



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230号

発行 2021年2月15日



『虚空蔵菩薩』

こくそうぼさつ

不動流動

今月の主な内容

お世話になります 総務・経理課 部長 大木学	1
賃貸管理オーナー通信Vol.48	2
排水管清掃の大切さ	3
賃貸管理スタッフ通信	4
オーナーズニュース	5
船井総研 賃貸住宅市場最新コラム	6
青木弁護士の徒然事件簿	7~8
相続Q&A 知っておきたい認知症の備え ～ここが違う！「任意後見制度」と「家族信託」～	9
お部屋のトラブルレスキュー隊 Vol.21	10
子や孫へ 伝承しておきたい『論語』の教え 第21回	11
そのまんまFAX・手紙	12
ちいきちいき:『中山道』その11、 『続膝栗毛の弥次喜多と離れて』塩尻から芦田宿	13
不動流動:『春の行事』	14
読むシリーズ:『ますかチェックを読む』	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 3日 10日 17日 24日 31日 (毎週水曜日)

19日(金)午後と29日(月)終日は、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



総務・経理課 部長
大木学

立春の候、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。

平素は格別のお引き立てを賜り、厚くお礼申し上げます。

総務・経理課の大木と申します。2020年6月に「賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律」が国会にて可決・成立しました。賃貸住宅は、賃貸住宅志向の高まりや単身世帯、外国人居住者の増加等を背景に、今後も我が国の生活の基盤としての重要性が一層増大しているところです。一方、賃貸住宅の管理については、従前、自ら管理を実施するオーナーが中心でしたが、近年、オーナーの高齢化や相続等に伴う兼業化の進展、管理内容の高度化等により、管理会社に管理を委託等するオーナーが増加しています。さらに、賃貸経営を管理会社にいわば一任できるサブリース方式も増え、そのように管理会社の介在が増加する中、オーナーあるいは入居者とのトラブルが増加しています。特に、サブリース方式では、家賃保証等の

契約条件の誤認を原因とするトラブルが多発し、社会問題となっていることから、対応が喫緊の課題となっています。そこで、本法律では次のようなルールを定めています。

まず、サブリース業者とオーナーとの間の賃貸借契約の適正化に係る措置として、トラブルを未然に防止するため、全てのサブリース業者の勧誘時や契約締結時に一定の規制を導入しています。具体的には、

(1) 不当な勧誘行為の禁止 サブリース業者・勧誘者による特定賃貸借契約（マスターリース契約）勧誘時に、家賃の減額リスクなど相手方の判断に影響を及ぼす事項について故意に事実を告げず、又は不実を告げる行為の禁止

(2) 誇大広告等の禁止 マスターリース契約の条件について広告するときは、家賃支払、契約変更に関する事項等について、著しく事実に相違する表示、実際のものよりも著しく優良・有利であると人を誤認させるような表示を禁止

(3) 特定賃貸借契約締結前の重要事項説明 マスターリース契約の締結前に、家賃、契約期間等を記載した書面を交付して説明

次に、賃貸住宅管理業に係る登録制度を導入しています。具体的には、

(1) 賃貸住宅管理業の登録 委託を受けて賃貸住宅管理業務（賃貸住宅の維持保全、金銭の管理）を行う事業を営もうとする者について、国土交通大臣の登録を義務付け ※管理戸数が200戸未満の者は任意登録

(2) 賃貸住宅管理業者の業務における義務付け

- ① 業務管理者の配置 事務所毎に、賃貸住宅管理の知識・経験等を有する者を配置
- ② 管理受託契約締結前の重要事項の説明 具体的な管理業務の内容・実施方法等について書面を交付して説明

③ 財産の分別管理 管理する家賃等について、自己の固有の財産等と分別して管理

④ 定期報告 業務の実施状況等について、管理受託契約の相手方に対して定期的に報告

創業69年今後も弊社は、不動産賃貸・管理・売買・有効活用・コンサルティング等の知識と経験を持ち、賃貸の仲介による入居者確保、家賃の集金、入居者が快適に生活できるためのクレーム対応または修繕対応、原状回復工事の折衝等を通じて、オーナー様の安定した賃貸経営のサポートを目指していきます。

