



大ちゃんの

埼玉県知事免許(11)第8048号  
株式会社 大和不動産

# レイシボー ニュース

第225号

発行 2020年9月15日



52. 広 重 / 木曾海道六拾九次之内 太田

74

『木曾海道内 太田 広重』

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
各店統括よりご挨拶		2
組織図全体図(1/2)		3
組織図全体図(2/2)		4
賃貸管理オーナー通信Vol.43		5
賃貸管理部スタッフ通信		6
弁護士青木幹治の徒然事件簿		7~8
オーナーズニュース		9
船井総研 賃貸住宅市場最新コラム		10
相続Q&A 知っておきたい生前贈与の基本と活用⑨	11	
お部屋のトラブルレスキューチーム		12
子や孫へ 伝承しておきたい『論語』の教え 第16回		13
そのまんまFAX・手紙		14
ちいきちいき:『中山道』「その6、続膝栗毛3」		
中山道の難所		15
不動流動:『人間は考える葦である』		16
読むシリーズ:『京大の研究成果を読む』		裏面

株式  
会社 **大和不動産**<sup>®</sup>  
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。

10月の定休日 7日 14日 21日 28日（毎週水曜日）

なお、22日(木)は社内研修、30日(金)は社内行事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



代表取締役社長  
小山陽一郎

初秋の候、皆様方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。

さて、当社は1952年（昭和27年）宅建業法施行同時に創業し、令和4年に創業70周年を迎えます。これもひとえにお客様のお陰と厚く御礼申し上げます。

70周年を迎えるにあたり、現在当社は、

「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、日々努力させていただいております。

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す。

組織体制の変更の目的は、

- ① オーナー様のご満足向上
- 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、部門間で情報共有がされていないケースもあり、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（賃貸・PM・資産コンサル）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まいります。

そのために、賃貸担当者・PM担当者・資産コンサル担当者を浦和店、武藏浦和店、大宮店の各店へ配置し、オーナー様専属の賃貸担当者、PM担当者、資産コンサル担当者がチームとなり対応させていただきます。

各店統括を浦和店は小沼大介、武藏浦和店は谷澤愛之、大宮店は中澤勝己が行わさせていただきます。

お客様により一層ご満足いただけるよう一生懸命努力してまいりますので、今後ともご指導ご鞭撻の程、宜しくお願ひ申し上げます。

## 浦和店統括 小沼 大介



この度、新年度を迎えるにあたり、浦和店の統括という職務を拝命させて頂くことになりました小沼と申します。コロナ禍でも安心して、賃貸経営ができるよう、オーナー様にとって何ができるのかを常に考え、店舗がワンストップでオーナー様の期待にお応えできますよう努力してまいりますので、ご期待ください。どうぞ宜しくお願ひ申し上げます。

経歴	1996年 4月 入社 武藏浦和店 賃貸営業
	2000年 8月 武藏浦和店 店長
	2010年 5月 売買仲介課 課長
	2013年 10月 賃貸仲介課 課長
	2019年 5月 売買仲介部 部長代理
	2020年 10月 浦和店統括部長

## 武藏浦和店統括 谷澤 愛之



この度10月1日付をもって、武藏浦和店統括に就任いたすことになりました谷澤と申します。私にとっては重責ではございますが、自身の今までの経験を生かし、精一杯の努力をしてまいる所存でございます。  
武藏浦和店チームとして常に話し合い、オーナー様にどんなお役立ちができるかを皆で考え、一貫したご提案を申し上げてまいりますので、ご期待ください。どうぞ宜しくお願ひ申し上げます。

経歴	1997年 4月 入社 管理課営業
	2005年 2月 武藏浦和店 賃貸営業
	2005年 8月 武藏浦和店 店長
	2013年 10月 売買仲介課 課長
	2019年 5月 売買仲介課 部長代理
	2020年 10月 武藏浦和店統括部長

## 大宮店統括 中澤 勝己



10月1日より、大宮店の統括を拝命します中澤と申します。  
「3本の矢の教え」「3人寄れば文殊の知恵」ではございませんが、「賃貸担当・管理PM担当・資産コンサル担当」の各担当者がチームを組み、「オーナー様にとって一番の最良は?」を常に考え、常に話し合い、協力し合い、行動してまいります。  
オーナー様へは、大宮店の誰に相談しても対応できるよう店舗一丸となって臨んで参りますので、どうぞご期待ください。  
新生大宮店を、どうぞ宜しくお願ひ申し上げます。

経歴	2012年 3月 入社 相続相談課
	2015年 5月 相続相談課 係長
	2017年 10月 不動産コンサル課 課長
	2020年 10月 大宮店統括部長

