



大ちゃんの

埼玉県知事免許(12)第8048号
株式会社 大和不動産

レインボー ニュース

第238号

発行 2021年10月15日



『英泉 / 岐岨道中 熊谷宿 八丁堤ノ景』

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.56	3
排水管洗浄の大切さ	4
賃貸管理スタッフ通信	5
オーナーズニュース	6
青木弁護士の徒然日記	7~8
船井総研 賃貸住宅市場最新コラム	9
相続Q&A コロナ禍での税務調査はどう変わった?	10
~注意をしたい相続税~	11
お部屋のトラブルレスキュー隊 Vol.29	12
子や孫へ 伝承しておきたい『論語』の教え 第29回	13
ちいきちいき:『中山道』その19、	14
『武州路と続膝栗毛』6 熊谷宿から鴻巣宿へ	15
不動産流動:『あや付きとメダルラッシュ』	16
読むシリーズ:『パラリンピックのメダル獲得数を読む』裏面	17



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いただきます。

11月の定休日 3日 10日 17日 24日(毎週水曜日)

19日(金)は社内研修の為13時よりお休みとさせていただきます。

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



代表取締役社長
小山陽一郎

45期を迎えて

株式会社大和不動産は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、社員の皆さん、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。

※「変化から進化へ」※

昨年より1年以上も続くコロナにより、世の中が大きく変化しました。人々の生活様式や消費活動、価値観も含めて大きく変化しました。

このような時代の激変に伴い、44期はオーナー様満足向上のため、従来の機能別組織からチーム制に移行し、オーナー様ニーズに応えられる体制づくりを行いました。

この45期は、変化していくオーナー様のニーズに応えるため提供するサービスをさらに「進化」させていくことを、社員一丸となり、懸命に目指したいと思います。

※全社重点目標※

この場をおかりしまして弊社第45期の全社重点目標を報告させていただきます。

①進化した受託活動により管理物件純増年間500戸。

持続的かつ安定的な成長のため管理物件を増やしていきます。

浦和店（秋元）、武蔵浦和店（吉野）、大宮店（柄澤）が、各店チームとの連携を強化してまいります。

②全店入居率97%以上の維持と、進化した自社客付け手法による営業力向上。

おかげさまで安定して入居率97%を維持できるようになりました。

ひとえに、オーナー様のご理解とご協力、誠にありがとうございます。

今期は自社付け力を強化していきます。

昨今、お客様のインターネットを活用した部屋探しが当たり前となり、物件掲載から来店までのプロセスが重要となっておりまして。

そこで、45期は浦和店（野川）・武蔵浦和店（金子）・大宮店（倉田）が

物件掲載、メール反響対応からお客様の来店までの専任体制とし、春山を中心としたWeb戦略サポートにより営業力向上を目指します。

さらに顧客管理や電子契約のための電子署名等ITツールを導入し、新たな賃貸仲介へと進化します。

③資産形成コンサルティングの理解・実践とチーム制の進化

44期からオーナー様満足向上を目指してチーム制に組織変更しました。

チーム制となりオーナー様との面談機会が増え、また、今まで他部署であった方とのチーム内連携がスムーズになりました。

今期はさらに一人ひとりのオーナー様へのお困りごと、お悩みにお応えできる資産コンサルティングのお役立ち機会を増やしてまいります。

そしてオーナー様に喜んでいただき、オーナー様から信頼される存在となることを目指します。

④業務の見える化による効率化・フォローの進化

事務・営業ともに仕事の進捗プロセスを明確にすることによって、問題点を早期に見つけてフォローアップできる仕組みづくりを進めていきます。

⑤幸せな人生を送るための働き方への進化

2021年6月に社内に働き方改革実行委員会を立ち上げました。

残業削減目標、休日取得目標を設定するとともに、明るい職場環境づくりを目指していきます。

あわせて、人生における仕事の意味や仕事を通じての自己成長など、仕事への向き合い方を考えていきます。

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まい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。



建物診断書のご案内

いつもお世話になっております。大規模修繕課、小林と申します。
大規模修繕課へ配属となり、早一年が経とうとしています。配属された当初は知らない事だらけで、最初に行った建物診断書の作成も、撮影箇所が分からない状態でした。そこで、先輩方に同行し多くの建物を見ることで撮影箇所を理解し、建物診断書の作成を行ってきました。今では、単独での作成もしております。

