



埼玉県知事免許(12)第8048号  
株式会社 大和不動産

第236号

発行 2021年8月15日



『レンガ造りの深谷駅』

ちいきちいき

### ● 今月の主な内容

お世話になります

上席不動産コンサルティング部 部長 井田 泰史	1
賃貸管理オーナー通信Vol.54	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 令和3年の路線価公表!	
～6年ぶりの下落と新型コロナウイルス感染拡大の影響～	9
お部屋のトラブルレスキュー隊 Vol.27	10
子や孫へ 伝承しておきたい『論語』の教え 第27回	11
そのまんまFAX・手紙	12
ちいきちいき:『中山道』その17、	
『武州路と続膝栗毛』4 弥次喜多騒動と深谷の偉人	13
不動流動:『GOLDFISH』	14
読むシリーズ:『武州中山道の宿場を読む』	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。

9月の定休日 1日 8日 15日 22日 29日(毎週水曜日)

24日午後・28日終日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、

050-3142-1306(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



上席不動産コンサルティング部 部長  
井田 泰史

晩夏の候、夏の季節が終わる今日この頃、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。

上席不動産コンサルティング部の井田です。最近、「不動産の共有名義」の相談を立て続けにお受けしております。まだ解決に向けて調整中ですが、いくつかを事例としてご紹介いたします。一つ目は、相続の遺産分割協議の中で、兄弟3人で共有名義として相続登記した不動産の売却相談です。駅徒歩10分前後の土地に兄弟3人の居宅が建っていますが、長男の居宅が敷地手前、2人の弟の居宅が敷地の奥に並んでいます。一筆の敷地が広いにもかかわらず、長男の居宅が通路へせり出し、位置指定道路も入れられないため、敷地の奥は再建築要件を満たすことが出来ません。兄弟仲も良好とはいえないため、状況は一向に改善しません。今回、第2人から「売却に向けた調整役」として相談をお受けしました。

また、二つ目として、兄弟4人共有と兄弟2人共有の相続不動産で、道路を挟んで隣り合う貸宅地があります。その2箇所の借地人は同一なのですが、共有名義人の持分割合が各々異なっています。過去に何度か「交換」等の底地借地整理の取組みは試みたようですが、共有名義人が違うため、交換契約が成り立たず物別れに終わっていたとのことです。今回は、建物の老朽化が進み、近隣にご迷惑をお掛けする恐れも出てきたため、何とか解決したいとの相談です。借地人側が希望する交換の要件を満たしつつ、各々の土地を借地人と相談者の所有権として分け合う事が求められています。

三つ目は、借地権建物(店舗)の共有名義です。姉弟4人で借地権建物を相続していますが、長男が先代から承継した事業に失敗したため、底地は競売により第三者に譲渡されてしまいました。借地人姉弟は、高齢でお互いの行き来が途絶えており、二次相続の登記も出来ていない状態です。今回は、コロナの影響で家賃収入の見通しが厳しく、建物の老朽化も進んだため、底地と借地を同時に売却する方向で協議を進めています。借地人と底地所有者とは、過去に地代不払い等で訴訟になった事もあり、良好な関係ではありません。商業地のまとまった土地ではあるものの、所有者と借地人の条件調整には、まだ時間がかかりそうです。

共有名義のほとんどは、共同相続によるものです。遺言が無い状態で相続が発生した場合、遺産分割協議が成立しないと共有名義になるケースが多いといえます。限られた期間内に相続手続きを進めると調整も難航し、結果的に法定相続分通りに相続するケースが多いと思量いたします。しかし、相続登記後も共有名義の不動産は、その出口戦略を見据えて、底地借地の整理や有効活用、資産管理会社への売却移管等を含み、親族間協議を継続していく事がとても大切です。一度、共有名義で登記してしまうと、単独で利活用する事が出来ず、売却が必要になった時も利害関係者間の調整に手間取ることが多いからです。「住みたい街ランディング」で上位の浦和や大宮において、築の生い茂った建物や朽廃しつつある空家もまだ散見されます。過去の経緯や事情があるにせよ、権利関係の調整には、何年もかかるケースがあります。不動産に関する悩みやお困り事は、是非弊社の資産コンサルタントまで、お早めにご相談ください。