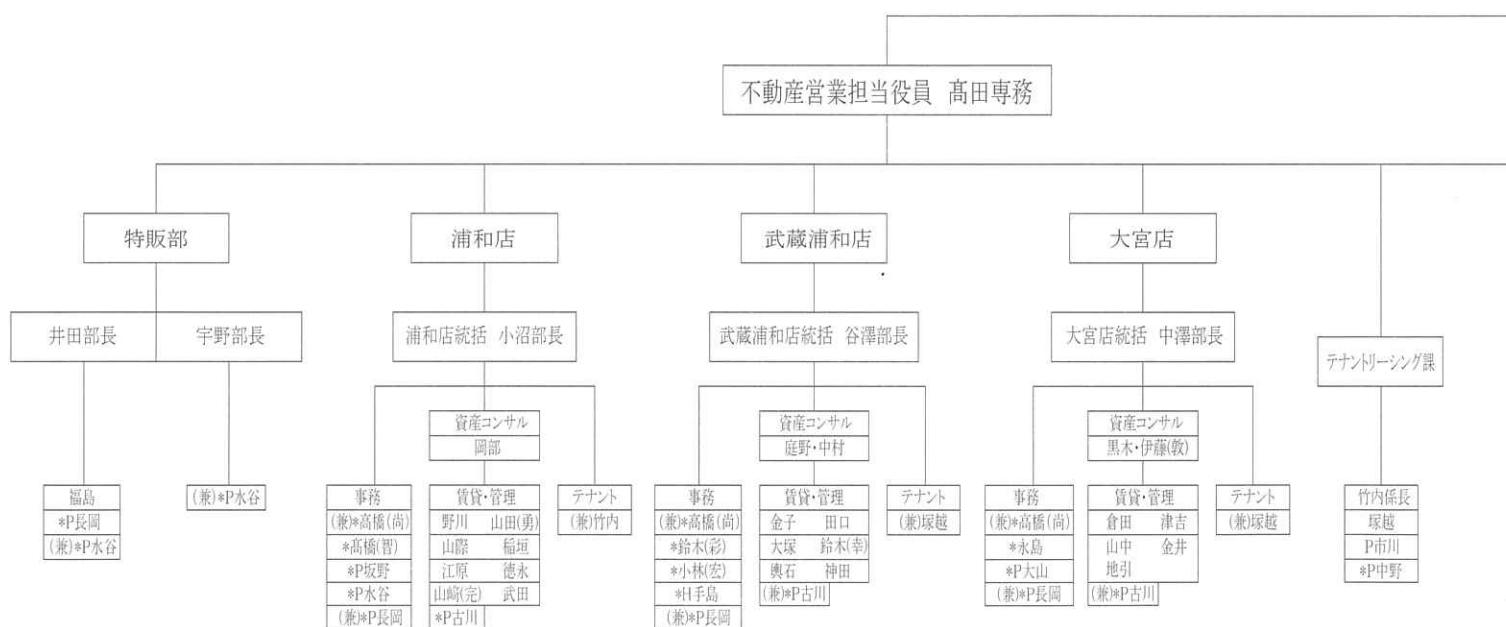
株式会社大和不動産 事業推進運営組織表

「\*」記号は事務職  
「P」記号はパート社員  
「H」記号は派遣社員

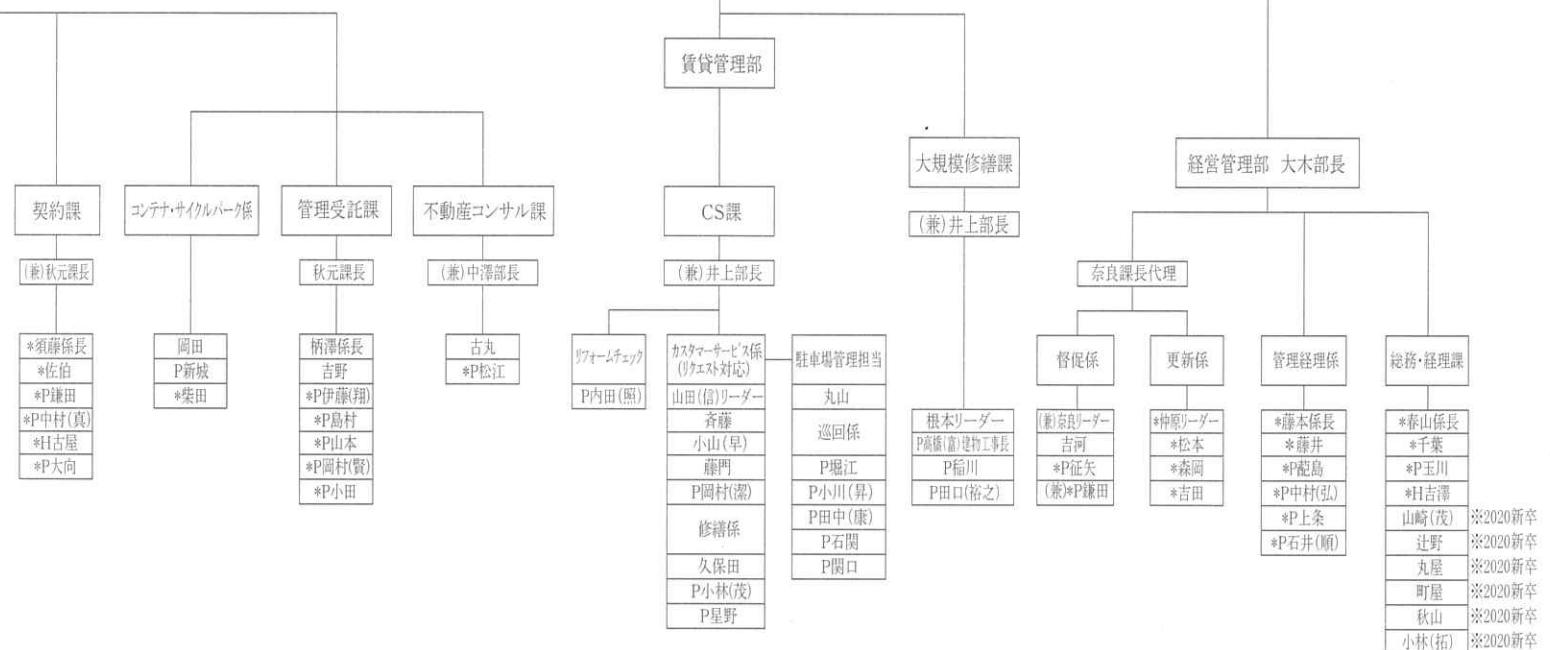
2020/10/1開始

取締役会長 小山 福松

監査役 小山 清吉



代表取締役社長 小山 陽一郎



## 屋上防水点検をごまめに！

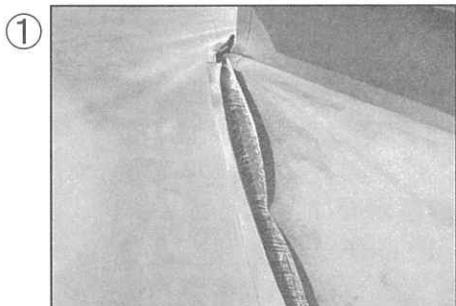
いつもお世話になっております。賃貸管理部にて、大規模修繕を担当しております稻川と申します。2019年は、平年を上回る台風の接近、上陸で多大な被害が発生致しました。弊社管理物件においても屋上からの漏水がありました。賃貸建物の修繕は賃貸人の義務であり、雨漏りなど建物に瑕疵がある場合は、修繕を行い維持管理していかなければなりません。以上の事にて、屋上防水の点検は、2年～3年を目安に行ってください。なお、屋上の清掃は、年1回は行うようご検討ください。（泥土、落葉等堆積物の撤去、清掃）



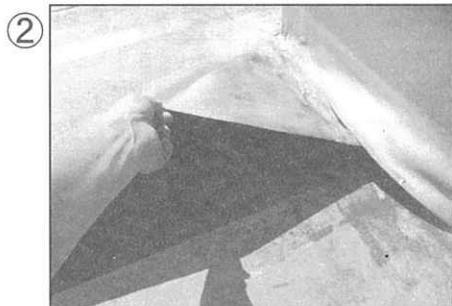
大規模修繕課  
稻川 光一  
一級建築士

## 屋上防水の劣化事例

屋上防水の主な種類として、シート防水、ウレタン防水、アスファルト防水などがあります。以下の写真は、防水層の劣化の参考とし、その建物の適切な補修や維持管理を行う上での判断資料を得ることを目的としております。



シート防水の劣化



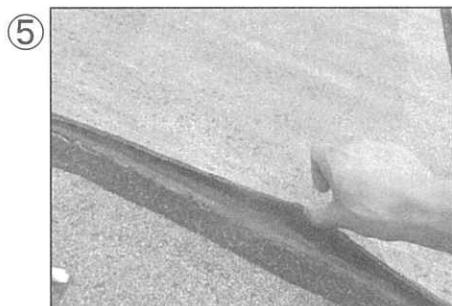
シート防水の劣化



ウレタン防水の劣化



ウレタン防水の劣化



アスファルト防水の劣化



屋上アンテナ架台の曝裂

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 賃貸管理部 TEL048-824-1353