現状のサブリースに疑問を感じている、賃貸経営に関するお悩みがある場合など、弊社社員までお声掛け下さい。

末筆ではございますが、皆様方とご家族の方々におかれましてはご自愛ください。

建物リニューアルで安心経営！

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。今回は、改修工事の原状回復とリニューアルについて考えました。賃貸経営上、原状回復するのみでは、賃料は現状維持か値下げの方向になりがちです。そこで、一步踏み込み、攻めのリニューアル工事をお勧め致します。

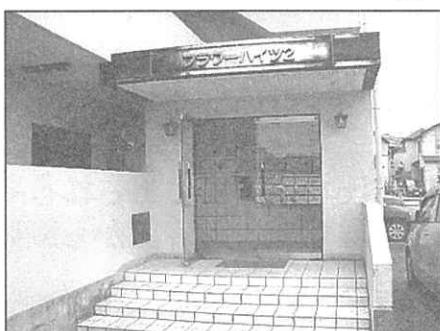
現在の入居者ニーズに合わせたリニューアル工事は、攻めの工事になります。例えば、賃料を一戸1,000円値上げをすれば10年で、12万円の収入UPです。近隣に新しい物件が増えれば競争に勝てなくなり、値下げの話になりますがリニューアルで不のスパイラルを阻止する方法もあります。少ない予算で、良い改修をする方法は、エントランス廻りの改修です。部屋探しの方が物件を選ぶポイントでは、エントランスの第一印象も重要視されます。恐れないで、一步踏み出し、先を考えたリニューアルをされてはいかがでしょうか。



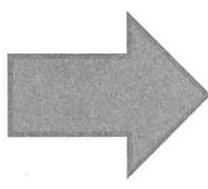
大規模修繕課
田口 裕之

当社が提案したエントランスリニューアル工事事例のご紹介

築26年 緑区 工事事例

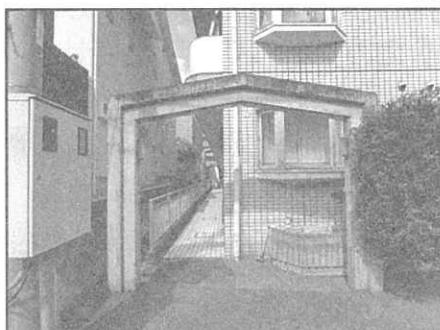


修繕前

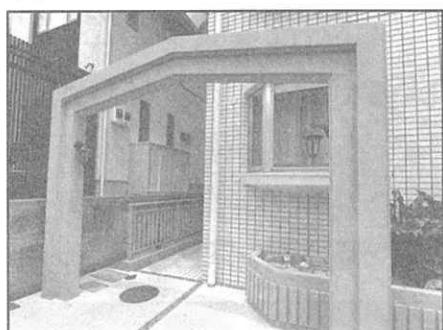
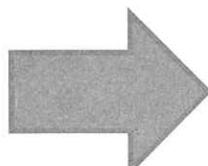


修繕後

築32年 南区 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

排水管洗浄の大切さ

排水管清掃の基礎知識



取締役部長
井上 幸範

新型コロナウイルスの影響で、全国的にステイホームが叫ばれ、家族が自宅にとどまっている家庭は多くなっています。水回りの利用頻度も多くなり、排水管も詰まりやすくなりますので排水管洗浄をおすすめします。

排水管洗浄の方法のご紹介

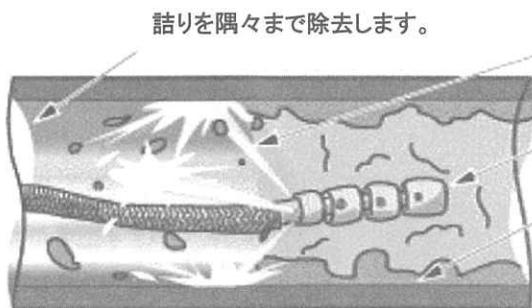
【高圧ジェット式】

今回は、排水管洗浄方法をご紹介します。排水管洗浄においては、一般的洗管用に設計されたホース洗浄が行われております。

この方式は高圧洗浄機、高圧洗浄車に積み込まれた高圧ポンプから出される高圧水をホース先端のノズルから噴射し、管内に付着した油や堆積物をパイプから剥離させ、大量の噴射された水で流しますという方法です。

