



大ちゃんの

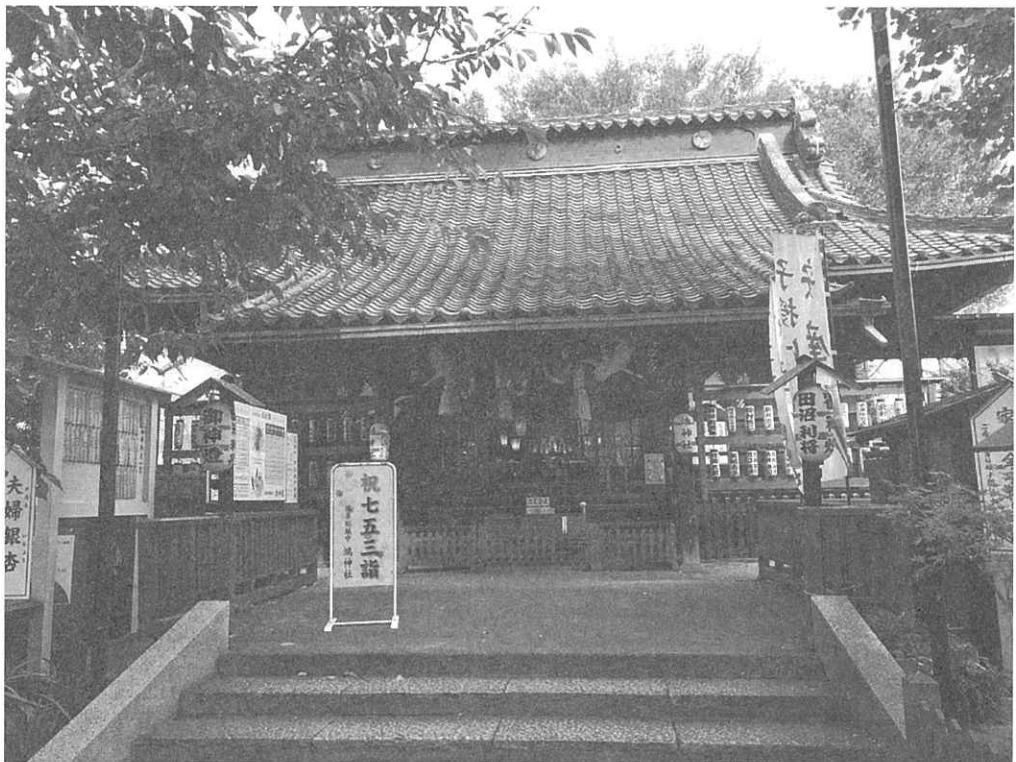
埼玉県知事免許(12)第8048号

株式会社 大和不動産

レイシボーニュース

第240号

発行 2021年12月15日



『鴻巣市、子宝の鴻神社』

「ちいきちいき」

今月の主な内容

お世話になります	常務取締役 井上 幸範	1
賃貸管理オーナー通信Vol.58		2
青木弁護士の徒然事件簿		3~4
大和不動産にお任せ!		
アパート・マンションの排水管高圧洗浄		5
賃貸管理スタッフ通信		6
オーナ様アンケート結果報告		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 親世代の相続の準備		
～はじめに考えることは?～		11
お部屋のトラブルレスキュー隊 Vol.31		12
子や孫へ 伝承しておきたい『論語』の教え 第31回		13
そのまんまFAX・手紙		14
ちいきちいき:『中山道』その21、 『武州路と続膝栗毛』8 コウノトリ・鴻神社・喜多八と鬚(まげ)騒動		15
不動流動:『恵まれた3週間』		16
読むシリーズ:『正確な干支を読む』		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。

1月の定休日 5日 12日 19日 26日(毎週水曜日)