# (株)大和不動産 賃貸管理部 スタッフ通信



賃貸管理部 PM課  
津吉 直通

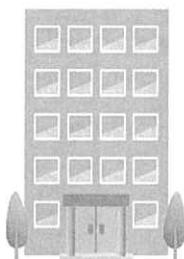
大和不動産 賃貸管理部スタッフから  
管理業務の情報をお届けします。

## 建築設備定期検査とは？

建築基準法第12条で定められており、**年1回定期的に**行わなければならない点検です。  
設備異常が原因の災害から建物利用者の安全を守る為に行います。点検は**1級・2級建築士**や**国土交通省の許可を得た調査員**が行います。



## 点検対象の建物とは？



さいたま市の場合、共同住宅の使用用途であれば6階以上事務所の場合床面積が2000m<sup>2</sup>以上かつ6階以上などテナントの職種や階数、床面積などによって規定をされております。  
お持ちの物件が該当するかご不明の場合は大和不動産にご連絡下さい。

## 点検内容について

- 点検をする項目は大きく分けて4つになります。**
- 給排水設備**…受水槽や高架水槽、加圧給水配管水槽、汚水槽、排水管等の設置場所が適正か、運転の異常、腐食・漏れの有無を検査します。
- 換気設備**…換気フード等の換気状態や運転異常の確認、風量の測定や防火ダンパーの作動確認等、室内の空気を新鮮に保つため検査を行います。
- 非常照明設備**…点灯確認や停電時にも明るさが確保できているかを照度計で照度測定をしたり、障害物の確認等を行います。
- 排煙設備**…機械排煙設備、排煙窓、排煙口などの障害物の有無、腐食等の状態設置状況、作動異常の確認を行います。



# 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6)

1 1 会社の事業承継において、「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」の内、今回は、「贈与」と「相続」について取り上げます。