自吸式(別タンク等から吸水)、水道直結式(水道蛇口から直結給水)、貯水式(機械内タンクに貯めて吸水)があります。

ノズルには数カ所の噴射孔があり、前噴射や後噴射またその組み合わせの噴射があります。前噴射は洗浄を主体とし、後噴射はその推進力がホースを自走させる力になっています。動力は電動とエンジンタイプに大別されます。



後方噴射ノズルを管内に侵入し、汚れを洗い流します。

詰りを隅々まで除去します。
高圧洗浄水。
(100~120kg/cm²)

後方噴射ノズル

油脂・髪の毛・糸くずなど
で管内がつまっています。



高圧洗浄機 エンジンタイプ

排水管高圧洗浄をおすすめしております！

2021年2月号

株式会社大和不動産 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。



武藏浦和店 管理担当
神田 徹

「除草について」



2020年7月 日常清掃・機械清掃・植栽剪定についてお知らせをしました。
お問い合わせをいただき、まことにありがとうございました。
現地にて打ち合わせをさせていただきました。回数を増やしたり、機械清掃を追加でご発注いただき感謝しております。
今後とも、きれいな状態を維持するよう、ご協力いただければと思います。

さて、今回は、除草を定期的に行っていきませんか、とご提案します。
除草をして共用部をきれいにしておきますと繁茂する時期に手入れをする事が比較的楽になります。



寒い中、草取りするのは大変ですが、気温が上がってからすると虫が発生しますので、それはそれで大変だと思います。

しかも、ただいま繁忙期です。アパート・マンションの廊下、階段など共用部分を清潔にしていればお客様の印象もよく、空室を案内時にお客様から申し込みが入りやすくなると思います。

これからもアパート、マンションの美化を意識して管理をしていきます。
これからもよろしくお願いします。



オーナーズニュース

リノベーション・リフォーム工事の経費計上について



確定申告が始まりました。入居促進や建物の維持管理の観点でリノベーション・リフォームを行った場合は、
経費計上の方法により、税金に差が出る可能性があります。今回は経費計上の方法を確認しましょう。

リフォーム工事の税務上の区分

修繕費	建物の維持・管理、あるいは原状回復を目的とするもの⇒減価償却しないで一括して経費計上する
資本的支出	設備の価値を向上、耐久性を増加させる費用⇒減価償却を通じて、耐用年数で分割し経費化

一般的な『修繕費』の判断基準

- A) 資本的支出に該当しても、10万円未満の工事
※ 10万円以上20万円未満の資本的支出は3年の均等償却にすることも可能
- B) 3年以内の周期で、修繕・改良を行う工事
- C) 金額に関わらず、明らかに修繕とみなされる工事

【特例】

設備の取替え費用について

- 1・「個別の資産」と判断される場合 青色申告者で30万円未満の工事（年間300万円まで）
- 2・「部分品」と判断される場合 60万円未満または、取得価額の10%以下の工事



行ったリノベーション・リフォーム工事の内容を見直してみよう。工事全体の金額にかかわらず、工事項目ごとに「修繕費」として

大規模
修繕工事

工事項目 A

1つずつの工事項目で
判断することが可能！

工事項目 B

工事項目 C

工事項目 D



『通常の維持管理費に要する部分』や
『通常の原状回復に要する部分』であれば
修繕費となる場合があります！

修繕費として認められるケース (外壁塗装の場合)

- 雨水の侵入を防ぐために、外壁のひび割れや剥がれなどを補修することを目的としたもの
- 建物の美観を保つために、色褪せ部分や傷が付いた部分を補修することを目的としたもの
- 災害により損してしまった外壁のひび割れや剥がれなどを補修することが目的のもの

今年の確定申告は『基礎控除額』や『青色申告特別控除額』などに数多く変更点がございます。
注意して申告なさってください。
ご不明点がございましたら、税理士等へご相談ください。



Point

今年の経費割合を多くしたい時は、リノベーション・リフォーム工事をできるだけ
『修繕費』とすることがポイントです。



(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

「バランスシート経営で 資産活用できているかチェックしよう④」

前回は、バランスシートの作り方をお伝えしました。今回は、バランスシートがどのように変化していくのか、ご自身の資産が増えていくかどうか、想定する方法についてお伝えします。実際にご自身の資産がどうなるのか、一緒に想定してみましょう。