なお、1月1日(土)~3日(月)は年末年始休業の為、

18日(火)社内研修の為、13時より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、

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

時事歳々



常務取締役
井上 幸範

平素は、格別のお引き立てを賜り心よりお礼申し上げます。
この度、私は11月19日付けで常務取締役に就任いたしました。

常務取締役の職責を一意専心で貫徹まいる所存でございますが、まだまだ若輩の私です。
皆様におかれましては、今後とも暖かいご支援を賜りますよう心からお願い申し上げます。

大和不動産は来年、創業70周年を迎えます。これまで、弊社を支えてくださったお客様や取引先の皆様には厚く感謝申し上げます。
先日、弊社の経営計画発表会を行いました。今期も各部署の掲げた事業計画、目標に向かって邁進することを決意致しました。

私は、今期、以下3つの取組に力を入れていきます。

①社長の経営の補佐をし、事業計画を推進していく

経営に関する幅を広げ、全部署に関わり、経営の補佐をしてまいります。課題のある部署には業務改善を推進していきます。これから益々、時代に合わせた業務改善は必須となります。

②組織の価値観、方向性を重視した人事と働き方改革の推進

大和不動産というチームが同じ価値観をもち、向かうべき目標に近づけるための組織編成や適材適所の人事を行って参ります。また、人事担当役員として、優秀な人材の確保及び定着のため、働き方改革を推進し残業削減・休日取得を奨励するとともに、社員が持てる能力を精一杯發揮できる環境を整えて参ります。

③新規事業、新商品の推進

弊社やグループ会社では、新しい商品やサービスを提供していきます。前期は、賃貸住宅の排水管高压洗浄を内製化し推進することができました。今期は、住宅設備交換（キッチン・洗面台・エアコン・宅配ボックスなど）と共に部分の高压洗浄を内製化し取り組んで参ります。弊社に管理をお任せ頂いているオーナー様には、安価の料金で提供できるように努力して参ります。

最後になりますが、これからも地域の皆様方に信頼されるように、私自身が努力していく所存です。弊社の取組に対して皆様の忌憚のないご意見を頂ければ幸いです。素直で謙虚な心で受け止め、会社の成長に繋げて参ります。これまで以上のご指導ご鞭撻のほど、宜しくお願ひ申し上げます。

皆様方のご健勝とご多幸をお祈り申し上げて、就任の挨拶と致します。

屋根のメンテナンス

いつもお世話になっております。大規模修繕課、稻川でございます。

建物の屋根は、紫外線の影響を大きく受けるため、定期的な修繕が必要となります。屋根のメンテナンスは、約10年を目安に行うといわれており、屋根の劣化を放置すると亀裂や瓦の浮きなどから雨漏れが生じます。建物の耐久性を下げる原因となりますので、以下のチェック項目をご参考に早めの対応をご検討ください。

屋根修繕目安チェック項目

- ・色が褪せている
- ・目視で、屋根材に欠け・割れが見られる
- ・瓦が浮き、ズレが見られる
- ・棟板金が浮いている
- ・前回の修繕より、10年以上経過している



大規模修繕課
一級建築士
稻川 光一

屋根修繕の内容

屋根の修繕にも部分的修理、全体修理がございます。

部分的修理

- ・屋根材の交換、修理
屋根材が割れたり強風で飛んでしまった場合は、1枚から交換ができます。
- ・棟板金の交換
屋根の頂点に取付けられている金属板です。釘やビスなどが浮いて、雨漏れの原因となります。
- ・漆喰の補修
漆喰に崩れがあると雨漏れの原因となります。
- ・雨樋の交換、修理
雨水を流す雨樋ですが、割れたりゴミなどが詰まつたりすると漏水の原因となります。