現在、弊社に管理を任せて頂いているお建物のうち、築年数が20年を超えるお建物が多くなってきており、修繕の必要な時期を迎えております。そこで、修繕の目安・検討をして頂く為に、住居系のお建物につきまして、1年に1度、建物診断書を順次作成しております。作成いたしましたご報告書は、月次報告書に同封、または、ご説明のお時間を頂いております。ご報告書のご不明点や修繕のご用命などは、賃貸管理部までご連絡ください。



株式会社大和不動産
大規模修繕課 小林 拓也



レインボー岸町
建物診断報告書

2020/11/28

今回 外壁塗装（共用廊下以外）



【評価】 1年以内に改修（評価日：2020/11/28）

・大きなクラックがある（0.3mm以上の大きさ） ・膨れているところがある ・見た目が非常に悪い ・チョーキングが発生している

前回 外壁塗装（共用廊下以外）



【評価】 1年以内に改修（評価日：2020/11/28）

・大きなクラックがある（0.3mm以上の大きさ） ・膨れているところがある ・見た目が非常に悪い ・チョーキングが発生している

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

排水管洗淨の大切さ

詰まりの原因



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淨をおすすめします。

排水管はなぜ詰まるのか？

(台所の詰まりの原因) 排水管の詰まりの要因は台所から流れる油が大きな原因です。流れた油が管内にコレステロールのように少しずつ厚くなり管内を細くし動脈硬化の様な状態にし、管内の排水を悪くしてしまいます。

(浴室の詰まりの原因) 浴室の排水詰まりの原因で最も多いのは髪の毛による詰まりです。排水管内の詰まりではなく、排水口での詰まりが多くみられます。排水口のトラップに髪の毛が蓄積して流れを悪くしています。

(洗面所の詰まりの原因) 洗面所での詰まりの原因は、日常使用される時に流す石鹸や化粧品類の油分、うがいなどで流れる口内からの物質、歯磨き粉、整髪時に落ちた髪の毛などです。洗面ボウル下の排水トラップの管は3cmぐらいの細い管なので日頃からパイプ洗淨剤なのでお掃除が大切です。

(洗濯機置き場の詰まりの原因) 洗濯機置き場の排水詰まりの原因で多いのは、衣類の繊維による毛ごみや、洗濯機周りから排水口に入り込む埃などがあります。

この様に排水管は各所様々な原因で詰まりを引き起こしてしまいます。マンションやアパートは年に1回排水管清掃をおすすめしております。水回りの定期点検にもなりますので、入居者様満足の向上に繋がり入居率向上に貢献できると思っております。



排水管高圧洗淨をおすすめしております！

コロナ禍による温水洗浄便座、トイレ商品、給湯器等の品薄や納期遅延について

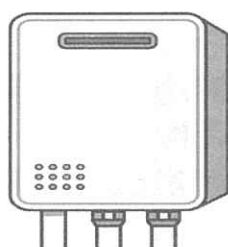


浦和店 管理担当
武田 啓一

コロナによる影響が生じております。

温水洗浄便座やトイレ商品につきまして、ベトナム南部コロナ感染拡大の影響により、現地のパーツサプライヤーにおいて生産が停止となっております。今後のサプライヤーの稼働状況や他サプライヤーからの調達等によって、納期が遅くなる可能性があるとのお知らせが入りました。

また給湯器メーカーからも一部商品において、品薄や欠品によりご希望納期での対応ができなくなっているようです。



管理担当は影響を最小限に抑えるべく、迅速に対応します。

今後の繁忙期を見据えますと、徐々に賃貸の動きも活発化してまいります。商品供給が遅れることによるリフォーム工期や入居日への影響を最小限に抑えられるよう、管理担当は迅速に対応してまいります。

最新の状況や今後の動向につきましては、物件管理担当にお気軽にお問い合わせください。

よろしくお願いいたします。

オーナーズニュース



基準地価2年連続下落 昨年より下落幅縮小

国土交通省は、令和3年9月21日に2021年の基準地価を発表しました。コロナ禍2年目の調査となった今年は商業地や住宅地など全用途の全国平均が前年比0.4%下がり、昨年に比べると下げ幅は縮小したものの2年連続のマイナスでした。

★基準地価とは…？

国土交通省が毎年9月に公表する「その年の7月1日時点における全国の基準値の土地価格を公示する指標」です。不動産鑑定士が調査の対象となる基準値を調査し、通常成立すると考えられる1㎡あたりの価格を示しています。毎年1月1日時点の土地価格を示す「公示価格」を補完し、より適正な地価の動向が分かるようになっております。

