 施設賠償責任保険のご案内

今月は「施設賠償責任保険」についてご案内させていただきます。オーナー様にとって大切な資産である建物には、当然のこととして「火災保険」に加入されておりますが、この「施設賠償責任保険」はその火災保険を補う保険であるといえます。

### 施設賠償責任保険とは

「施設賠償責任保険」は、自身が保有または管理する事業用の施設・建物の欠陥や不備によって他人にケガを負わせてしまった場合や他人のモノを壊してしまった場合に、支払うことになる損害賠償額を補償してくれる保険です。賃貸物件ですと、仮にメンテナンスを徹底していても、他人の身体や財産に損害を与えてしまうリスクを完全には排除できません。したがって、「施設賠償責任保険」に入っておくことで、そのリスクに対応することができます。

### 補償の範囲

「施設賠償責任保険」の補償内容についてカバーされるのは以下の費用です。  
例.) 建物の外壁が落ち、通行人にケガをさせてしまった。もしくは下を走る車両を傷つけてしまった。→居住者だけでなく、通行人や車両までもが補償対象です。

- ①損害賠償金／②その損害を防ぐためにかかった費用
- ③事故発生時の応急手当等の費用／④裁判等にかかった費用

火災保険・地震保険と施設賠償責任保険の大きな違いは、所有者側の不備で起こした損害でも補償する点にあります。建物の築年数・面積によって保険費用が変わりますが、比較的お安い保険料で大きな補償が得られることが「施設賠償責任保険」の特徴ですので、加入することをお勧めいたします。

# オーナーズニュース

## 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 Part 2



今回はvol.178でご紹介した、新型コロナウイルス感染症（以下コロナ）の影響で変化している『賃貸住宅に求められるもの』のPart2です。在宅勤務の増加等により住宅選びに対する意識は変化してきています。住宅とワークスペースの共存を求める入居者に、選ばれるお部屋をご紹介いたします。



### ～住宅に対する意識変化～

コロナ前からWithコロナ（今度もコロナとの付き合いは継続）では、外出自粛、在宅勤務の影響により、住宅に対するニーズ（需要）が変わってきました。

コロナ前→Withコロナでニーズが変わった事	
エリア選び	<ul style="list-style-type: none"><li>・勤務地→遠くてもOK</li><li>・駅→遠くても商店街が近ければOK</li><li>・自然が多い場所、郊外→ニーズ増加</li></ul>
ワークスペースのニーズ	<ul style="list-style-type: none"><li>・オープンから個室タイプへ リビング隣接・オープンスペースにてワークスペースのニーズがあったが、現在では「個室タイプ」に移行。</li></ul>
ワークスペース以外の間取り・物件ニーズ	<ul style="list-style-type: none"><li>・自宅の時間を快適に楽しむためのスペースが人気 家族それぞれの居場所を確保するためのスペース、 広さとして「個人のスペース」「充実したキッチン」 「広いバルコニー」「庭」にニーズ増加。</li></ul>

選ばれる『ワークスペース共存のお部屋』

#### ①オンライン会議に適している

- 仕事に適した背景となる内装設計
- 室内が綺麗に映る間接照明
- 音が漏れにくい吸音パネル
- 電源（コンセント）の充実
- 通信速度の強化



#### ②家族と別の空間がある

- バルコニーに椅子・テーブルを設置
- 庭にテントで個室を提案

「仕事」と「生活」の切り替えが出来る事も重要！  
在宅勤務は自宅で料理をする機会も増えるため、

上記の変化したニーズに選ばれる  
お部屋にする方法を考えてみましょう。

#### ワークスペースと共存する事で 選ばれるお部屋の特徴

- ①駅から離れたエリア
- ②部屋が細かく分かれている
- ③広いバルコニー・庭がある



#### Point

今回のコロナ禍で「生活するための場所」を「働く時間を過ごす場所」としての機能も包括することが求められ始めました。「生活」と「仕事」を融合した新しいニーズが、ご所有物件に該当するか、工夫可能な事があるか等、確実に変化するニーズは常に把握しておきましょう。