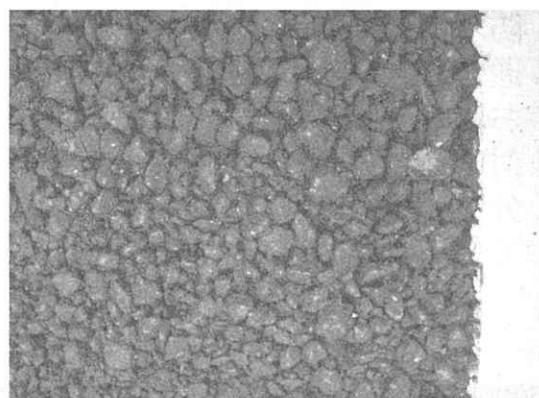
暑い中、コロナ第5波の感染拡大のニュースが毎日のように報道されています。ワクチン接種も急ピッチで進んでおりますが、手洗い・うがい・マスク着用等の予防策を取りながら、ご自愛くださいますようお願い申し上げます。

**オーナー様のお考えに合わせたご提案を！**

いつもお世話になっております。大規模修繕課の田口と申します。先日、建物の外部改修工事を担当させて頂いたオーナー様より「駐車場に水溜りが出来ないよう改善したい」とのご相談を頂きました。弊社、協力業者様へ見積りを依頼するうえで、二つの問題がありました。一つ目は、勾配が緩く排水設備を設けると、大幅なコストアップになること。二つ目は、こちら側の駐車場の勾配を上げると隣接する駐車場に水溜りが出来てしまうことです。二つの問題点を解決するために、隣接の駐車場も一緒に工事をさせて頂きました。また、アスファルトの材料を透水性にすることで、コストを抑えながらも環境に考慮した工事となり、工事後の集中豪雨が頻発している時期に現場を確認しましたが、水溜りは一つもなく、溜まる前にアスファルトに水が浸透していました。建物だけではなく、駐車場などもオーナー様のお考えに合わせたプランをご提案させて頂きます。



大規模修繕課  
田口 裕之

**完 成 駐 車 場**

開粒アスファルト舗装  
(透水性舗装)

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

## 排水管清掃を定期的に行う理由。



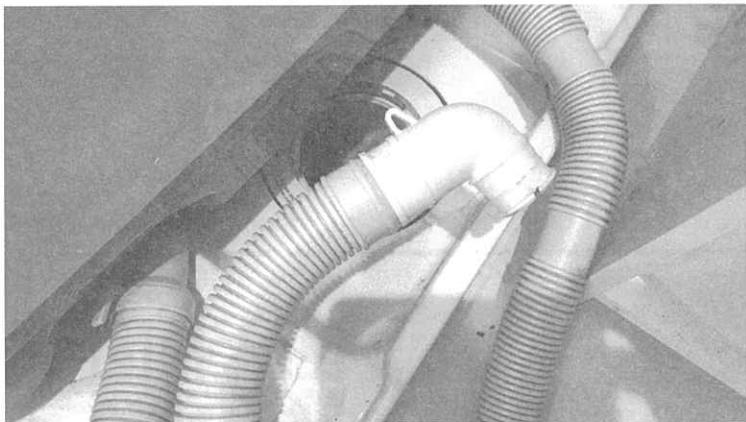
取締役部長  
井上 幸範

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。

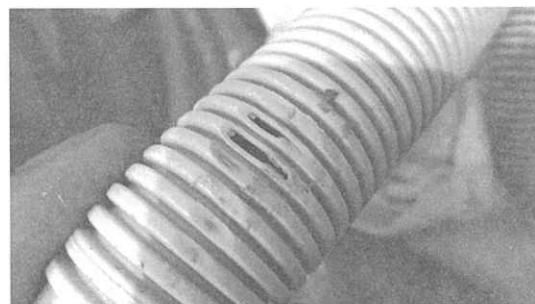
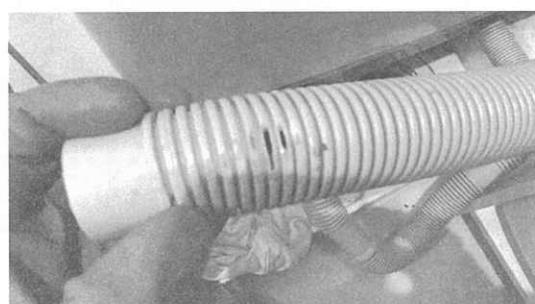
水回りの利用頻度も多くなり、排水管も詰まりやすくなりますので排水管洗浄をおすすめします。

### 排水管清掃を実施して気づく事・・・・

当社では、一部の管理物件の排水管清掃を自社の社員で実施しております。自社の社員が物件の室内に入らせていただく事によって、さまざまな気づきや発見があり、室内に異常があった場合はすぐに対応できることが当社の強みであると思っております。先日、実施した物件では、洗濯機の排水ホースが破けており、防水パンに排水が少々漏れている状態で、入居者様は気づいておりませんでした。通常は、入居者様の設備のため、入居者様が排水ホースを交換してもらうようにお願いをしますが、このままでは漏水の可能性があるため、当社はその場で臨時対応を実施するようにしております。排水ホースが長すぎるため、破けている部分を切断して繋げておきました。小さなことですが、オーナー様からお預かりしている大切な物件です。被害が起きる前に対応していく事を、心がけております。