基準地価の前年比

…前年よりプラス

	全用途	住宅地	商業地
全国	▲0.4% (▲0.6)	▲0.5% (▲0.7)	▲0.5% (▲0.3)
三大都市圏	0.1 (0.0)	0.0 (▲0.3)	0.1 (0.7)
東京圏	0.2 (0.1)	0.1 (▲0.2)	0.1 (1.0)
大阪圏	▲0.3 (0.0)	▲0.3 (▲0.4)	▲0.6 (1.2)
名古屋圏	0.5 (▲0.8)	0.3 (▲0.7)	1.0 (▲1.1)
地方圏	▲0.6 (▲0.8)	▲0.7 (▲0.9)	▲0.7 (▲0.6)
中核4市	4.4 (4.5)	4.2 (3.6)	4.6 (6.1)

(注) 前年比、カッコ内は前年、▲は下落、中核4市は札幌、仙台、広島、福岡

出典：日本経済新聞ホームページ(令和3年9月22日)

地価動向と背景

地域や用途で明暗が分かれた	
商業地	
【地区(基準地)】	【騰落率】
東京都新宿区歌舞伎町地区(新宿5-1)	▲10.1%
【主な要因】 コロナ禍で飲食店の来客数減少	
大阪府大阪市道頓堀地区(中央5-3)	▲18.5%
訪日客が激減しテナント撤退が増加	
住宅地	
長野県軽井沢町(軽井沢-1)	10.9%
コロナ禍で移住先としてニーズ高まる	
工業地	
千葉県松戸市(松戸9-1)	11.4%
外環道整備でアクセス向上、物流施設需要が強まる	
愛知県飛島村(飛島9-1)	14.0%
名古屋環状2号線の開通でアクセス向上 (注)▲はマイナス	

全国平均

2年連続の下落。際立ったのが
コロナ禍の下で進む地価の

三大都市圏

東京・名古屋は上昇。大阪圏は下落と
明暗を分けた。

中核4市

商業地・住宅地とも9年連続上昇。
これまでは中心部の再開発による
地価上昇であったが、人口増に
より郊外の住宅地にも上昇が広がる。
地方圏は全体としては下落。
東京に近い別荘地を抱える地域では
コロナ禍によるライフスタイルの変化
により上昇が目立つ。

背景

商業地は海外マネーの影響が大きかった。地域によって明暗を分けたのは、海外投資家の動向が影響。コロナの感染拡大により下落したもののコロナ前の水準に回復。

住宅地は在宅勤務や外出自粛による住環境の再評価が暮らしやすさを評価する傾向が強まる。暮らしやすさの魅力をこだわった住宅選びのニーズ増。



Point

コロナ禍の影響により人口移動や産業構造によって地価の回復に明暗が出始めています。地域によって地価の動向が異なるため、近隣地域の地価は今どうなのかを確認し、改めて資産の活用方法を考えるきっかけにしてください。ご相談は全国ネットワークの当社までお気軽にお問合せください。

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11)