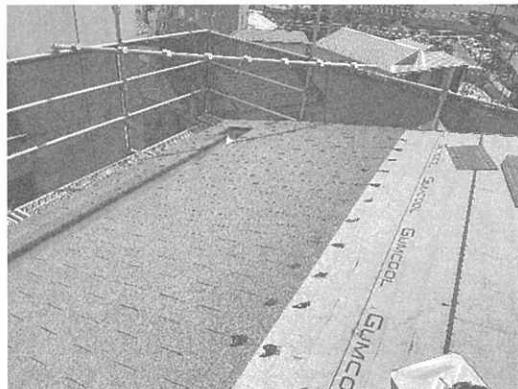
全体修理

- ・塗装
屋根材に塗料を塗布します。
- ・カバー工法
既存の屋根材の上から、新しい屋根材を取付けます。既存の屋根材を撤去しないため、比較的簡単に行えます。
- ・葺き替え
既存の屋根材を撤去し、新しい屋根材を取付けます。

屋根葺き替え工事例



施工前



施工中

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12)

17 今回から、先代経営者から後継者に自社株式（議決権に制限のない非上場株式）を移転する場合に適用される贈与・相続の納税猶予・免除に関する「事業承継のための新しい税制」（「特例措置」）を取り上げます。



弁護士
青木 幹治

【I】「中小企業経営承継円滑化法」（「円滑化法」）の都道府県知事の認定について

1 非上場株式の移転に納税猶予・免除の「特例措置」の適用を受ける場合、その前提として、「円滑化法」の都道府県知事の認定等、一定の要件を満たす必要があります。

(1) 平成30（2018）年度改正による「新しい事業承継税制」（「特例措置」）の適用を受けるためには、平成30年（2018年）4月1日から令和5年（2023年）3月31日までに、「特例承継計画」を都道府県知事に提出して認定を受ける必要があります。この提出がないと、「一般措置」の適用になります。

(ア) 従来の事業承継税制に対し、「新しい事業承継税制」は、「特例措置」を創設し、令和9年12月31日までの10年間に限り、贈与税・相続税が100%猶予・免除され、また「雇用保持の要件」が緩和され、事業者にとって利用し易くなりました。

(イ) 従前の「一般措置」（贈与：100% 相続：80%の納付猶予）は、承継後5年間事業を継続できなければ承継時の株価で贈与・相続税を納税する必要があったので、経営者は従前の事業承継税制に不安を感じていました。

(ウ) しかし、「特例措置」では、経営状況の悪化や正当な理由があれば、相続（贈与）の税額等を再計算し、再計算した税額と直前配当等の金額との合計額が、当初の納税猶予税額を下回る場合には、その差額が免除されることとなりました。

(2) 「特例措置」を受けるための手続は、①「特例承継計画」の作成・提出・確認、② 株式の贈与・相続、③ 認定申請、④ 税務申告です。

(ア) 「特例承継計画」は、「認定経営革新等支援機関」の支援を受けて「特例承継計画」を策定・提出し、都道府県知事の確認を受ける必要があります。

(イ) その記載事項は、① 会社（特例認定を受ける事業者の名称等、資本金額等、常時使用する従業員数）、② 特例代表者（保有株式の承継予定の代表者の氏名、代表権の有無）、③ 特例後継者（②から株式承継予定の後継者氏名（最大3名まで））、④ 株式等を取得するまでの経営の計画（株式承継の予定期間、経営上の課題、当該課題への対処方針など）、⑥ 特例後継者の株式等承継後5年間の経営計画、⑦ 認定経営革新等支援機関の名称（国から認定された公認会計士・税理士・弁護士の専門家や金融機関・商工会議所等）及び所見等です。

(ウ) 変更があった時には「特例承継計画の変更確認申請書」を提出して確認を受けることができます。

(3) この適用には一定の条件というやや難しいハードルがあるので、適用を希望しない経営者もおられるかも知れませんが、新税制の概略を知っておくことは事業承継を考える上で大いに役に立つ筈です。