排水ホースに亀裂あり。亀裂箇所を切断して再接続



**排水管高圧洗浄をおすすめしております！**

株式会社大和不動産

## (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。

武藏浦和店 管理担当  
田口 裕隆

### デザインリフォームのご提案実施中です

平素よりご所有物件の賃貸管理では大変お世話になっております。

私共管理担当の主な業務は賃借人様のご退室時のお立会いと敷金などのご精算、次の入居に向けたリフォームのご提案です。皆様、ご所有物件のリフォームにつきましてはどのようなお考えをお持ちでしょうか。

近年、デザインリフォームに関する意識の高まりを感じる事が多くなってまいりました。

人気のTV番組の中でもリフォームやリノベーションを扱った企画をする機会が増えましたし、コロナ禍で在宅時間が長くなる傾向にある為、より快適な住空間へのニーズは賃貸物件においても今後ますます高まっていくことが予想されます。

弊社においても「リノッタ」の名称でカラークロス(壁紙)の採用とダウンライトの施工をセットにした商品をご用意しております。施工費はやや嵩みますが、おしゃれな空間に仕上げることで賃料の増加と空室期間の圧縮が期待できます。

オーナー様の大切なご物件の資産価値向上にも寄与できる商品と自負しております。

住宅設備の更新と併せ、市場ニーズの変化をしっかりと捉えたご提案を行って参りますので、是非ご検討を賜れます様、お願い申し上げます。

# オーナーズニュース



## 2021年分 路線価発表

～路線価、6年ぶり下落 コロナウイルス感染症拡大の影響も～



国税庁は2021年7月1日、相続税や贈与税の算定基準となる2021年分の路線価（1月1日時点）を発表しました。

### ■2021年分の傾向

#### 標準宅地の評価基準額の対前年変動率の平均値

都道府県	21年分	20年分	都道府県	21年分	20年分
北海道	1.0	3.7	滋賀県	▲1.2	▲0.1
青森県	▲0.9	▲0.3	京都府	▲0.6	3.1
岩手県	▲0.4	▲0.3	大阪府	▲0.9	2.5
宮城県	1.4	4.8	兵庫県	▲0.8	▲0.1
秋田県	▲0.9	▲1.1	奈良県	▲1.1	▲0.3
山形県	0.0	0.1	和歌山県	▲1.2	▲1.1
福島県	▲0.1	0.7	鳥取県	▲1.3	▲0.3
茨城県	▲0.7	▲0.2	島根県	▲1.0	▲0.5
栃木県	▲1.1	▲0.3	岡山県	▲0.4	0.7
群馬県	▲1.0	▲0.4	広島県	▲0.3	2.6
埼玉県	▲0.6	1.2	山口県	▲0.1	0.2
新潟県	▲0.9	▲0.5	徳島県	▲1.3	▲0.3
長野県	▲0.5	▲0.1	香川県	▲1.1	▲0.3
千葉県	0.2	1.2	愛媛県	▲1.4	▲0.9
東京都	▲1.1	5.0	高知県	▲0.9	▲0.5
神奈川県	▲0.4	1.1	福岡県	1.8	4.8
山梨県	▲1.1	▲0.5	佐賀県	0.4	1.2
富山県	▲0.8	▲0.3	長崎県	▲0.8	0.9
石川県	▲1.3	1.6	熊本県	0.1	1.4
福井県	▲0.8	▲1.1	大分県	▲0.1	0.6
岐阜県	▲1.4	▲0.6	宮崎県	▲0.6	▲0.1
静岡県	▲1.6	▲0.4	鹿児島県	▲1.1	▲0.2
愛知県	▲1.1	1.9	沖縄県	1.6	10.5
三重県	▲1.2	▲0.8	全国平均	▲0.5	1.6

(▲はマイナス、単位は%)

(出典：2021年7月6日 住宅新報)



昨年は大幅に地価が下落した一部の都市では路線価の減額補正が行われており、

国税庁は、都道府県が不動産鑑定士の評価を基にまとめる基準地価（7月1日時点、毎年9月ごろに公表）が大幅に地価（時価）が下落した場合、相続税や贈与税の算定に使うその地域の「路線価」を減額修正できる措置を検討しています。