(1) 株式の贈与については、一般の贈与(暦年贈与)と「相続時精算課税制度」による贈与(相続税の課税対象となる)ものとがあります。

(ア) <一般の贈与(暦年贈与)の場合>は、株式の価額、すなわち「相続税評価額」に課税がなされます。

a) 非上場株式(取引相場のない株式)の株価の評価方法には、「類似業種比準方式」、「純資産価額方式」、「配当還元方式」があります。

1) 「類似業種比準方式」は、国税庁が業種ごとに公表する上場企業の1株当たりの配当金額、利益金額、純資産価額から、類似している業種の株価を参考にして株価を評価します。

2) 「純資産価額方式」は、相続税評価額による会社の純資産価額(資産・負債を時価評価し、その差額の時価純資産)を株主持分として株価を評価します。ただし、純資産価額から帳簿価額を差し引いた差額の税額を控除します。

3) 「配当還元方式」とは、企業の配当金額を資本還元率で除して株価を算定します。

b) 各評価方式の特徴は、「類似業種比準価額」が、「純資産価額」に比べて低くなる傾向があります。

c) 110万円の基礎控除がありますが、株価が高額であると贈与税の負担が大きくなり、また贈与税の税率も高くなります。また、遺留分の問題が残ります。

(イ) <「相続時精算課税制度」による贈与の場合>は、後日、相続開始の時点で相続税の課税対象となることがあります。

a) <限度額：2,500万円>の基礎控除(特別控除額)があり、贈与税額は、贈与財産の価額の合計額から、複数年にわたり利用できる特別控除額(2,500万円)を控除した後の金額に、一律20%の税率を乗じて算出します。

b) 自社株式、現金、不動産等を対象にすることができます。

1) 自社株式の贈与のポイントは、「株価算定の基準が贈与時」となり、「相続時ではない点にあります。

2) そこで、自社株の株価が上昇機運にある企業では、株価引き下げ対策を行って、後継者に自社株を生前贈与する方策を探るべきであり、「新型コロナ不況」下もその時期と言える場面であるかも知れませんので、検討を要します。

3) オーナー社長が還暦前は暦年贈与の基礎控除110万円を活用し、その間に株価引き下げ対策を実施し、還暦後、相続時精算課税制度を活用して贈与をする策もあります。



弁護士  
青木 幹治

c) 生前贈与財産は、その制度名通りに、相続財産に持ち戻され「相続時に精算して課税」されるので注意を要します。基礎控除額を超過しなければ問題はありません。

d) 贈与者は贈与をした年の1月1日において60歳以上の父母又は祖父母、受贈者は贈与を受けた年の1月1日において20歳以上の者のうち、贈与者の直系卑属(子や孫)である推定相続人又は孫とされています。

e) 相続時精算課税は、受贈者(子又は孫)が贈与者(父母又は祖父母)ごとに選択できますが、一旦選択すると選択した年以後贈与者が亡くなる時まで継続して適用され、暦年課税に変更することはできません。

(ウ) 取引相場のない株式(議決権のある株式)等の贈与税の納税猶予制度の利用も可能です。

a) 「経営承継円滑化法」(略称)による都道府県知事の認定を受けると、後継者が非上場会社の株式等を先代経営者等から贈与・相続により取得した際、贈与税・相続税の納税が猶予又は免除されますが、詳しくは専門家に相談してください。

b) この制度は、「事業承継税制」と呼ばれ、個人事業者の事業用資産の贈与・相続の場合にも適用されます。

(2) 相続による事業承継では、後継者に、できれば全株式を取得させる遺言を残すのが重要ですが、遺留分侵害額請求の問題は解決しておくべきです。

(ア) 遺言により、後継者に有利に株式を取得させ、会社定款に株式の譲渡制限と売渡請求の定めを設けると、他の相続人が株式を取得しても強制的に買い取ることができます。

(イ) 遺言がないと、遺産分割協議の場で事業承継が問題がとなり、分割協議が整わないと、株式が宙に浮いてしまい会社の議決権の行使・運営が困難となります。

(ウ) 相続人株主が後継者以外にもいると、その議決権を振りかざし、後継者の意図に反する議決権行使をして、会社運営が困難になることがあります。

(エ) 遺言は、「遺言公正証書」によるものとし、その具体的な対策は、専門家に相談してください。

青木幹治法律事務所：さいたま市浦和区高砂1-2-1エイペックスター浦和 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畠一筋。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」。

# オーナーズニュース

## 大雨に備えた賃貸経営



日本の国土は約70%が山地であり、温帯、四季もある事から季節の変わり目に、台風や豪雨が発生しやすく、洪水、河川の氾濫、土砂災害等の被害を受けやすくなっています。そのため賃貸経営において、ご所有物件の立地や状況から、想定される被害を未然に防ぐ・最小限に抑えられるよう、事前の備えが重要となってきます。



### ✓ チェック①

大雨から想定される被害の原因を、部位ごとに確認してみましょう。



### Point!

大雨による被害の原因は、掃除や軽微な補修等、日々のメンテナンスによりリスクを下げられるものが多くあります。

建物部位	想定される被害	原因例	対策
□屋根・屋上	雨漏り	劣化	防水工事・瓦修理
□壁・外壁	雨漏り	衝撃や劣化による傷	交換・修繕工事・コーティング
□雨どい	詰まり・傾斜不備	枯れ葉等のゴミ	掃除・補修工事
□U字構・排水溝	詰まり	ゴミ	掃除・排水改善工事
□駐車場ピット	浸水	オイル漏れ・泥水	掃除・排水ポンプ交換
□エレベーターピット	浸水	コンクリート劣化	防水工事