弁護士
青木 幹治

1 信託の課税関係

- (1) 信託における課税には、原則的に優遇税制がなく、信託法は、税金対策としては利用できないので注意を要します。但し、特定障害者等に対する贈与税の非課税制度があります。
 - (ア) 新たに信託を設定した場合、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) そこで、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。
- (2) 信託における税法上の基本的な考え方は、信託財産の運用・管理・処分によって生じた所得を含めて、信託財産から発生する収益や費用は、原則として、受益者に帰属する所得とみなされ、次の通り課税されます（法人税法12 I）。
 - (ア) 委託者が受益者である自益信託では、依然受益者（委託者）が信託財産を有しているとみなされ、信託財産から生じる収益に対して納税する（法人税法12 I，所得税法13 I，消費税14 I）。
 - (イ) 新たに受益者が生じる他益信託では、信託契約成立時に、受益権の贈与が行われたとみなされ、受益者に贈与税が課税される。
 - (ウ) 信託において、委託者から受託者へ名義が移転するが、一般的な資産の譲渡や取得とはみなされず、課税が発生しない。
 - (エ) 但し、集団投資信託、退職年金等信託、特定公益信託等又は法人課税信託の信託財産に属する資産並びに当該信託財産に帰せられる収益及び費用については、この限りでない（法人税法12 I 但書）。
- (3) 他益信託における課税関係について見ておきましょう。
 - (ア) 信託課税では、受益者が財産（負債を含む。）を有しているとみなされ、受託者は、信託財産に関して所有権の帰属関係を有しないとされる。
 - a) 受託者はいわば導管に過ぎないものとみなされ、これを「導管課税」，「パス・スルー課税」と呼ばれている。
 - b) そのため、<受益者>は、権利はあるが、受益が未だ帰属していない場合にも課税がなされ、また、元本受益権を取得していない収益受益者が信託財産の全部の価格を取得したとして取り扱われることもある。これは、課税逃れを防ぐ対策によるため、「投網を掛ける課税」ともいわれる。
 - c) 税法上、<受益者が存在しないとされる信託のよう場合>は、受託者に課税されることになる。
 - (イ) 例えば、父親が子を受益者として信託を設定した場合について考えて見よう。
 - a) 信託の効力が生じた時点で、信託財産の贈与があったとみなされ、贈与税が課税される。
 - b) 死因贈与による場合は、受益権の遺贈がなされたとみなされ、相続税の対象となる。
 - (ウ) 「生前信託」は、死後に発生する贈与契約であるために、死因贈与とみなされ、相続税法上は遺贈と同じ扱いを受ける。
 - (エ) 「遺言信託」は、遺贈に準じたものとみなされ、相続税法が適用される。

- (オ)「受益者連続型信託」の課税関係（相続法9の3、相続税法施行令1の8）は次の通りとなる。
- a) 「前の受益者」から「後の受益者」に贈られ、民法上の「後継ぎ遺贈」とみなされ、相続税法が適用される。
 - b) 受益者は、「財産の所有者」にはならず、「財産の利用者」としての立場を取得するが、税法上は、それぞれの受益者には、期間の制限等の権利の制約はないものとみなされる。
 - 1) この信託には、この期間の制限等の権利の制約がついていないとみなされ、下記の制約が付加される。
 - 2) 期間の制限があり、「妻が生きている間に限って」とされる。
 - 3) 権利の制約は、「マンションを収益と元本に分ける」ことになる。
 - c) 例えば、「受益者連続型信託」でマンションを信託財産とし、1人目の受益者を妻、2人目の受益者を長男と指定すると、① 夫が亡くなると、マンションの収益（家賃と居住）に関する権利が妻に贈られ、② 妻が亡くなると、その権利が長男に贈られ、同時に最終受益者として、マンションの元本（所有権）に関する権利が移転すると設定された場合を考えてみる。
 - 1) 「受益者連続型信託」の税法上の特例は、「マンションを収益と元本に分ける」ものとし、妻には「収益に関する受益権」のみが贈られているが、税法上は、「収益＋元本に関する受益権」を贈られたとみなされ、相続税法が課税され、かなり大きな負担が生じる。
 - 2) 次に、長男は、妻が亡くなると、妻から「収益に関する受益権」を取得し、妻と同様に、「収益と元本に関する受益権」に対する相続税を支払う。
- (カ) 受益者間で受益権が移転する場合に、適正な対価を負担していなければ、贈与とみなされ、死亡によるときは、遺贈とみなされる。
- (4) 印紙税は、信託契約書 1通につき、200円となります。
- (5) 登録免許税及び不動産取得税は、次の通りとなります。
- (ア) 不動産信託の所有権移転登記
- a) 委託者から受託者への名義変更 固定資産税評価額の4/1000
 - b) 売買契約の名義変更 固定資産税評価額の20/1000
- (イ) 不動産取得税は、信託による所有権移転の場合は非課税で、売買契約、贈与契約等の所有権移転の場合は、固定資産税評価額の40/1000となる。
- (ウ) 受益権の売買における受益者変更登記は、不動産1個につき、1,000円である
- (6) 信託の課税関係については、専門家にご相談下さい。

以 上

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



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

『ウッドショック』が賃貸経営に与える影響

コロナ禍にて賃貸経営には色々と影響を及ぼしていますが、2021年1月以降より、「ウッドショック」と呼ばれる、木材価格の高騰は、賃貸経営への影響として広がりをもってきています。改めて、今後も含めて整理して解説します。