（株）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

## コロナ禍で最も重要な対策！ “テナントリテンション（入居者保持）”

新型コロナウイルス進行から、今後退去が増え、入居が減る傾向があると言われます。この予測の中で、最も重要な対策は、今入居されている入居者をいかに退去させず、長く快適に住んで頂くかだと思います。今のうちに、出来る事を対応して頂ければ幸いです。

アパート・マンションの物件価値を上げる、また入居者向けサービス内容を増やす事で、より入居状態を維持していくうする「テナントリテンション」が見直されています。オーナー様にとって、テナントリテンションは、昨今の人口減少社会、及びコロナ禍における賃貸経営において欠かせない考え方であります。

### 1.テナントリテンションの重要性

テナントリテンションとは、入居者にできるだけ長く快適に入居してもらう全ての取り組みのことです。テナントは「入居者・借主」、リテンションは「維持、保持」といった意味になります。ビジネス世界では、新規顧客を開拓するには広告宣伝費や人件費等のコストがかかり、商品を買ってもらうまでの費用がとても大きいです。それに対して、既存顧客は、自社の商品やサービスの良さをある程度知っているため、費用をかけずに商品・サービスを購入してもらうことができます。費用対効果で考えれば、既存顧客の方が圧倒的に効率が良いため、既存顧客を大切にすることが経営において重視されています。このような「既存顧客を第一に考える」という考え方を、賃貸経営に置き換えると、テナントリテンションになります。

### 2.テナントリテンションにより、物件価値や家賃の維持ができる

#### ①空室での損失が無い

入居者に長く住んでもらうと、空室時の損失を負わなくとも大丈夫です。退去が発生すると、空室の期間は、賃料収入が得られず、損失になります。空室損失が少ない物件ほど収入は多くなりますので、より長く住み続けてくれる入居者様は、収益に大きく貢献してくれます。

#### ②入居募集費用が無い

長く住み続けることは、入居者の入れ替えがなくなることです。よって入居者の募集費用が掛かりません。入居者募集費用は、不動産仲介会社に支払う、仲介手数料や広告宣伝費の費用です。また、フリーレントで入居者に契約してもらう場合には、フリーレント期間の損失も入居者募集費用の一種と考えられます。入居者の入れ替えがなければ、入居者募集費用の支出を抑えることができ、収益性が高くなるのです。

#### ③原状回復費用が無い

入居者の入れ替えがなければ、クロス・床の張替、クリーニングなどの支出がかかりません。原状回復の中で、経年劣化や自然損耗についてはオーナー様が費用負担して修繕すべき項目になっています。原状回復費は、退去が発生したタイミングで行いますので、退去がなければ工事をしなくて済むことになります。長く入居したまらうことは、原状回復費用などの修繕費用を抑えることができるのです。

#### ④家賃を高く維持

賃貸住宅は、新築当初からの入居者の賃料が一番高くなっています。空室が増えると、家賃を下げて募集するようになるため、新しい入居者ほど家賃が、低くなっていく傾向にあります。古い賃貸住宅は、家賃がバラバラになっていきますが、高い家賃を払っているのは、長く住んでいる入居者であることが多いです。入居者を入れ替えるたびに家賃が下がるような物件になるのであれば、入居者により長く住んでもらった方が良いです。

### 3.テナントリテンションの具体例

テナントリテンションは、長く入居してくれる重要顧客である入居者を特に大切にする活動ですので、長く住んでいる入居者に対しては、より濃いサービスを行っていくのが効果的です。

物件の空室が発生すると、温水洗浄便座や、エアコンを新しいものに取り換える事がよくあります。しかし、家賃を下げて募集するような場合、新しい設備をわざわざ安い家賃の入居者に用意することは費用対効果が低いと考えます。そこで、重要顧客である長期入居者の、部屋の設備交換を提案する事をお勧めします。長く住んでいる入居者は、優先的に設備を入れ替えてくれたことに満足感があり、より長く住み続けようとするきっかけになっていきます。新しい設備を長期入居者にプレゼントするのは、比較的効果の高いテナントリテンション策になります。また、2年、4年、6年と、更新し続けてもらえる入居者には、設備以外にも、クリーニングサービス、必要な設備1点プレゼント、さらには商品券・旅行券などのサービスを行う事も効果的だと思います。より長く住んでもらえる入居者程、サービス内容を濃くしていく事をお勧めします。