相続税法では、相続財産は被相続人が死亡した時点の地価で評価し、路線価に基づいて算定した地価を原則としています。しかし、地価が路線価を下回った場合は、納税者が個別に不動産鑑定士に頼んで評価額を出し、それをもとに相続税などを申告しても有効です。

申告期限によっては、不動産鑑定士に評価額を算出依頼し、納税するか、9月の基準地価の発表を待ってから納税とすることも検討してみましょう。

当社は全国のネットワーク網をもってお手伝いできます。遠方案件の査定などお気軽にご相談ください！

# 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

## デジタル改革関連法が成立 賃貸借契約での押印撤廃・書面の電子化へ

デジタル社会実現に向けた改革が加速する中、2021年5月12日、「デジタル改革関連法」が国会で成立しました。いわゆる賃貸借契約上での押印撤廃・書面の電子化がいよいよ現実化していきます。今回は、これら事情について整理します。

### 【現行の賃貸借契約書における電子契約は？】

下記の通り、宅地建物取引業法においては、賃貸住宅での電子契約は、更新契約や、駐車場契約を除き、できない状態になっています。

#### ①賃貸借契約書

いわゆる37条書面とも呼ばれる賃貸借契約書は、宅地建物取引業法第37条の規定に基づき書面での発行が義務づけられているため、基本的には電子化契約はできません。駐車場の賃貸借契約などは上記法律の規定に含まれておらず電子化契約は可能です。

#### ②重要事項説明書

重要事項説明書は、宅地建物取引業法第35条にて書面の交付が義務付けられているので電子化できません。

#### ③契約更新時の合意書

こちらは、法律等で制限はされていないため、電子化契約が可能です。

#### ④定期借家契約

こちらは、契約時の書面化が義務づけられているため、電子化契約はできません。

### 【デジタル改革関連法により変わる電子契約実現へ】

今回の、デジタル改革関連法が成立したことにより、今後は宅地建物取引業法を含む48の法律を対象に、「押印撤廃・書面の電子化」の法改正が施行されます。不動産業においては、賃貸・売買契約における重要事項説明の非対面化および、書類（34条、35条、37条書面）手続きの電子化が可能になり、いよいよ賃貸借契約においても完全電子化が実現します。

なお、これまで押印・書面交付の義務が無かった、駐車場契約や更新契約に関しては、既に契約電子化を実現している企業もあり、法改正をきっかけに電子化が急速に進んでいくことが期待されます。

	申込		契約		
	申込者	重要事項説明	35条書面	賃貸借契約	37条書面
従来	契約書類は紙での交付が必須 対面が主流	オンラインOK	オンラインOK (IT重視)	紙での交付が必要 (宅建士による押印必須)	オンラインOK (宅建士による押印必須)
施行後	すべての工程がオンライン	オンラインOK	オンラインOK (IT重視)	オンライン交付OK (宅建士による押印不要)	オンライン交付OK (宅建士による押印不要)

既に賃貸仲介においては、オンラインでの反響、接客、案内まで進んできており、いよいよ契約が電子上で行われれば、完全にオンライン上の賃貸仲介業務が可能になります。今回の施工時期に関しては、未定ですが、1年未満であると予測されています。オーナーの皆様にとっては、パートナーである不動産会社とともに、より入居を積極的に進められる機会になると思います。

# 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10)

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、前回の「信託」に関連して「事業承継信託」を取り上げます。

### (5) 「事業承継信託」

(ア) この種の信託の目的は、多くは非上場会社（個人会社）が会社経営を長期に安定して継続させるために、会社の株式の相続等による分散を防止することにあり、この信託において要になる信託財産は、「株式」です。

(イ) しかし、個人事業主の場合は、事業の基盤となる個人所有の不動産、重要な動産等を確実に後継者に引き継がせるために後記の対応を必要とします。

a) 委託者は、「受託者」ら他の信託当事者と信託行為の内容を確認・検討し、その結果を合意書とし、これを公正証書とするか公証人の認証を受けておきます。

b) 金融機関等からの債務を信託財産とする場合は、「受託者」が「事業信託」において、後記の通り「信託財産責任負担債務」として引き受けことを理解しておく必要があります。

(ウ) 高齢となった会社のオーナーは、信託を設定して、事業の承継者の受託者に株式や事業用不動産等を移転しその管理運用を委ねながら、自らに一定の権限を留保する信託の活用を考えます。

a) 全財産・権限を渡さずに、株式の議決権を留保し、役員等の地位を確保する。

b) 委託者あるいは委託者が指定した指図権者の指図により、受託者が株式の議決権を行使する。

c) 委託者が配当金等を受領する。

(エ) 次期の事業承継者は決定しているが、一定の時期に、他の特定者（直系卑属など）に事業承継者を変更したい場合は、前回の「後継ぎ遺贈型受益者連続信託」の活用を検討します。