「ウッドショック」が原因で、木材価格の高騰が発生し、アパート建築にも影を落としています。虫害や山火事等で原料が不足している中、米国での住宅建築需要が急増したことが主な原因とされています。日本では2021年1月頃から、**輸入材の価格上昇が始まっており、2020年比で3倍近くまで高騰するという見方もあります。**「ウッドショック」での賃貸経営における影響は出てきています。

まず、木造賃貸住宅については、工期が遅れることが考えられ、完成引渡しの時期がずれる可能性がありますので、銀行からローンを借りている場合には **建物が完成していないのに返済が始まってしまうという恐れ**があります。アパートなどの収益物件の新築の場合は、収益化が遅れるといった影響もあります。そして、**家賃が入らないのに、ローンの返済が始まってしまうという恐れ**もあります。なので、対策としては工期が延びた場合を想定して、ローンの返済を遅らせられるかどうか、早めに金融機関に相談したほうが良いと思われます。



▲日本銀行の「企業物価指数」をもとに経済産業省が作成

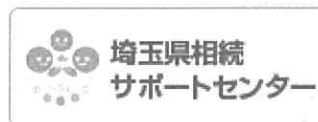
また大きいのは、**建築価格の上昇です。**輸入材が入ってこない影響で、国外産の木材価格が高騰するため、供給の少ない国産材の価格が上がるのは当然の流れだと言えます。価格が高くなれば、当然買い控えが起こり、工期を守ろうとすれば高い木材を使わなければいけなくなるので、建設会社から追加工事代金を請求される可能性もあります。**そもそも住宅価格が上がってしまうので今後住宅の買い控えも起きてくると思います。**また、建設会社も木材が入らないので、工事を受注したくてもできなくなる状況に陥ります。**資金が回らなくなって経営が厳しくなる建築会社も出てくるでしょう。**今の状況は、予測しにくい部分もありますが、コロナ禍も含めてですが、まだ**1、2年はウッドショックの影響が続くように感じます。**

また新築価格が高騰すれば中古市場に顧客が流れてきて、中古不動産の価格が上昇する可能性もあります。コロナ禍で、投資熱が上がっている中で、**この中古の収益物件などの高騰も、一部の地域では出てきているようです。**不動産投資が、まだ落ちついている現状の中、今できることは、**現在の所有物件での建物対策、資産対策を、より一層考えられること**をおススメします。また時流の変化から、必ず新築建築、不動産投資などへの反動も起こってくる事と思いますので、市況を見続けていく必要はあります。

現在、木造アパート建築企画中、建築中、また中古収益不動産購入計画の方など、不安な部分がある方は、客観的に状況を判断する必要があります。ぜひパートナーの不動産会社さんにお声がけください。より物件の地域性や、賃貸市況から、アドバイスをうけて頂きたいと思います。



埼玉県相続サポートセンター
古丸 志保



電話:048-711-9183

コロナ禍での税務調査はどう変わった？～注意をしたい相続税～

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。

皆さんは税務調査をご存知ですか？税務調査とは、納税者の申告内容が正確なものか税務署が調査を行うことをいいます。例年、税務調査は9月頃から年末にかけて本格化しますが、コロナウイルス感染拡大の影響により、税務調査の様子も変わってきているようです。

■コロナ禍で変わってきた税務調査

国税庁がまとめた「令和元事務年度における相続税の調査等の状況」によると、2019年度に行われた相続税の実地調査件数は1万635件、前年度に比べ件数は14.7%減っていますが、税務調査1件当たりの追徴税額は641万円と、12.8%増加しています。

コロナウイルス感染防止の観点から、税務署も調査時期を限定したり、対面での実地調査の時間を短縮したりと対策を講じています。調査を限られた時間でより効率よく行う必要があることから、多くの税金を追徴課税できる先を慎重に洗い出し、絞り込んだ先の調査に専念している可能性があると言われてしています。税金の中でも相続税は申告漏れ等により多額の追徴課税をできる可能性が高いため、特に注意をしたいところです。