賃貸オーナーの皆様にとっても、今回のコロナ禍を機会に、改めてテナントリテンションについて考えてみては、いかがでしょうか？今のコロナ禍では、最も重要で効果的な対策だと思います。

## 相 続 Q &amp; A

2020年10月15日号



埼玉県相続  
サポートセンター

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⑩ 結婚・子育て資金の一括贈与の非課税制度

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。

祖父母や父母から結婚や子育てのために一括で贈与された資金について、贈与税が非課税になる「結婚・子育て資金の一括贈与の非課税制度」。2019年度税制改正により、教育資金の一括贈与制度と同じく、期間が「2021年3月31日まで」に延長されています。改めて制度の内容を確認しておきましょう。

結婚・子育て資金の一括贈与制度の利用には、信託銀行などの金融機関で専用口座の開設が必要です。贈与や資金の払い出しは金融機関を通じて行い、結婚・子育て資金に充てた領収書等を金融機関に提出します。税務署への申告は、専用口座のある金融機関が行います。

非課税となる上限は、受贈者1人あたり1,000万円（このうち結婚関係の費用は300万円）。受贈者は、20歳以上50歳未満の子や孫であることが条件です。教育資金の一括贈与制度と同じく、2019年4月1日以降に贈与を受ける分については受贈者の所得制限が追加され、前年の合計所得が1,000万円以下とされている点も注意しましょう。

非課税となる結婚関係の費用は、挙式や披露宴費用、新居への引越し費用や新居の家賃・敷金など。結婚相談所費用や、婚約指輪・結婚指輪の購入費用、新婚旅行の費用などは非課税の対象とならないので注意しましょう。対して子育て関係の費用は対象範囲が広く、不妊治療や産婦検診の費用、分娩費用や産後ケアにかかる費用、子どもの医療費、保育費用、ベビーシッターハウスなどまで含まれます。

結婚・子育て資金の一括贈与制度を利用して非課税となる上限の1,000万円を贈与し、最大30年の間に使い切ることができれば、贈与税も相続税もかかりません。110万円ずつの暦年贈与をしていくことと比べると、とても魅力的な制度にみえます。

ただ気を付けたいのが、場合によっては将来相続税・贈与税が課税される可能性がある点です。まずこの制度の利用期間中に贈与者が死亡した場合には、残額に相続税が課税されることとなります。なお、孫への結婚・子育て資金口座の残額に対応する税額は、相続税の2割加算の対象にはなりません）。そして、受贈者が50歳になるなどして制度の適用が終了した場合にも、残額が贈与税の課税対象となります。

教育資金の一括贈与制度と同じく、結婚・子育て資金の一括贈与制度を利用する際は、上限ではなくこれから必要な額の贈与を念頭に進めるといいですね。

あわせて、結婚・子育て資金の一括贈与制度の利用が本当に必要なのかを確認しておくことが大切です。この制度の利用目的は多くが相続税対策といえますので、将来相続税がかかることが見込まれ対策が必要なのか、またこの制度は領収書の管理などの手間もありますので、他の方法で対策を講じることができないのか、しっかりと把握をしておきましょう。

埼玉県相続サポートセンターでは無料で相続・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★

# お部屋のトラブルレスキー隊



VOL.17

カスタマーサービス課 山田信市



大和不動産 カスタマーサービス課の山田信市と申します。  
主に入居者様からご連絡頂く設備不具合や生活に関する問題等の応対をしております。今後とも宜しくお願い致します。

さて前回、ガス給湯器についてお話をさせて頂きましたが、「お湯が出ない」「ガスコンロに火がつかない」という症状の一つに、「ガスマーティー」の安全装置が作動し、「ガスマーティー」が遮断している場合がございます。