(オ) 高齢となった会社のオーナーが事業承継者を決めていない場合

a) 後継者候補が未成年であるとか、他の職業に就いて直ぐに後継者を受け難い場合などや、経営者に直系卑属が無く、親族などから後継者を選定する場合は、承継取得できるまでの信託とします。

b) その時は、受託者として、一般社団法人を置くようにします。

(6) 「事業信託」とは、個人又は法人が営む特定の事業を信託の対象とするものです。

(ア) 例えば、倉庫業を営むオーナーが、長男が会社員なので、事業の後継者を長男の子（孫）A又はBにしたいが、未だ幼く、適性・能力・意欲などが判らないので、「事業信託」を活用し、自己の死後は、事業の片腕となっている自分の弟を事業の「受託者」とし、同人らを「事業承継指定権者」（残余財産に関する受益権者指定権者）にして、「受益者」とするA・Bが成人した時点で適任者1名を選任し、これを残余財産受益者（法182 I ①）として、事業を承継させるような場合です。



弁護士  
青木 幹治

a) この信託では、「受託者」に対し、倉庫、事務所、敷地、車両、売掛金・営業資金、借入金・取引上の買掛金などの債務、従業員との雇用関係、得意先との契約関係、その他の機械設備など事業用財産のすべてを移転して承継させる。

b) 「受託者」は、当初の受益者A、Bに対し、事業の収益からその一部を給付し、孫達の生活資金を確保し、その成長を待つ。

c) 「残余財産受益者」（法182 I ①）とは、「受益者としての権利を現に有する者」（例えば、「残余財産の帰属」に規定する残余財産受益者）である。停止条件付で信託財産の受給権を有する者、「委託者の死亡の時に受益権を取得する旨の定めのある信託」に規定する委託者死亡前の受益者」等は含まれない。

(イ) 「事業信託」は、信託法が、信託行為の定めにより「信託財産責任負担債務」として債務引受けができるとしたので（法21 I ③），可能となりました。信託行為の内容は、事業を包括して信託すると言った簡潔な条項にはできません。

a) 「事業信託」は、「特定の事業」を信託の対象とし、法律的に、積極財産に対する信託の設定と消極財産に対する債務の引受けからなり、その複合的な集合体について信託行為を定めることにより、実質的に、委託者の事業 자체を信託した状態を創出する。

b) 信託行為では、積極財産及び消極財産に関すること、これらに関する取引上の地位や従業員の雇用関係の地位などにつき個別的に条項を設け、移転承継の関係や会計処理等を明らかにする必要がある。

c) 「信託財産責任負担債務」とは、「信託前に生じた委託者に対する債権であって、当該債権に係る債務を信託財産責任負担債務とする旨の信託行為の定めがあるもの」である（信託法21 I）。

(ウ) 「事業信託」は、個人事業や家族型企業における特定の事業を信託の対象とする家族信託の性質を有し、これを、「遺言」で行うことは難しいと思われます。

(エ) 「事業信託」をする場合は、専門家に相談し丁寧な検討を必要とします。

(7) 信託の課税関係について税制上の優遇はありません。

(ア) 新たに信託の設定を行った場合、受益者が適正な対価を負担することなく受益権を取得した場合には、受益者に贈与税や相続税の負担が発生します。

(イ) 信託を事業承継に活用する場合には、後継者や受益者の納税資金負担も考慮に入れておく必要があります。

以上

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

# 埼玉県相続サポートセンター 相 続 Q & A

2021年8月号



電話:048-711-9183

埼玉県相続サポートセンター  
古丸 志保

## 令和3年の路線価公表！～6年ぶりの下落と新型コロナウイルス感染拡大の影響～

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。

7月1日に公表された今年分の路線価、みなさんはもう確認されましたか？路線価は毎年1月1日時点の道路に面する土地1m<sup>2</sup>当たりの価格を評価したもので、その年の相続税や贈与税を算定するうえで基準となる指標です。

今年の路線価は、全国平均で前年比0.5%下落(前年は1.6%の上昇)となり、6年ぶりに下落に転じました。新型コロナウイルスの影響により、観光地ではインバウンド(訪日外国人客)が急減し、訪日客の消費額が大幅に縮小したことが地価の下落につながっています。また飲食店への営業時間短縮要請や休業が続いたことも、繁華街を抱えるエリアの下落に大きく影響したと考えられます。