### ✓ チェック②

火災保険に水災補償を付帯するかどうかを検討してみましょう。

- ① 「ハザードマップ」で被害の可能性を確認。
- ② ご所有物件の構造等から被害額、修繕の必要性を想定。

 注意！～よくある質問～

「雨漏りは火災保険の対象ですか？」

建物の老朽化が原因の『雨漏り』は水災補償の支払い対象外です。  
支払い対象の内容は、きちんと理解してから加入しましょう。

### Point

安定した賃貸経営を行うためには、大雨だけでなく、自然災害全般に対し日頃から備えておく事が重要です。  
被害が発生した場合は多額の費用が急遽発生する可能性があります。  
被害を最小限に抑えて資産価値を長期的に守りましょう。

### Topics !



近年大規模水災害の頻発により甚大な被害が生じている事から、国土交通省が**2020年8月28日**より**不動産取引時の重要事項説明**において「水害ハザードマップ」における**対象物件の所在地の説明を義務付けました。**

# 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

## 新型コロナウイルス進行に合わせ 急増する“不動産投資”の需要

新型コロナウイルスも、8月の糸余曲折を経て、全国的な第二波の沈静化傾向がみられます。ここにきて、賃貸オーナー様にとっても興味深い、不動産投資の需要が増加してきています。新型コロナウイルス進行に合わせた特徴的な動きがありますので、今後の賃貸不動産業界の動向を予測するために、今回整理させて頂きました。

### ①新型コロナウイルス蔓延の中、経済低迷による資産の見直し

新型コロナウイルス進行から、全国で緊急事態宣言を受け、さらに薬剤の開発などに時間が掛かるとわかつてきました中、飲食業、観光業、アパレル業、その他休業を余儀なくされる業種が相次ぎ、経済は大打撃を受けています。その中で、個人がより資産を作る、また守ることの重要性を再認識し、自身の資産を見直す必要性を感じた人たちが増えています。資産運用の選択肢の1つとして、長期に比較的安定した収益を作れる不動産投資への関心が高まっていると思われます。

### ②株式投資の不安定さから、価値変動が少ない不動産投資へ資金移動

新型コロナウイルスが、日本のみならず全世界に猛威を振るうことで、国内法人、外資法人も先行きが不透明な状況が続いている。そのため、一時伸びていた株価も、今後の変動は非常に読みづらく、今まで株式投資を行っていた投資家が、価値が安定している不動産投資へ流れています。

### ③今後の不動産価格下落から、買いのタイミングへ

収益物件を扱う不動産業界は、新型コロナウイルスによる景気後退から、手元資金の確保を目的とした収益不動産の売却が進みはじめ、今後不動産価格が下落していくと予想されています。これまでの不動産は、都市部を中心に価格が高騰しており、割高な投資環境から投資家は消極的な姿勢になっていました。それが、今回不動産価格が下がる方向の中で、収益性が高い不動産を低価格で購入できる環境が整ってきているため、多くの投資家が買いのタイミングと捉えてきています。

### ④ステイホームによる在宅時間が長くなりインターネット検索の増加・オンライン取引需要の拡大

不要不急の外出自粛により、インターネットの検索頻度、時間が増えています。収益不動産に興味を持つ投資家、また潜在的投資家も、インターネットで物件情報に触れる機会が増えています。また、不動産会社に行かなくとも、オンライン上で自身の資産価値の把握、また多くの収益不動産仲介会社から、レベルに応じた物件の提案を受けることができるため、非接触での収益物件売買を進みやすくなる理由になっています。不動産会社についても、賃貸のみならず売買でもオンライン取引への移行が急拡大しています。

### ⑤融資が通りやすい属性の投資家が対象

今まで、不動産よりは、株式投資などに目を向けていた、金融資産が多く・年収の高い事業家、経営者、サラリーマンなどが、積極的に動き出しています。金融機関においては、前記にある属性対象に対しては、都市銀行、地方銀行、信用金庫・信用組合、ノンバンクなど、各特徴は違うにせよ、改めて不動産投資に対する融資への門戸を広げ始めているケースも増えています。

### ⑥お子さん世帯の、『継がない選択』が増加

リーマンショックなど、賃貸入居需要に直接かかわるような不況期に多い傾向が、このコロナ禍でも出てきています。そもそも自分は賃貸経営を続けたくない、入居や経費のリスクを考えないといけない賃貸経営は荷が重い、と考える世帯が増えています。そういう場合、相続前に売却・資産整理をされるオーナー様も増えています。

賃貸オーナーの皆様にとっても、この機会に、改めてご自身の資産の見直しや、新たな不動産投資を一考されてはいかがでしょうか？

## 相 続 Q &amp; A

2020年9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⑨  
教育資金の一括贈与制度～改正点と注意をしたいポイント～

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。

子や孫の教育資金を1,500万円まで非課税で贈与できる「教育資金の一括贈与制度」。関心の高さから2019年度税制改正では2度目となる期限の見直しがなされ、2021年3月31日までとされています。新設当初から人気の制度ですが、思わぬ事態に悩む方も多いようです。利用前にメリット・デメリットを確認しておきましょう。

「教育資金の一括贈与制度」は、30歳未満の子や孫が、父母や祖父母から信託などによって教育資金の一括贈与を受けた場合、受贈者一人当たり最高で1,500万円まで(習い事等は500万円まで)贈与税がかからないというものです。金融機関等で教育資金口座の開設をしたうえで一括贈与を行い、教育資金非課税申告書は金融機関等を経由して税務署に提出されます。