バランスシートを作つてみよう～中級編～

今回は、簡易バランスシートをもとに、将来資産が増える形になっているのかどうかを簡易的に推測する方法をお伝えします。大きく、見ていただくとよい部分は3つです。

【簡易バランスシート】※入力用

資産の部	資本の部
①現預金 ① ‘ 万円	⑥借入残高 ③ ‘ 万円 万円 万円 万円
②有価証券 金融資産 万円	負債
③賃貸物件 ② ‘ 不動産 資産 万円 万円 万円 万円	⑦純資産 万円 ※ (①~⑤の合計) - ⑥
④空地等不動産 万円 万円	
⑤自宅等不動産 万円	
①~⑤の合計 万円	①~⑤の合計 万円

①'金融資産

現預金、有価証券などの資産です。現預金については毎年の経営のキャッシュフローがどれだけ残るかを想定します。黒字の経営が続ければよいのですが、当然赤字の経営が続ければ減っていきます。有価証券も同様です。

②'不動産資産

将来、どれくらいの価値になるかを予測します。ここは判断が難しいポイントですが、賃貸用不動産については少しづつ家賃が減少すると想定し、毎年1%程度家賃が下がる（同様に価値も1%程度下がる）ものとしてみて見てください。また、築年数・構造によって、地域で売却相場というのも推測できます。ここから逆算した相場での価値を想定します。

③'負債

将来、借入の残高がどれくらいになるかを想定しましょう。これは金融機関から送付される残高証明や償還表などで確認してみてください。

将来の価値を想定するのはなかなか難しい部分もありますが、①は過去の経営の傾向と現状のキャッシュフローから、②については不動産会社に問い合わせればある程度分かる内容です。こうして将来のバランスシートを想定してみたときに、将来の純資産（資本の部⑦）がわかります。前回作成した簡易バランスシートの数字（現在の数字）から、将来の純資産が増えていれば、ひとまず良い傾向といえそうです。逆に減っている状態だったり、ご自身が思うほど増えていない、という状態だと何か対策を打つ必要があります。将来の事業承継にも影響が出てきます。次回は、上級編、資産の対策についてお伝えしていきます。

大和不動産の【無料カンタン資産診断】のご案内

大和不動産では、上記のバランスシート経営を簡単にサポートするための無料診断をスタートしました。わずか90分のヒアリングができる、本格的な資産診断です。詳細は、同封のDMにてお問い合わせください。

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8)

1 会社の事業承継において、今回は、前回の「遺言」に関連して、「(その7) 12(1)(ウ)」で述べた、後継者以外の兄弟姉妹に「議決権制限株式（無議決権株）」を取得させる遣り方を取り上げます。

(1) 相続財産の多くが自社株である場合に、その事業承継における相続対策として、「議決権制限株式（無議決権株）」の利用を考えてみましょう。

(ア) 事例として、会社経営者が、事業の後継者を長男とし自社株式を承継させたいが、相続財産の多くが株式である場合は、二男・長女への相続対応に苦慮します。

- a) 遺言により後継者長男に自社株を相続させた場合に、二男・長女から遺留分侵害額請求がなされれば、自社株の集中相続の実現が困難となります。
- b) 相続争いを避けるため、自社株を二男・長女にも分割すると、将来、株主総会での提案権、会社の帳簿閲覧請求権、取締役等の解任請求権などの少数株主権行使し、経営に口出され効率的な会社運営に支障を来す虞があります。

(イ) それを回避する手法として、二男・長女に「議決権制限株式（無議決権株）」を相続させる方法があります。その場合に、無議決株式を発行するには、後記の通り、「会社定款」にその旨の規定が設けられている必要があります。

- a) 「議決権制限種類株式」とは、株主総会の全部または一部の事項について議決権の行使を制限できる株式を指し、会社法は、「種類株式」と位置付け、保有株式数と議決権との関係を分離することを可能にした。
- b) 「議決権制限株式」は、1) 完全無議決権株式、2) 特定の事項のみの議決権制限株式、の種類の株式を定めることができる。
- c) 「議決権制限株式」は、普通株式でも発行できるし、配当優先株としてもできる。

1) 一定の株式を全事項について議決権を有しない「完全無議決権株式」（配当優先権付）にすれば、相続人の内、議決権行使に関心のない二男・長女にこの株式を与えれば、後継者長男に経営権を集中させられる。