路線価トップは、今年も東京都中央区銀座五丁目の「鳩居堂」前で、1m<sup>2</sup>当たり4,272万円。ただ今年は、前年まで4年連続での最高額更新から一転、前年比マイナス7.0%の大下落となりました。

都道府県別の路線価では、39都道府県で下落(前年は26県)。一方、北海道、宮城県、千葉県、福岡県、佐賀県、熊本県、沖縄県の7道県は上昇しました。

埼玉県内の路線価も前年より平均0.6%のマイナスとなり、8年ぶりの下落。堅調な伸びを続けてきましたが、今年上昇した地点はゼロとなりました。

埼玉県内の路線価トップは、今年も大宮区桜木町二丁目の「大宮駅西口駅前ロータリー」で、1m<sup>2</sup>当たり426万円。前年は県内で最も高い15.1%の上昇率となった同地点も、今年は横ばいにとどまりました。県内で2番目に高い路線価となったのが、「川口駅前産業道路」の194万円、同じく横ばいになりました。浦和区高砂1丁目の「浦和駅西口駅前ロータリー」は、1m<sup>2</sup>当たり190万円。前年の14.3%の上昇から1%の下落に転じました。

はじめにお話した通り、路線価はその年の1月1日時点の価格で、その年に開始した相続や贈与で土地を取得した場合の相続税・贈与税は、その路線価を基に算出されます。

しかし昨年は、新型コロナウイルスの影響により時価が下落したことで、路線価が時価を上回る状況が確認されたとして、一部地域については路線価を減額修正する対応が初めて行われました。今年も地価の推移によっては、路線価の減額修正の対象となる地域が出てくるかもしれません。

今年土地の贈与を考えている方は特に、今後の動向を注視していく必要がありますね。

路線価が公表されるこの時期は、ご自身の資産の相続税評価額を見直す良い機会です。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. 27

# 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



梅雨も明け、暑い夏がスタート致しました。最近の夏の気温は異常で、体温を超えることもあります、体調管理が非常に難しくなってきています。弊社でも熱中症になりかけた社員も出てきています。ぜひ皆様もご自愛頂ければと思います。

## エアコンの水漏れ

今回は、今や必需品となりましたエアコンについてお話しさせて頂ければと思います。この時期、エアコンがフル稼働するため、入居者様から連絡頂く設備不具合の数が一番多くなっています。中でも「エアコンから水漏れ」が特に多いです。

## 水は何故出るの？

エアコンから水が出る原因はなんでしょうか。エアコンは暑い空気を吸い込み、熱交換機という部分で「熱」を除去して、冷たい空気を吐き出してあります。その時熱交換器に結露が発生し、水が出ます。この水を通常は水受けといふパーツで受け、ドレンホースと言われるホースから室外に排出しております。エアコンを運転すると外のホースから水が出ているのが、この仕組みです。

## 水漏れの原因は…

エアコンの室内機から水が漏れてくる原因は何点かありますが、主な原因は①ドレンホース詰まり ②フィルター・熱交換器の汚れ ③エアコン室内機の傾きが考えられます。

## 対処方法

①ドレンホース詰まりは文字通り、ホースに汚れが詰まり、水が排出出来なくなることが原因です。その汚れの除去をするかホースの交換が必要となります。②フィルター・熱交換器に汚れが付着しておりますと、本来発生した結露水が水受けに入らず、外部に漏れてしまう事がございます。定期的なフィルターの清掃はもちろん、エアコン本体の洗浄も定期的に行うことで解消されます。③室内機の傾きが発生すると、水受けの勾配が逆になり、ドレンホースから水を排出出来なくなります。こちらは傾きを改善することで解消されます。

## 買い替えのご検討をお願いします

当然経年が原因で発生することもございます。10年以上経過しているエアコンは部品供給がなく、修理不可がほとんどです。特に最近の気温上昇は異常で、早い対応が求められています。そのため10年以上経過しているエアコンは交換をご推奨させて頂いております。弊社ではエアコンの在庫を抱え、通常より安価で交換が可能となっておりますので、是非ご検討をお願い致します。

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27回

儒者 青柳浩明



子曰く、

士にして居を懷うは、以て士と為すに足らず。

(憲問第十四)

《通釈》

孔子が語られた。

「道を究めようとする者が、快適な生活を望んでいては名折れです。」

《ビジネス訳》

目標を達成するためには、一意専心あるのみ

《小人》

あれもこれもで、何も得られず

《閑話》

成し遂げたい目標をもっているのであれば、今の生活レベルの向上を気にしていることはなりません。

「一回きりの人生なのだから、快適さを求めて何が悪いの？」

その通り、それ自体は悪くありません。

本章句が戒めていることは、大きな目標があるのであれば、日々の生活水準の向上に気をとられていては達成できませんからね、ということです。

「士」とは、道を究めようと願う人のことで、現代的に言えば“大きな目標を掲げた人”と読み替えられます。「居」とは、居心地のよい家で安穩の過ごすこと。そんなことを「懷う」願っていているようでは、とても目標を達成することなどできない、という教えです。