■相続税の税務調査 ～申告漏れが多い財産は？～

令和元年では、申告漏れ相続財産のうち預貯金と有価証券が全体の43.9%を占めています。中でも、特に次の①②のケースが多いようです。

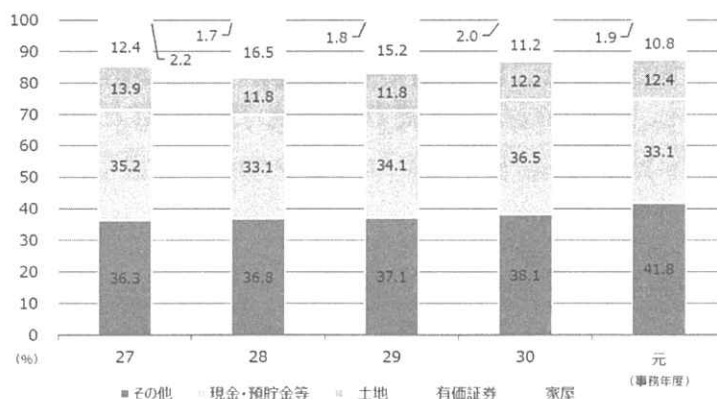
①贈与で受け取った財産を、相続財産に加算していない

相続開始前3年以内の贈与や、相続時精算課税制度を利用した贈与等

②名義預金・名義株

口座名義は子供でも実際には被相続人にあたる親が管理している預金等

2 申告漏れ相続財産の金額の構成比の推移



国税庁「令和元事務年度における相続税の調査等の状況」より抜粋

相続税の実地調査では被相続人だけでなくご家族の預金口座を、金融機関から情報入手して調べる銀行調査をほとんどの案件で行っているようです。コロナ禍では対面での調査の効率をふまえ、入念に調べてから調査に入っていることも考えられます。

もし相続発生前に大きな金額の出金があるようなら、税務署から使途を聞かれる可能性を考えておいた方が良いでしょう。少なくとも過去3年、状況によっては5～7年間の高額の出金が、例えば被相続人の生活費や医療費として使ったものなら、使途を説明できる領収書等を保管しておくで安心です。

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 エイベックスタワー浦和 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. 29

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



先日無事 2 回目のワクチン接種が完了しました。ニュースで出ているとおり、1 回目と比べて副反応が強めに出てしまいました。すでに海外では3回目のワクチンを打ち始めている国も出ているようです。中々難しいとは思いますが、平穏無事な普通の生活に早く戻ることを祈るばかりです。

半導体不足!!

すでにニュース等でもお聞きになられている方もいらっしゃると思いますが、現在世界的に「半導体不足」が発生しております。特に車に大きな影響を与えており、注文したとしても大幅な納期遅れ(3ヶ月以上かかるようです)が発生してきております。原因は新たな需要の増加や対中制裁がうたわれておりますが、この半導体不足。すでに賃貸業にも影響を及ぼし始めております。

半導体とは？

半導体は「電子機能の頭脳」として機能しており、ほとんどの電子機器に搭載されているものになります。もともとコロナウィルス拡大前から、半導体の需要は高まっていたようですが、コロナ禍で一旦経済が落ち込み、多くの工場が閉鎖したこと及び在宅者が増え、家電製品の需要が拡大したことなどが原因により、世界的な半導体不足が発生しているようです。

賃貸経営への影響

すでに賃貸経営にも影響が出始めており、これから懸念されますのは「給湯器」になります。すでに納期が遅れ始めており、特殊な機器ですと年内納品が難しいものも出始めております。これから冬を迎え、給湯器故障が増え始める時期であるのと同時に、気温が低いことから入居者様に早急な交換を要求される時期でもあります。場合によっては、交換までの間に銭湯利用代やホテル利用代の請求もしくは賃料減額要求がくる場合がございます。

弊社としましては、現在複数のガス業者に応援体制を依頼しております。その都度、対応に関しましてはご相談させていただきますので、何卒ご理解の程、宜しくお願い致します。

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29回

儒者 青柳浩明



孔子対えて曰く、顔回なる者有り、学を好めり。
怒を遷さず。過を弑たびせず。(雍也第六)

《通釈》

(最も自己研鑽に励んでいる有為の弟子は誰か、と孔子の母国、魯国の王様である哀公に質問されて)

孔子がそれに対して語られた。

「顔回（顔淵）という弟子がいます。自己研鑽に懸命な人物です。
(その特徴は) 怒りを外に出さず、過ちを繰り返しません。」

《ビジネス訳》

人生を台無しにすることは、怒りをすぐに人に向けること、
そして、過ちを繰り返すことです。

《小人》

頭に來た感情をストレートに言動に出し、失敗すれば他人のせいにする。

《閑話》

「怒」とは、心の中に生まれる現状に対する不満です。この怒りは以下のいずれかに変化して、自分の外に出てきます。

一つ目が、いわゆる頭に來た状態で相手にストレートに外に出す、具体的には、暴言を吐いたり暴力をふるったりすることです。これを「忿」(いかり)と呼びます。この「忿」は人間関係を壊し、状況を悪化させます。