2) 株式発行に当たっては、将来の相続を見据えて、予め、株式の一部を配当優先及び取得請求権付の議決権制限株式の種類株式にして置くと良い。

(ウ) オーナー経営者一族の持株比率が低い場合などには、分散している株式を無議決権株式に転換することにより、議決権を確保できるようになります。

(エ) 社員持株会がある場合は、その株式を、配当優先権付の無議決権株式とすれば、オーナー経営者一族の議決権を確保し、安定的な経営が可能となります。

(2) この株式を発行する場合は、定款で、発行可能種類株式総数と議決権行使事項・条件を規定しなければならず（108Ⅱ③、但しⅢ・規則20Ⅰ③）、定款に規定を設けるには、株主総会での特別決議（効力発生要件）を要し、また定款の変更登記を



弁護士
青木 幹治

必要とします。

(3) 「非公開会社」では、議決権制限種類株式の発行数（発行割合）に制限がありません。従って、例えば、普通株式1株を除いた残りの全てを無議決権株とすれば、1株で会社経営を牛耳ることができます。なお、「公開会社」は、発行済の議決権制限種類株式の総数が発行済株式の総数の2分の1を超えることはできません（会115条）。

(ア) 種類株式を発行すると、会社が一定の行為をする場合に種類株式に損害を及ぼす虞があるときは、種類株主総会の承認が必要となります（会322Ⅰ）。

(イ) 定款変更に際し、種類株式の内容として、上記の種類株主総会の決議を要しない旨を定款に定めておくことが肝要であり（会322ⅡⅢ），その定めがない場合は、種類株式が、一種の拒否権付株式（黄金株）になってしまう虞があります。

(4) 経営者は、遺言書を作成し、後継者長男に普通株式を、二男・長女に議決権制限株式（配当優先株とする）を相続させるものとします。

(ア) 議決権行使を制限する代わりに、剰余金の配当を優先とする配当優先権付議決権制限株式を発行し、二男・長女に与えるようにします。

(イ) 遺言書は、例えば、「遺言者は、相続人長男○○に議決権のある株式を、相続人次男・長女○○には、配当優先の無議決権株式を相続させる。」などとします。

(5) 「完全無議決権株式」の評価は、原則として議決権の有無を考慮しません。

(ア) 例外として、その評価について、配当優先（劣後）の評価（同族株主が相続等で取得した場合）の特例があり、相続人全員の同意の下に、配当優先株の評価又は原則的評価方法により評価した金額の95%相当額とした場合は、議決権株式の価額に評価減の5%を加算して評価することができます。

(イ) 但し、次の要件が満たされる必要がある。

a) 相続税の法定申告期限までに、株式の遺産分割協議が確定し、相続取得した全同族株主から、法定申告期限までに、「無議決権株式の評価の取扱いに係る選択届出書」が所轄税務署長に提出されていること。

b) その相続税の申告に当たり、「取引相場のない株式の評価明細書」に、上記の調整計算の算式に基づく無議決権株式及び議決権のある株式の評価額算定根拠を、適宜の様式で記載して添付すること。

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」。

埼玉県相続サポートセンター

相 続 Q & A

2021年2月号



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

知っておきたい認知症の備え ~ここが違う!「任意後見制度」と「家族信託」~

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。今回から認知症と財産管理の問題のために考えておきたい、「任意後見制度」と「家族信託」についてお話しします。

どちらを利用するべきかについてはご家族の状況によります。まずは下の表でそれぞれ制度の違いをみてみましょう。

任意後見制度（任意後見人）		家族信託
管理者	本人が契約で決めた任意後見人	本人や家族が受任者を契約で決める
監督人	後見監督人が必ずつく（家庭裁判所が選任）	基本は不要（任意でつけてもよい）
費用	後見人への費用 : 後見人は家族など自由に決められ 報酬は定めなくても良い 任意後見監督人への費用 : 必ず選任（司法書士や弁護士） 毎月1万～3万円の報酬 （家庭裁判所が決定）	初期費用：50万～100万円程度 毎月の費用：なし
期間	本人が元気なうちに公正証書で契約し 任意後見人を決めておく 判断能力が低下したときに家庭裁判所に申し 立てをして開始、本人が死亡または判断能力 が回復するまで続く	本人が元気なうちに家族で契約 契約内容によっては本人が死亡した後 も継続は可能
財産管理 処分・運用	契約で定めた範囲であれば処分・運用は可能 ※合理的な理由は必要	信託契約内であれば処分・運用は可能 ※受託者の判断ができる
自宅の売却	原則、家庭裁判所や任意後見監督人の許可・ 同意は不要 ※合理的な理由は必要	信託契約内であれば売却は可能
家庭裁判所 への報告	必要 (後見人は家庭裁判所の監督下におかれてい るため)	不要 (家庭裁判所は関係ないため)