この安全装置は、ガスマーティー自体が異常を察知した場合に自動的にガスを止める装置になります。主な異常は「長時間ガスを利用していた」「地震があり揺れを感じた」等になります。

その場合、ガスマーティーを復旧していただく作業が必要となります。  
ガスマーティーには種類がございますが、一般的なガスマーティーの復旧方法について、ご案内させていただきます。

- ①すべてのガス器具の器具栓を閉めて下さい。
- ②ガスマーティー左側に復旧用のスイッチがあります。
- ③スイッチにキャップがついている場合があるので、キャップを取り外します。
- ④スイッチを3～5秒間押し続け、手を離してください。
- ⑤約3分程度お待ちください。ガスマーティーがガス漏れ検査を行います。  
なおこの検査中はガスを使用しないで下さい。
- ⑥これで作業完了です。

弊社ではガスに関するリクエストを受付した場合、入居者様に必ずガスマーティーを確認して頂くようお伝えしております。受付したケースの5%程度はガスマーティー遮断が原因です。受付時に入居者様にガスマーティー復旧方法をご案内することで、問題がその場で解決に至ります。今後も素早い対応を心がけ、ご入居者様にご満足頂けるサービスを提供してまいります。

# 子や孫へ伝承しておきたい『論語』の教え

## 第17回

麗和好学塾 専任講師 青柳浩明



子曰く、驥は其の力を称せず、其の徳を称するなり。(憲問第十四)

### 《通釈》

孔子が語られた。

「名馬は(単に)一日に千里を走破する能力を称えるのではなく、(調教という訓練を乗り越え会得できたという)良馬としての徳を称えるものです。」

### 《ビジネス訳》

敬意を持たれる人とは、その才能・技能だけではなく、諦めずにそのレベルに達するまで研鑽し続けられた人間力(徳)を会得している人です。

### 《閑話》

本章句は、こうなりたいから努力するという意志力、そのために日課をやり続ける持続力の尊さを教えているものです。“私はもともと〇〇だから”と、努力もせずに自分のある能力について見限っていることがあれば、それは、この意志力と持続力の凄さを軽視することになります。“私は生来〇〇だから”という見切れは、今の自分の能力や性質の責を間接的には親のせいにして逃避することになります。また気楽な反応のように見えて、実は自分を成長させることを放棄していることに他なりません。

確かに人には、それぞれ向き不向きがあります。とはいっても、意志力と持続力を注げば、簡単にいえば努力をすれば、誰でもその分野で、プロは無理でも一般的なレベルの人には必ずなれます。

驥一日にして千里なるも、駿馬も十駕すれば、則ち亦た之に及ぶ。(『荀子』勸学)

### 《通釈》

足の速い馬は一日で千里もの距離を走るが、足の遅い馬でも十日も走り続ければ追いつける。

当初は才能が乏しいと感じていても、努力を續ければ才能のある人と追いつくことができるということのたとえですが、実際これを実行すると追いつく以上の効果があります。それは十日間も走り続けられたら、ただ追いついたというだけではなく、その時点でそれだけ、高い持続力と忍耐力を会得したということです。自分の中に欠点や短所があってもそれを普通にはできる、努力をし続けられる“持続力”と、投げ出さないという“忍耐力”という新たな人間力を獲得したことになるのです。(了)

# 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ると存じます。

### 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

# ちいきちいき

## 『中山道』その7、『続膝栗毛4』 手水騒動



さくら 草五郎

弥次喜多は美濃（岐阜県）赤坂から木曽川、長良川、揖斐（いび）川の三大河川本支流が網目のように流れる美江寺の宿に至る。美江寺は遠い昔から毎年のように洪水に見舞われていた。養老3年（719）元正天皇は水害に苦しむ住民を守るためにその地に美江寺という寺を建立した。美江寺が地名となるも後に寺は斎藤道三により岐阜に移されたが美江寺という地名は残された。