この制度の最大のメリットはやはり、1,500万円までを非課税で一括贈与できる点でしょう。30歳まで(条件により40歳まで)に贈与した額を使い切れば贈与税がかかりません。さらに、110万円ずつのコツコツ贈与(暦年贈与)と併用することもできます。

なお、2019年度税制改正による変更点には注意をしましょう。従来の制度では、贈与者が亡くなても相続財産にも含める必要はありませんでした。改正により、受贈者が23歳未満であったり、学校に在学中といった場合等は除外されますが、贈与者が亡くなる前3年以内にこの制度を利用して非課税で贈与を受けたものがあるときは、亡くなった日の残額を受贈者が相続により取得したものとみなされることとなっています。

また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設けられ、前年の合計所得が1,000万円以下とされている点も気を付けたいですね。

デメリットとしては、一定金額までは領収証に代わり明細書の作成でよいと改正されたものの、領収証の管理に手間がかかることが挙げられます。また、教育資金として認められるかの判定が難しいため、お金を引き出す際には細かいルールを把握しておく必要があり、煩わしく感じる方は多いでしょう。

思いもよらない事態に悩むケースとして多いのが、上限の1,500万円を贈与したものの、30歳までに使いきれずに残った額に贈与税がかかる見込みとなる場合です。制度利用の際は、上限の1,500万円ではなくこれからの教育資金として必要な額を軸に一括贈与を考える必要があります。また、そもそも相続税がかからないのでこの制度を利用する必要がなかったということにもならないように、きちんと相続税の試算もしておきたいですね。

一括での贈与なので、大きな金額を渡したのに子や孫の喜ぶ顔は一度しか見られずがっかり、ということもあるでしょう。また、子供たちのうちひとりへの大きな金額の贈与は、兄弟間の不公平感を生まないように注意することも大切です。教育資金の一括贈与制度は、節税だけでなく、家族の背景や思いにも配慮しながら選択したい制度といえます。

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ュー隊



VOL.16

賃貸管理部 石井 清昭



これまで「水のトラブル編」「内装編」とクレームの多い順に事例をお話してきましたが、ここからは「設備編」に入っていきます。

ひと括りに「設備」と言ってもその範囲は広く、既に取り上げた「水のトラブル編」でのトイレ、洗面、キッチン、バス・・・、「内装編」で触れたドア、サッシ、網戸・・・なども全て「設備」です。他にも屋内照明やコンセント、エアコン、換気扇、浴室乾燥機・・・などの「電気設備」、ガス給湯器、コンロ・・・などの「ガス設備」、テレビ、インターネット、インターホン・・・などの「通信設備」、カーテンレールなど様々な「設備」があります。

弊社のカテゴリー上の区分により、電気設備については後にご説明する「電気編」で取り上げるため、本篇ではそれ以外の「設備」についてお話しします。

## ■ガス給湯器

近年は電気温水器やオール電化の物件もありますが、弊社の管理させて頂いている賃貸物件ではガス給湯器が主流となっています。一般的に耐用年数は8～10年といわれ、不具合発生時に10年以上使用の場合は機器自体に寿命がきている可能性があります。その主な故障の症状と原因は、

### 【症状】

- ・お湯にならない
- ・給湯温度が安定しない
- ・異音がする
- ・追炊きしても設定温度にならない
- ・自動湯はりの際、設定した湯量にならない
- ・リモコンの故障、エラーコードなど

### 【原因】

経年劣化、凍結、過剰な負担、外的要因の影響(大雨など)などがあげられます。

ガス給湯器に不具合が生じた場合、修繕は専門業者が行ないます。部品交換で症状が改善する場合もありますが、機器自体に寿命が近づいている場合には、後に他の箇所が故障する可能性もあるため、思い切って交換した方が良い場合もあります。

設備の状態については入居者の使用状況に左右され、リフォーム時はガスの開栓をしていないことから、入居の際に事前に不具合をチェックするのは難しい設備といえます。

# 子や孫へ伝承しておきたい『論語』の教え

## 第16回

麗和好学塾 専任講師 青柳浩明



あ　いわ　もっ　うらみ　むく　い　か　ん  
或るひと曰く、徳を以て怨に報いる。何如と。

子曰く、何を以てか徳に報いん。

ちよく  
直を以て怨に報い、徳を以て徳に報いんと。(憲問第十四)

### 《訳》

ある人が言いました。

「善人としての心で（自分への非道な扱いに起因して）怨みを感じる相手に応じる、という言葉がありますが、先生はどうお考えになりますか」

孔子が語られた。

「（怨みに徳で応じていたら）何をもって（自分へのありがたい行為に起因して）

感謝を感じる人に応じればいいというのでしょうか（怨みを感じる人と同じ対応ではよくない）。怨みを感じる人には淡々と応じればよく、恩義ある人には精一杯の優しさで応じることです。」

### 《実践訳》

憎い相手にはドライに、恩義ある相手には精一杯の優しさをもって。

### 《閑話》

『論語』はいかに人間的で合理的な教えであるかがよくわかる章句です。

『論語』を学んだことのない人は『論語』は理想論のオンパレードと感じている人が多いものですが、この章句のどこに理想があるでしょうか。怨みを感じる人と対応せざるをえないのであれば、「直」、ドライに付き合えば十分です、と教えてくれています。怨みを隠して我慢して無理をして仲良くする、善人ぶることなど必要はないのです。