家族信託は家庭裁判所の管理下におかれず監督人もつかないので、ご家族の中での柔軟な財産管理を希望する場合にむいています。また家族信託の方が、累計すると高額な報酬がかかる任意後見制度より費用が抑えられることが多いでしょう。

ただ、家族信託を行うことによるデメリットもいくつかあります。ご家族の背景や資産状況によっては他の方法を検討したり、導入時期を見計らう必要があるでしょう。詳しくは次回からお話しします。

埼玉県相続サポートセンターでは無料で相続や財産管理・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★



VOL. 21

お部屋のトラブル レスキュー隊！

賃貸管理部 カスタマーサービス課 リーダー 山田信市



1月末には雪がちらつき、まだまだ寒い日が続いております。
緊急事態宣言が発令され、まだまだ予断を許さない状況ですので、どうぞご自愛頂ければと思います。

突然天井からの滝の様に漏水が…

さて今回は「階下漏水」について、実際発生した事象をもとに報告させて頂きます。ご入居者様より、「現在天井からポタポタ水が漏れている」とのご一報が入りました。直上階のお部屋の方にはすでにお声掛けを頂いており、お心当たりがないとの事でしたので、近くにおりました弊社スタッフを現地に向かわせました。スタッフ到着時、すでに漏水被害が拡大しており、ご一報いただいたお客様のお部屋は、滝のように水が漏れている状況でございました。

複数階に被害が拡大

ご連絡頂いたお部屋から2フロア下まで漏水が発生してきており、原因究明の為、業者と漏水発生直上階の室内確認を行いました。室内には水が漏れたような跡はない状況でしたが、階下の漏水の状況からすると壁や床に敷設されている給水管に、何らかの影響があると判断しました。

給水管が完全に切断

浴室内で水が噴き出しているような音が聞こえましたが、水漏れは見えず、緊急の判断で浴室の壁を一部破壊し確認しましたところ、壁内配管の繋ぎ目が、経年劣化が原因で切断されていて、大量の水が噴き出しておりました。まずは噴き出した箇所を塞ぎこむ工事を行い、止水処理を行いましたが、ご一報頂いてから現場到着までの間、相当時間が経過したために、階下の方は数日室内が利用できなく、ホテルに仮住まいして頂くこととなりました。

現場での緊急な判断

このような緊急事態の場合、被害拡大を防ぐためにどうしても現場で素早い判断が求められます。現場での作業から入居者様への対応まで、お住まいの入居者様に極力ご迷惑をお掛けする事がないよう対応をしてまいりますが、その際オーナー様にもご協力を頂かなくてはならないケースもございます。

何卒、ご理解を頂きたくお願い申し上げます。

賃貸管理部カスタマーサービス課
TEL:048-824-1353

子や孫へ伝承しておきたい『論語』の教え

第21回

儒者 青柳浩明



し か い わ だ い と く の り こ
子 夏 曰く、大 德 は 閑 を 踏 え ずん ば、
し ゆ う と く し ゆ つ に ゆ う か
小 德 は 出 入 す と も 可 な り。(子張第十九)。

《通釈》

(孔子の弟子の一人の) 子夏が語られた。

「(仁義礼智信などの) 大徳さえ道を踏み外さなければ、礼儀作法などの小徳は多少の出入りがあっても差支えはありません。」

《ビジネス訳》

自己研鑽においては、重要なことを実践することに専念し、小さな過失を恐れて萎縮することなどありません。

《小人》

『論語』は全ての言動について制限ばかりだから、面倒くさい。

《閑話》

「大徳」とは、父子の親、君臣の義、夫婦の別という「三綱」や仁・義・礼・智・信という「五常」というような大きな徳のことで、人間性の中でも重要な徳のことで、「大節」とも呼ばれるものです。それらを遵守し実践できていれば、「小徳」、日常における挨拶や礼儀作法といった表面的な人間性は多少疎かになっても問題ありません。