美江寺を過ぎ、弥次喜多は相も変わらず滑稽（ここでは喜多八の醤油で煮詰めたようなフンドシにまつわる）騒動を展開しつつもその先、長良川の鵜飼で名高い河渡（ごうど）を経て加納の宿に到着する。

加納宿では、同宿の浪人者と悪洒落て意気投合し夜更けまで酒を酌み交わしていた。夜が明けて、弥次喜多共々ほとんど寝ていないにも関わらず、宿を発つ支度にかかるが外は大雨で川止めになったと騒ぐ人もいる。宿の主人はこれ幸いとばかり宿に留まるように勧めるが、無鉄砲な喜多八は「その手に乗るか！」と先を急ごうとする。しかし主人はなれた口調で「そこの渡しはいいが、その先の鯢川の堤が切れていて、糸抜川の橋も落ちている（そんな先のことが分かるはずもないのに）。水が引ければ川向うからの旅人がここを通る（橋がおちているのに？）、それから支度をすればよい」と諭す。弥次喜多は仕方なく留まることにする。水が引け？加納を発った二人は鵜沼、太田を過ぎて伏見にたどり着く。宿では出産騒動があるも、無事に生まれて「目出度し目出度し」と弥次喜多も安堵し笑顔で伏見を後にする。

伏見の驛を立出、桶縄手といふにいたる。此の所は、むかし岡の太郎といえる鬼の首を桶に入れて都におくるに、かの首次第に重くなりて數十人の力およばず、此の所に桶のまま埋めたるゆえ、かくは名付けしと言い伝うるよしをきて。桶縄手今もその名は朽ちざりき 塩漬けにせし鬼の首かも

桶縄手（おかげなわて）は伏見宿と御嶽宿の間にある。原文の後半に狂歌が詠まれているが、これは十辻舍一九の真骨頂といえるもので、各宿場を後にする区切りとして宿場での出来事、喜怒哀楽を織り込んだ狂歌を、時に弥次郎に、時に喜多八に詠ませ、またさりげなく一九の歌として『東海道中膝栗毛』からこの『続膝栗毛』に至るまで一貫して詠ませ、詠んでいる。この狂歌に地名や名物が織り込まれたところは現代においても一九の置き土産として各地で語り継がれている。

### 手水騒動

弥次喜多が御嶽の宿に着くと「休んでござらせえませ。節入れて焚いた豆腐と、わらびのお汁もござるに、めしょ（飯）をあがってござらせえませ」と茶屋の掛け声、では、と一休み。そこに頭が妙に長い旅僧が「一文報謝してくれさっしゃい」と声を掛ける。弥次郎は長い頭を見ながら長門から来たのかと問う。喜多八も福禄寿のようだと大笑い。その男は、長い頭故の出来事を弥次喜多に話して聞かせる。

男は出家前のこと、駿河の山村で村の庄屋に地頭の役人が泊まった。翌朝起き掛けに役人が手水（ちょうどず）を回せという。手水とは顔や手を洗う水桶のことだが、それを知らない庄屋は寺に駆けこみ、

ちょうどずとは何かを聞く。すると寺の僧は「ちょうどずとは長い頭と書く、だから長い頭の者を連れて行けばよい」という。そこで長い頭の男が選ばれ、庄屋と共に役人の部屋に駆けつけた。役人はすかさず「手水はどうした。早く回さんか」という。庄屋は「はい、ただいま！」というので男は頭を回し始めた。役人は「何をしておる、早く手水を回さんか…」と、男は死に物狂いで頭を回し続けたという。

次号、中山道その8『続膝栗毛5』につづく

# 不動流動

## 『きっかけは全てコロナ』

最近アジアンダムというシダ科の観葉植物に癒されている。アジアンダムはインテリア関連の撮影や雑誌に脇役として重宝されている。とてもお洒落な植物で、自身も店舗の撮影時にあえてそれを購入し、家具の引き立て役として使用したことがある。まだ30代の頃だった。不思議なことに、そんな頃からその魅力を知っていたながら家に飾ったことがなかった。ポトスやドラセナ、パキラなどは置いたり飾ったりはしていたが、何故かアジアンダムには縁がなかったのか、花屋や園芸店に立ち寄ることはあっても目には止まらなかったようだ。