二つ目が、相手が自分よりも目上(社会的立場や年齢が上)であったり、何かをすると相手からの仕返しが想定されたりすると想定し、悶々となり、不満や愚痴として他人にその怒りを伝えます。これを「悩」と呼びます。誰かに愚痴を言った直後は気が楽にはなるものの状況は何も変わらないため一層苦しさが増してきます。

三つ目、これが理想であり顔淵という弟子が会得できていたことですが、この怒りを、自分の外に出す前に、「何が自分には足りないのか」と自分に向けられて向上心に変化させ、自分の外に出るときには、向上に向けた自分自身の実践活動をはじめめる。これを「昇華」と呼びます。何かの試験で不合格、スポーツで一位や金メダルを取れなかった場合の「次回こそは勝つぞ」という気持ちを想像してください。

「怒」を昇華させることは大変に難しいことですが、自分の人生を大切にして、向上していきたいと切に願うのであれば、挑み続けなければなりません。(了)

ちいきちいき



『中山道』その19、『武州路と続膝栗毛』6

熊谷宿から鴻巣宿へ

さくら 草五郎

中山道は深谷方面から西に向かい、JR 熊谷駅を過ぎると、それまでの JR 高崎線の東側から西側へと線路を超え、さらに西の久下（くげ）から荒川土手方向に向かう。土手に上ったあたりには、現在「みかりや跡」という表示がある。その「みかりや」とは江戸時代に人気だった茶店で、忍（おし＝行田）藩主の松平侯が鷹狩りの際に休憩所として利用したことでそう呼ばれていた。

そのあたりを浮世絵師の溪斎英泉（けいさい・えいせん）が見事に描いている（表紙及び下の絵）。

絵画左手の茶店には「あんころ」と「うどん」（うどんのこと）と書かれた行灯があり、給仕する店の女や旅人と馬子（まこ）、そして客を乗せた駕籠掻きと、駕籠に乗った主人の後に続く背負子、そしてその後方に蛇行する八丁堤（熊谷堤）がみえる。

八丁堤は天正2年（1574）、鉢形城主の北条氏邦（ほうじょう・うじくに）が荒川の洪水を防ぐために築いたものである。

さらに右方向の道しるべ脇には、屋根囲いの中に納まる石地藏がある。その地藏は大泥棒で有名な石川五右衛門を交えた「白波五人男」の一人、白井権八ゆかりの「物言い地藏」という。

伝説によれば、権八がこの辺りで旅人を殺めて金を奪った。その時、側の地藏が見ていたので、権八は、「今のことを他言するな」と地藏に言うと、「わしは言わぬが、ぬしも言うな」と言ったと伝わる。

英泉画の権八地藏は熊谷市の久下だが、その先の鴻巣市荊原（ばらはら）にもう一つ権八延命地藏堂があり、伝説の物言い地藏はどちらが本物かは定かでない。



さて、かの騒客弥次郎兵衛・喜多八（続膝栗毛、十返舎一九著）は本庄の「吸筒騒動」（中山道その17）で旅僧に馬鹿にされたことで、その仕返しに弥次郎は、熊谷宿で僧侶が女給に夜這いを仕掛ける隙に、僧侶の部屋の寝具すべてを外に放り出してしまう困らせる。その翌朝は、喜多八が僧侶の真新しい紫ちりめんのフンドシを奪ってちゃっかり使っていたところ、八丁堤の土手を過ぎた吹上の茶屋で、僧侶の目に止まり大騒ぎとなる。結果、弥次喜多は反省しながらも鴻巣の宿にたどり着く。

油断すな人のこころはむらさきの あけがた奪いとりしふんどし

鴻巣は特産品として古くからひな人形の町で知られるが、そのきっかけは貞享4年（1687）に遡る。京都の仏師左京法眼の孫弟子である藤原吉圀が、鴻巣に住み着いて人形を作ったことによる。

さらなる特産品は花卉栽培で、昭和20年代から花卉園芸栽培が盛んで、花市場が2つあったが、やがてそれが東日本最大級の卸売市場「鴻巣フラワーセンター」に統合され現在に至っている。