“常に道徳的な人間でなければならない”と考え過ぎてしまうと、杓子定規な日常を送ることになり、人としての温かみや余裕が失せてしまいます。道徳的な生き方をしているはずなのに、却って同じ環境で過ごす人々にとり、はなはだ窮屈な存在になるのです。

『論語』で説かれる人間学とは、いろいろな性格や思いの人々が構成する人間社会において周りと共に生きていくために、自分はどうあるべきか・何をどう為すべきか、を学ぶものです。それなのに自分を自ら律するという自律心が行き過ぎて、結果として周りの人々はあなたと一緒にいることに嫌気を感じだし立ち去ってしまうということになるのは本末転倒なのです。全ての言動における礼儀道義を厳格に守ることのできる自律心があるのならば、「大徳」こそ道から外れないように力を配分するべきなのです。

例えば、礼儀礼節においては、相手を自分とは異なる別人格として人として認めるという「敬」が「大徳」であり、挨拶やお辞儀などは「小徳」です。お辞儀の角度が何度などということは末節のことであり、相手に敬意を感じていなければ、慇懃無礼な人になるだけです。

(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・経理課 部長 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11、『続膝栗毛の弥次喜多と離れて』 塩尻から芦田宿



さくら 草五郎

前号と重複するが、中山道特集として、その4『続膝栗毛』（十返舎一九著）から弥次郎兵衛、喜多八の珍道中を絡めて述べていたが、洗馬宿（現 長野県塩尻市）から弥次喜多は中山道を行かず、善光寺道を目指した。とはいってもこのテーマが『中山道』である以上、弥次喜多と共に善光寺に向かうわけには行かず、この先は『続膝栗毛』を中断し、塩尻、岡谷から中山道を下諏訪、さらに軽井沢、群馬県高崎方面へと向かう。この間、これまでの江戸の宿場風景とは異なり、鉄道やら国道何号線など近代的要素が加わることにお許し願いたい。

JR中央本線洗馬宿駅を過ぎると次は塩尻。そこで長野に北上するJR篠ノ井線と中央本線に分かれる。中山道は塩尻から80km程南の天龍峡辺り間は中央本線とほぼ並行した国道（19号線）だが、塩尻から東に向かい岡谷を過ぎた下諏訪、軽井沢間は中山道とはいえどもその名称は国道142号線となる。

塩尻宿から峠（塩尻峠）を過ぎると、湯の町下諏訪に到着する。下諏訪には諏訪大社四社の一つである下社春宮があり宿のはずれには下社秋宮もある。本社と春宮、秋宮は本殿を持たないが、古社を取り囲んだ山や林を本殿としているといい、自然の原始的価値観を尊重する風習が崇拜の源となっているようだ。春宮近くの田んぼの中にある「万治の石仏」という謎めいた石仏が目を惹く。

下諏訪を過ぎると難所といわれる和田峠があり、そこを超えると和田宿である。この宿場は文久元年（1861）3月に大火に見舞われ三分の2を焼失してしまう。ところが、この宿場は12月に和宮一行の宿泊予定地となっていたので宿場は大混乱となるが、幕府は全国から大工左官を集め、4カ月で再建し和宮の宿泊を可能にしたという。下諏訪、和田、長久保この3つの宿場状況（弘化元年、1844調査）は共に前後に峠を抱えていることもあり、一般の旅人が宿泊できる旅籠は大小合わせ下諏訪40、和田28、長久保43と多い。長久保を後に先に行くと笠取峠の天然記念物の松並木（赤松）が続く。この松は慶長7年（1602）に幕府が小諸藩に750本植えさせたものという。その先は芦田宿、往時に旅籠は激減するが宿場中央の土屋本陣家には大名が宿泊した棟（寛政12年、1800再建）や大名泊札がそのまま残されており、「つちや」という庵看板を掲げた金丸土屋旅館は、昔ながらの旅籠屋を続けている。