最近それを見つけたのは近くのホームセンターの園芸コーナーだった。ひと目見て、あっ！と思った。数十本の極細の茎から小指の先ほどの葉がまるで水しぶきのように無数に広がっている。何気なく葉にふれるとほかの植物には無いしなやかさがあった。今では日々、そのアジアンダムに癒されている。

このコロナ禍、会合やイベントなどがことごとく中止になり、家にいる時間が多くなった。その分、運動不足を懸念して1時間ほど歩いている。そんなある日、とある農家の庭先に、一袋どれも100円という野菜棚があった。見ると茄子が袋に三本入っていた、100円を入れて持ち帰り、さっそく焼いて食べた。それが実に旨かった。それまで茄子を食べることは殆ど無かったが、今は切らさず時折焼いて食べている。家にいる時間がふえてやり始めたことは他にもある。家の整理整頓、棚の付け替えや、小鳥の餌場作り、玄関のポストまで作った。気晴らしの作業とはいえ、そうこうしていると、ホームセンターに足が向く。そこで目に着いたのがアジアンダムで、ウォーキング、茄子、物の整理やモノづくり。きっかけは全てコロナだった。



草五郎

## サルコペニアを読む

### 若者も高齢者も急な筋肉の減少には要注意。

新型コロナウイルス感染問題で行動範囲が狭まり、コロナ太りが気になっている方も多いのではないでしょうか。お腹がポッコリと出てきたり、腰回りが妙に膨らんできたりすると気になるものです。それらは筋肉の衰えの現れといいます。その衰え方が急激で日常生活に支障をきたすほど困難な状態になることをサルコペニアといいます。

筋肉の量は20～30代から徐々に減少し始め、40歳以降から減少率は10年ごとに約10%になるといいます。

サルコペニアは痛みなどの自覚症状はないものの、歩くのが遅くなったり、手すりを使わなければ階段を上がる事が困難になったなど、明らかに筋力低下の状態をいいます。ペットボトルのキャップ開けられない、などもその疑いがあります。

・どうなる？ = 筋肉が減るので痩せにくくなる・転倒や骨折をしやすくなる・糖尿病や心筋梗塞、脳卒中などのリスクが高まる・日常の動作が困難になり寝たきりになることも。

・年代は？ = 加齢に伴うという見方が強かったので、サルコペニア＝高齢者の問題とされていたが、今では若者にもそのリスクが高まっているようです。

・チェック

は可能？ = 次の指でつくる輪（指輪つかテスト）でチェックできます。

・まず椅子に座り前かがみになり、利き足でない方の足のふくらはぎを出し、一番太いところに右手と左手の親指をつけたまま、ふくらはぎをくるむように両人差し指を寄せます。

結果 A. 両人差し指が届かない。 = 筋肉量は十分。

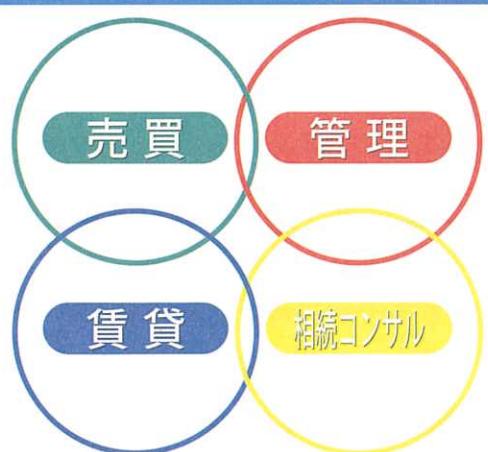
B. 両人差し指が触れる。 = サルコペニア予備軍。

C. 両人差し指が重なる。 = サルコペニアの危険性。

・対策は？ = 食事でたんぱく質を十分に摂取し、適度な運動も組み合わせて筋肉を維持することが一番といいます。

草

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。

浦和店

048(824)1161

武藏浦和店

048(866)5777

大宮店

048(796)4003