一方で、『老子』には理想的な対応としての教えがあります。

◇徳を以て怨みに報ゆ。

～怨みを感じる相手に対して（も）、（報復ではなく）温情で対応する。

理想的な美しい心持ちですが、現実に怨みを感じている当事者には不可能なことです。死刑の是非を取り扱った「死刑基準」という邦画があり、理論的には死刑廃止を求め続けていた弁護士が、自分の妻が殺害されたことで一転して加害者に極刑を求めるようになるというものです。

怨みを感じる相手であっても自分の持てる最善の人間性、温情をもって対応するというのは、聖人でもなければ実行できない空論です。

怨みを感じる相手にまで、最善を尽くすことなどできるわけありません。とはいえ、怨みを感じる相手に対して暴力行為に至ることは許されませんので、せめて「直」、ドライな淡々とした心構えを保つだけの忍耐力は求められます。仏法の四苦八苦の「怨憎会苦」も合わせて学びましょう。

# 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

# ちいきちいき

## 『中山道』その6、『続膝栗毛3』 中山道の難所



さくら 草五郎

大津（近江、滋賀県）より、中山道と東海道の分岐点である草津を経て、琵琶湖の東側を北上、番場あたりから美濃に向けて旅する弥次郎兵衛・喜多八は柏原を過ぎ「寝物語の里」という名所のある今須（近江と美濃の境、岐阜県）に到着する。

弥次郎兵衛喜多八は東海道を行きがけの元氣には似もつかず、ふところのうち寂しければ、今こそ旅はうき美濃と近江の境、寝ものがたり村にいたり、

と一九（十辺舎一九）は続膝栗毛4編の口火を切る。

弥次郎兵衛・喜多八が今須に着くと、茶店の亭主が、店の物を奪って逃げた二人の使用人のことを憎々しげに話し、奪われたものがどこにあるかを客の易者に問う。易者は算木をひねくり回し「そんな物が見つかるはずはない」といい、さらに奉公人をがいにおめりよるむくいであらずに（あまりにも叱るむくいである）。と、普段の姿勢を見透かし叱る。亭主はいたく反省し、ざま一みろ！と言っていた弥次喜多（弥次郎兵衛・喜多八。以後、弥次喜多）にまで詫びをいれ、夫婦で丁寧な接待をし始め、弥次喜多を多大いに喜ばせた。

・今須には、山中という集落があり、その民家の裏の木陰に常盤御前の墓と伝えられる五輪塔がある。常盤は東国へ向かった牛若丸を追って来たが、土賊に襲われ殺されてしまった。その墓は土地の人々がそれを哀れんで建てた墓という。

弥次喜多は今須を立ち、関ヶ原を抜ける。その道すがら、四十半ばの輿太兵衛という男に、

おのさ達、垂井泊りなら田尻屋というへお出まいか。りゅうどえいやごめがありよる。（実にいい後家）と声を掛けられ、いい後家の居る旅籠と聞いて二人は目の色を変え、そこに泊まることにする。ところが、後家は毎年輿太兵衛の子を産み、まだ子を身ごもっていることを知り、とんだ後家だ！と腹を立てる。

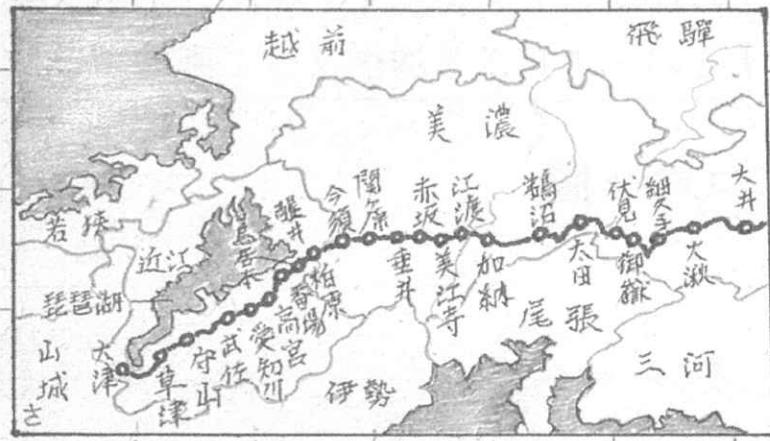
・垂井には3代將軍家光が再建した美濃一宮南宮神社がある。その神社は大鳥居でも知られる。

弥次喜多が垂井を過ぎて赤坂宿近くの松原に差し掛かると、草刈りの子供たちが声々に歌っている。

木曾のかけはし太田にわたし碓氷峠にヤアレ軽井沢、ヤアトコサ、ヨウトコサ、コノなんでもセイ

・この開き直ったような歌は、一九が取材旅の中で実際に耳にし取り入れたものと思われるが、それを聞いた赤坂宿（岐阜県大垣市）辺りから、太田宿（岐阜県美濃加茂市）までは約38km。碓氷峠（群馬県安中市の松井田町と長野県北佐久郡軽井沢町）・軽井沢までは約284kmもある。なぜそんなに遠くの地名が歌われるのか？調べてみると「木曾のかけはし、太田の渡し、碓氷峠がなくばよい……」という歌がある。太田の渡しと共に、難所の碓氷峠が中山道に「なければよい！」という歌である。子供らはその難所をどうでもセイ！と面白おかしく囁していたようである。