「万治の石仏」



笠取峠の松並木

次号、中山道その12『長野、群馬と県境』につづく

不動流動

『春の行事』

もう過ぎてはいるが、令和3年は暦の関係で、節分が2月2日で立春が2月3日だった。

その節分とコロナウイルス感染症問題には切っても切れないものがある。

節分といえば、子供の頃「鬼は外！福は内！」と家の内、外に大声で豆撒きをした思い出がある。豆を撒くのは立春の前日であることが多い。立春は述べるまでもなく、春の訪れを意味するもので、年賀状でも「新春」とか「迎春」がよく使われるよう春夏秋冬最初の春である。つまり新年を意味することから立春の前日（節分）は大晦日でもある。その大晦日に邪気を払い、魔物を追い出すために鬼の目をめがけて豆を撒く物。鬼は魔であるから「魔の目」（魔目）＝「豆」を撒く。豆は炒ったものを撒くのだが、炒つてあるのは、食べるためよりも生では魔の芽が出てきてしまうのを防ぐためという。

節分の起源を示す言葉に「鬼やらい」とか「追儺」^{ついな}がある。それこそ疫病、疫鬼を追い払う行事である。それだけにコロナ禍中の節分には大きな意味がある。

さて、この節分をどのように過ごされていただろうか。

2月も後半に差し掛かると何処からともなく「ひな祭り」のメロディーを耳にするようになる。3月3日の「桃の節句」（「上巳の節句」ともいう）はもう間もなくやってくる。コロナ禍とはいえ、女の子の節句である。目を輝かせてひな人形を選ぶ光景も多く見られたのではないだろうか。

3月には他に「十三詣り」（3月13日～5月13日）というものがある。それは男女共に数え年13歳で行うお祝いである（昔は半元服として大人の仲間入りとした）。13歳は厄年を迎える初めての年でもあることから、小学校を卒業し中学校に入学する春に厄払いをして多幸・開運を祈る。また十三詣りは菩薩の中で虚空蔵菩薩^{こくうぞうぼさつ}が13番目に生まれたとされることに由来する。「知恵もらい」「知恵詣で」というものもあり、虚空蔵菩薩は知恵の菩薩であることから、旧暦では3月13日だが、現在は4月13日に数え年13歳の子供を連れて「虚空蔵菩薩」にお詣りをし、大人に必要な知恵を授けてもらうというものもある。

日本古来の伝統と厄払い。その謙虚な姿勢はコロナにどう響くのだろうか。

草五郎

ますかチェックを読む

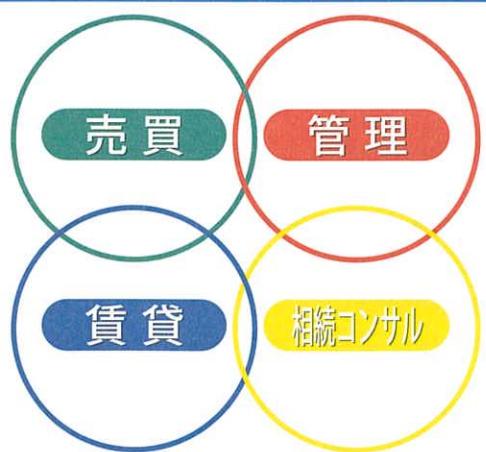
「〇〇していますか？」は物事を確かめ、且つ実行に移す過程においてとても重要なことです。鉄道員やバスの運転手などでよく見かける指先確認は一つ一つが「〇〇できていますか？」の確認作業です。また「ますかチェックは」は安全確認ばかりでなく、「笑顔で挨拶していますか？」他、身だしなみ、姿勢など接客チェックとしても欠かせません。

さらに、今重要なことはコロナ対策です。もう既にご承知でしょうが、あえて「ますか？」を読んでみます。

- マスクを正しく使用していますか？ ● 手洗い、うがいを実施していますか？
- 3つの密（密閉・密集・密接）にならないよう心掛けていますか？
- 定期的に換気を行っていますか？
- 飛沫感染をしない・させないよう注意していますか？
- 大声での会話を控えていますか？
- 不要不急の外出を避けるなど心掛けていますか？
- ※ ↓これも重要です。
- いざというときの連絡先、知っていますか？（体調不良や不安を感じた時）
 - ・埼玉県受診・相談センター 月曜～土曜 9時～17時30分 祭日可、日曜を除く
048-762-8026
 - ・さいたま市新型コロナ冬期サポートダイヤル（さいたま市民対象）
月曜～土曜 9時～17時 祭日可、日曜を除く
048-782-5225
 - ・感染症県民サポートセンター 0570-783-770 24時間年中無休
 - ・埼玉県救急相談（救急車を呼ぶべきか迷った時）#7119

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