次号、中山道その20『武州路と膝栗毛』7につづく

不動流動

『あや付きとメダルラッシュ』

東京オリンピック・パラリンピック2020大会が決定してから、コロナ禍により大会が1年延期されるまでに、3つの問題が発生していた。

- ・新国立競技場デザインの白紙撤回問題　・エンブレム類似盗作疑惑問題
- ・IOC 委員に賄賂を送ったことによる JOC 会長辞任　という問題である。

さらに大きな問題は、開催延期だった。2020年に開催する筈だった大会はその年3月に延期が発表された。オリンピック開幕まで残り4カ月という時だった。

それに向け練習を重ねていた選手たちの心境はどんなものであっただろうか。とても計り知れることではないが、どうあれ、新たな目標へと気持ちを切り替えなければならない。その複雑な心境を逆なでするような辞任劇が重なった。

- ・2021年2月　大会組織委員会会長による性差別発言での辞任
- ・大会開閉式のクリエイティブディレクターによる不適切演出案での辞任　だった。

オリンピック開催間際になっても、コロナ禍による度重なる緊急事態宣言などで、イベントやコンサートも開催できない中、五輪開催だけが温存されているかのような状況に、中止や延期すべきとの意見が増え始めていた。もう既に7月、オリンピック聖火ランナーが終盤を迎える頃と、開会式前日であるにも関わらずさらなる問題が発生した。

- ・開会式オープニング曲担当者が過去の不祥事発覚で辞任
- ・開閉式のショー・ディレクターが過去にユダヤ人大虐殺を揶揄するシーンの動画拡散問題での解任　だった。

それでもオリ・パラは無事に開催され、選手団は共に好成績を収めて閉幕した。

しかし、それまでの過程においては、度重なる辞任・延期・解任など問題多発で、大会に「あやが付いた！」とさえ思った。「あや付き」とは「ケチが付いた」に類するもので、一度の失敗やクレームが2度3度と付きまとう状態を言う。

そのあやと共に、「中止すべき」とした人々の心をも覆したアスリート達がいた。

それがオリンピック・パラリンピックの選手達で、オリンピックでは過去最多の58個のメダルを、そしてパラリンピックでは、最多1個差にせまる51個を獲得した。

オリ・パラの選手団は獲得した多くのメダルと共に、実にまぶしく輝いていた。

草五郎

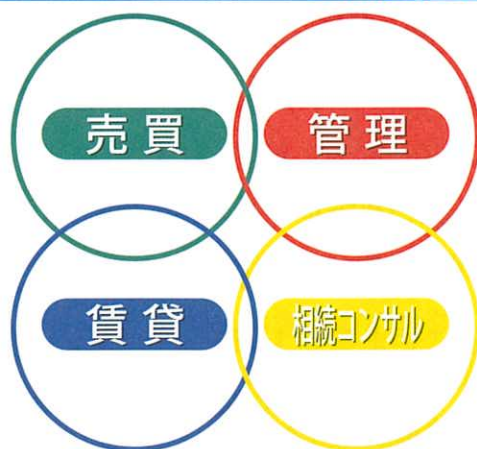
パラリンピックのメダル獲得数を読む

オリンピック同様、コロナ禍により1年開催が延期され、今年の開催も危ぶまれましたが、無事開催に漕ぎつけ驚く程の好成績を収めました。特に今年の大会は、オリンピック同様開幕早々からメダルラッシュが相次ぎました。パラリンピックは1960年から開催されましたが、その年日本は不参加で、1964年の東京大会から、日本もパラリンピックに参加するようになりました。そこで初の大会から今年までの日本のパラリンピックメダル獲得数を読んで見ることにいたします。

開催年	開催都市	金	銀	銅	合計
1964	東京	1	5	3	9
1968	ラマットガン	2	2	8	12
1972	ハイデルベルグ	4	5	3	12
1976	トロント	10	6	3	19
1980	アーネム	9	10	7	26
1984	ニューヨーク/アイレスベリー	9	7	8	24
1988	ソウル	17	12	17	46
1992	バルセロナ	8	7	15	30
1996	アトランタ	14	10	13	37
2000	シドニー	13	17	11	41
2004	アテネ	17	15	20	52
2008	北京	5	14	8	27
2012	ロンドン	5	5	6	16
2016	リオデジャネイロ	0	10	14	24
2021	東京（2020大会）	13	15	23	51

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

武蔵浦和店
048(866)5777

大宮店
048(796)4003