『論語』ではありませんが、より厳しい言葉に、“あれもこれもではなく、あれかこれか”とあり、また西洋にも“二兎を追う者は一兎をも得ず”とあります。

目標を掲げたら、一意専心してその目標達成のための道のみを歩むことが求められます。

私たちの人生は判断の連続です。この分岐点には、厳しいが目標へ通ずる道と、心地よいが目標から遠ざかる道があります。ですから、“少しくらいの寄り道は問題ないし、失敗すれば取り返せばよい”と、つい心地よい道を選んでしまうことが多いものです。

しかし、人生においてはこの寄り道の清算には多大の時間と労力を求められます。加えて人生の終着点はその分着実に近づいています。寄り道した分の人生を延長してもらえることなど絶対にありません。

ですから、一旦、目標を掲げたら、自分対してシビアに“寄り道している余裕はないぞ”と甘い誘いを断り、厳しい道を選択し続けいかねばならないのです。

もちろん目標がないのであれば自由です。但し、後悔しないように。(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17、『武州路と続膝栗毛』4 弥次喜多騒動と深谷の偉人

さくら 草五郎

上州草津方面から武州に入り、本庄宿牧西の建場を経て、深谷宿に差し掛かるところまで述べてきたが、本庄での弥次郎兵衛・喜多八の珍道中ぶりは次のようだった（『続膝栗毛』12編、十返舎一九著）。

宿の茶店で3人の男と出会う。一人の男が、凝った作りの吸筒（すいづつ）を下げており、中には牡丹酒が入っていると言う。仲間にそれを呑ませろ、と言われ振る舞い始め、隣席の弥次喜多にも「どうか？」と勧める。男等も弥次喜多も美味い美味しいと喜んでいると、それを見ていた意地の悪そうな旅僧が「おやおや、旦那方その入れ物は吸筒ではなく、貫筒（かんづつ）といい、公家衆が小用を足すとき、そこらに撒かずに溜めておく小便タゴだ！」といい、馬鹿にする。それを聞き、男等も弥次喜多も仰天する。牡丹酒の男がその筒を見つけたのは京の古道具屋といい、安く買い求めて吸い口を拵え、さらに腰に下げるよう手を加えたので重宝していたのだという。

吸筒のすいも甘いもくわぬ身の 吞みたる酒は何と小便  
と、弥次郎兵衛は狂歌で吐き捨て、喜多八と共に文句を言いつつも苦笑する。

物語の流れとしては、この狂歌の後に既に前号で述べた「木犀という建場に至るの」だった。

このように、一九による『東海道中膝栗毛』及び『続膝栗毛』の珍道中は、時に弥次喜多が騙されたり、また騒動に巻き込まれたりと常に騒がしく、騒動の内容は先の「吸筒騒動」のように上品でないものもある。しかし書物の分類としては「滑稽本」そのものであり、情景描写、民族、流行り物などすべて一九が足で捉え、実名で述べている。そのため、当時の読者にとっては正に旅のガイドブックであり、現代の読者にとって歴史的にも実に貴重な資料であり、江戸の時代を身近に感じさせている。

### 深谷宿

深谷宿は中山道の中でも最大級を誇る本庄宿に次いで大規模視された宿場だった。

深谷は「深谷ネギ」と「レンガ造りの駅」、そして「偉人 渋沢栄一（1840～1931）」で知られる。

「深谷ネギ」は白い部分が長く、太さも十分な名産品。

「レンガ造りの深谷駅」は東京駅を模しているが、それは大正3年（1914）に竣工した東京駅に使われたレンガが、渋沢栄一が深谷に設立した日本煉瓦製造株式会社（明治20年創業）の工場で焼かれたものだったこと由来する。

「偉人 渋沢栄一」は深谷の血洗島で、養蚕や藍玉農家を営む富農、渋沢市郎右衛門の長男として誕生。子供の頃から家業を手伝い父親やいとこから学問、そして論語を学んでいた。

ペリー来航後は、尊王攘夷派に加担するも、後に一転し一橋慶喜に仕え、パリ万博視察の機を得て西洋文化を学んだ。さらに明治政府に出仕し、富岡製糸場設置主任を務め、大蔵省でも活躍。しかし、大久保利通との意見の対立により、省を辞して実業家を目指した。以後、第一国立銀行を始め幾多の銀行を創設、さらに約500社もの会社を設立した。渋沢は『論語と算盤』の著者でもあり、今年2月からのNHK大河ドラマ『青天を衝け』のモデルとして注目を集め、2024年には1万円札の顔となる。