次号、中山道7『続膝栗毛』その4につづく



# 不動流動

## 『人間は考える葦である』

新型コロナウイルス感染拡大防止のため、世界中が集う機会を失い、戸惑っている。

日本では飛沫感染を防ぐために、手洗い・うがいの徹底・マスクの着用、不要不急の外出を控えることと、密閉、密集、密接の三密を防ぐこと、さらに人ととの距離を一定に保ち、買い物は出来るだけ少人数でなど、様々な対策を講じるよう呼び掛けている。それによりサービス業はいち早く打撃を被った。中でも飲食店、特に飲酒を伴う店は苦戦どころの騒ぎではない。「営業の自粛を…」、やれ「営業時間の短縮を…」など目がくらむ思いだろう。飲食業は件数が多いだけに目立つが、観光ホテルやバス会社の悲惨さも報道されている。世界各国でも観光地や商店街が苦戦を強いられている。

日本では、苦戦どころかコロナの影響で倒産を余儀なくされた企業は8月中旬で約450件に及んだと帝国データバンクが発表している。

東京オリンピック、パラリンピックの開催は来年に持ち越され、全国高校野球選手権大会“夏の甲子園”も鹿児島で10月開催を予定されていた国民体育大会（国体）と全国障害者スポーツ大会も中止になった。プロ野球や大相撲などは開催に漕ぎ着けても無観客開催からのスタートだった。開催すればあふれんばかりに人々が集うスポーツや芸能、コンサートも、出場者にとっては積み重ねた努力の発表の場であり、自分を試す場でもある。それらの開催中止はプロであれば仕事を絶たれることである。人々が観客として集い、一喜一憂するそれらは、観光も含め紛れもなく平和の温床である。平和であるが故に発展した娯楽である。皮肉にも今、平和であるが故のイベントがことごとく搔き消され、平和の姿が影に隠れてしまいそうである。それを引き戻すには感染拡大を抑え、コロナ撲滅を待つことなのか？

コロナ禍の脅威と長期化により、仕事の在り方や生活習慣など、見直さなければならぬことが多くなった。元に戻すことにエネルギーを費やすより、社会は徐々に新たな道を切り開く方向に動き始めている。身体障害者をスポーツ選手に導くとある女性指導者は、師から学んだ「失ったものを数えるな！残されたものを最大限に活かせ！」の言葉で選手を励ましている。夢に立ちふさがる想定外のことはいくらでも起こりうる。フランスのある哲学者は、人間は葦のごとく弱いものだが、考える生き物であるだけに無限の可能性を秘めているとしてこう述べた。

「人間は考える葦である」ブレーズ・パスカル

草五郎

## 京大の研究成果を読む

### ヒトの幹細胞から腎臓組織を作る。

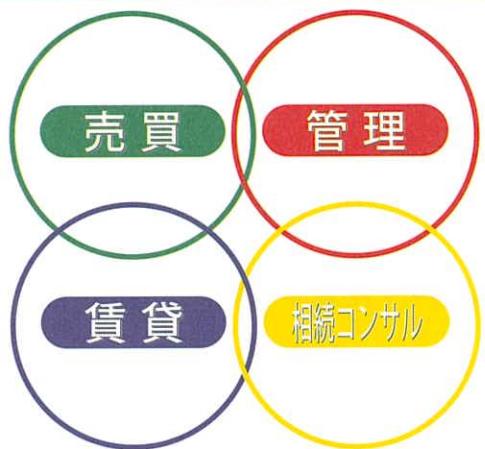
ヒトの幹細胞はさまざまな組織になれる？素人には考えられないような話ですが、どうやらそれが実現可能のようです。新聞によれば、京都大学のチームがヒトの幹細胞から腎臓の組織を作り、腎不全のラットに移植して腎機能を回復させたことを米科学誌に発表したというのです。

- ・前例は？ = 生体内で機能する腎臓組織の作製に成功したのは世界でも例がないといいます。
  - ・チームは？ = 研究チームは京大ウイルス・再生医科学研究所の町田敏彦・元リサーチフェローラということです。
  - ・目的は？ = チームは腎臓の再生医療として実用化を目指しています。
  - ・幹細胞？ = 組織作りに使用した細胞は「間葉系幹細胞」というものです。
  - ・方法は？ = ヒトの「間葉系幹細胞」を少量ジェルと培養し、立体的な腎臓の組織を作った。
  - ・ラットには = 10匹のラットに薬剤でわざと腎不全を起こさせ、それぞれ2億個余りの腎臓組織の細胞を注射して移植し、移植しないラット5匹と腎機能の変化を比べたところ、移植しなかったラットは、腎機能の悪化を示す血清クレアチニン値が上昇し、10週間前後で死んだ。片や移植したラットは移植から7週間後に値の上昇が止まり、14週間以上生存。さらに、体内で正常な腎臓ができていることも確認できたという。
  - ・応用時期 = 「間葉系幹細胞」は患者自身から採取できるといい、移植も繰り返しできるよう町田氏は2,3年後の応用を目指したいという。
  - ・現状は？ = 透析を受ける患者数は2018年末時点約34万人で、年々増え続けており、患者は臓器移植しない限り、生涯、透析を続けなければならない。
- (日本透析医学会)

・再生医療の実用化が期待されている。参考 朝日新聞

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。

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