次号、中山道その18『武州路と続膝栗毛』5につづく



# 不動流動

## 『GOLDFISH』

半年ほど前から、GOLDFISH を飼い始めた。GOLDFISH とは何やら高価な魚のようだが、それは直訳そのもので単なる金魚のこと。

飼うきっかけはホームセンターの淡水魚コーナーで、普段はそこを見ることなど無かったのだが、その日はふらりと足が向いた。

金魚やタナゴ、メダカにドジョウ、高価なランチュウや尾ひれの長いメダカもいる。

きれいな魚に癒されながらあれこれ見ているうちに、金魚を飼いたくなつた。

好みは、ごく普通の金魚で、金魚すくいの定番のようなものが良かった。それらしき金魚の水槽を見ると、「赤金」という種類のものだった。有難いことに水槽に沢山入れられた赤金は安いばかりか、動きが機敏で丈夫そうだった。家には金魚鉢になりそうな容量 2.5ℓ ほどの蛇口の付いたボトルがあったので、係員に容量を伝え、赤金(体長 6 cm ほど)を飼うには何匹くらいが限度かを聞いた。すると 5 匹が限度という。結果、金魚の居心地を考え 3 匹とし、餌、付属品を揃えて飼い始めた。

リビングのテーブルに金魚鉢を置き、時折何もせず、ただ金魚を眺めている時がある。そんな時、ふと、思い出したのが、脳科学研究家の言葉だった。

睡眠時間とは別に、何もせずボーっとしている時間こそ、脳のリセットタイムで脳の疲労を回復し、新たな物を吸収しやすくする大切な時間だという。

金魚を眺めている時間もおそらくそれに近いのだろう。そうだとしたら、その時間こそ「金」、「GOLD」だ！と思った。

この原稿のタイトルを『GOLDFISH』としたのは金魚とオリンピック・パラリンピックのメダルにも因んでのことだった。思わぬことで金魚が気付かせてくれた GOLVENTIME。日々癒しを与えてくれる小さな命に感謝して大切に育てていきたい。

餌を与えるとき、3 匹が共に寄り添い、顔を寄せながらしきりに尾を振っている。

草五郎



## 武州中山道の宿場を読む

本誌『ちいきちいき』で中山道について連載しており、現在は武州路に到達しています。そこで本シリーズは武州中山道の10の宿場を読んでみたいと思います。

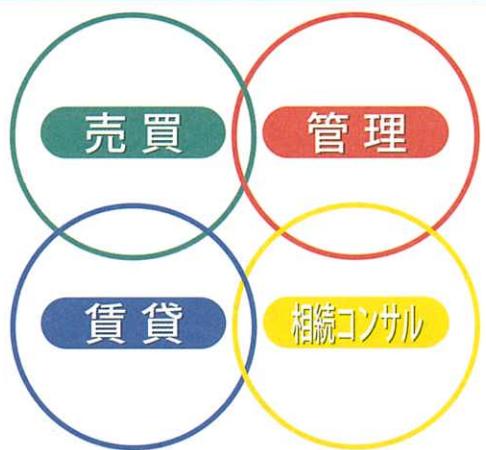
表は天保14年(1843)の「中山道宿村大概帳」に記録されたもの一部です。

因みに中山道六十九次の中で最大規模といえるのは、終点、京三条大橋(京都府京都市三条)に最も近い大津宿です。大津は、家3,650軒、本陣2軒、脇本陣1軒、旅籠71軒、人口14,892人と巨大です。しかし熊谷のように家数、人口が多くとも旅籠数の多い本庄・深谷のほうが大規模視されている場合もあるようです。

宿番	宿名	都県	家数 (軒)	本陣(軒)	脇本陣 (軒)	旅籠 (軒)	人口 (人)
(基点)	(日本橋)	東京都					
1	板橋	〃	573	1	3	54	2,448
2	蕨	埼玉県	430	2	1	23	2,223
3	浦和	〃	273	1	3	15	1,230
4	大宮	〃	319	1	9	25	1,508
5	上尾	〃	182	1	3	41	793
6	桶川	〃	347	1	2	36	1,444
7	鴻巣	〃	566	1	1	58	2,274
8	熊谷	〃	1,715	2	1	19	3,263
9	深谷	〃	525	1	4	80	1,928
10	本庄	〃	1,212	2	2	70	4,554

章

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