2 非上場株式（議決権に制限のない自社株式）の納税猶予・免除の「特例措置」の適用について、「贈与税猶予・免除」と「相続税猶予・免除」の仕組みを見ておきます。

(1) 「事業承継税制」の仕組みは、一定の要件を満たす間は、株式等の移転にかかる贈与税・相続税を猶予し、二代続けて承継すると納税が免除されるものです。

- (ア) 後継者が先代経営者から贈与された時、株式等の贈与税の納税猶予を受けます。
- (イ) <その後、先代経営者が死亡すると>、猶予されていた受贈株式等の贈与税の納付が免除され、この時点で、受贈株式等の相続税の納付が猶予されるのです。
- a) その相続時に、受贈株式等は、相続財産とみなされます。
- b) みなし相続財産は、他の相続財産に加算されて相続税額が算出され、そのうちのみなし相続財産分の税額が猶予されます。
- (2) 次に、<相続税の納税猶予を受けた後継者（二代目）が三代目後継者に一括贈与を行った場合>は、三代目は、贈与税の猶予を受けられ、この時点で、二代目は、上記の猶予された相続税が免除されることになります。
- 但し、この仕組みに従わず、贈与税の納税猶予中の二代目が、先代経営者の存命中に、三代目に一括贈与することはできません。
- (3) 「一定の要件」とは、概略、① 同族会社において、後継者が先代経営者から事業承継による自社株の一括贈与や相続で取得し、② その後5年間経営を継続（同族会社の維持）し、③ 更に5年経過後も株式を保有し続けるなどと言うものです。
- (ア) 上記要件を満たせば贈与税や相続税の納税猶予を受け、贈与者・後継者の死亡に伴いその者については最終的に納税が免除されるのです。
- (イ) ただ、それが終着点ではなく、このように、贈与税の猶予・免除、相続税の猶予・免除が繰り返されて行くのです。
- (ウ) 事業承継の途中で株式の売却など、上記②、③の要件を満たさなくなり、同族支配がなくなると、納税猶予が打ち切られ、利子税を合わせて納税しなければならないので注意を要します。
- (エ) 事業承継税制において、後継者が非上場株式等を継続保有し、代表権を有していないなければならない期間を「特例経営承継期間」と言います。
- (4) 以上の通り、「贈与税猶予」と「相続税猶予」は一旦適用すると後戻りできないので、目前の課税上のメリットだけでなく、同族会社の後継者的人材確保やこの先の経営方針を熟慮し、制度活用による経済的得失等を慎重に検討するのが大事です。
- (ア) 自社株の評価額が低く相続税額が高額にならず、会社の納税資金に問題がなく、将来の会社経営に対する自由な判断を確保したいときは、適用を控えるべきです。
- (イ) また、将来、会社を譲渡する可能性がある場合、また相続した自社株を「発行会社への譲渡」（金庫株）する場合は、上記猶予制度を利用すべきではありません。
- (5) この適用に当たっては、専門家によくよく相談し、検討することが大事です。
- 次回は、「新事業承継税制」の適用を受ける手続について説明します。

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」。

大和不動産管理のオーナー様へ

大和不動産にお任せ！

アパート、マンションの 排水管高圧洗浄

施工 (株)大和不動産Reホーム

常務取締役
井上 幸範

排水管内の
汚れ
詰り
ニオイ
解消！！

共用部に水栓が無い場合は実施できない可能性があります。

キッチン

浴室

洗濯機

洗面台

マンション・アパート料金表(10%税込) 1年に1回の実施がおすすめです。

世帯数	金額(税込)	世帯数	金額(税込)
2世帯	27,500円(税込)	12世帯	82,500円(税込)
4世帯	38,500円(税込)	14世帯	93,500円(税込)
6世帯	49,500円(税込)	16世帯	104,500円(税込)
8世帯	60,500円(税込)	18世帯	115,500円(税込)
10世帯	71,500円(税込)	20世帯以上	別途見積致します。

お問合せは (株)大和不動産 048-824-1353
対象は弊社管理物件限定となります。

(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。

大宮店 管理担当
金井 隆明

非特定用途の防火対象物(共同住宅)消防設備点検について

◆消防設備点検とは？

- ・消防設備が、火災の際に正常に作動しないと人命にかかわることから、定期的に点検し管轄する消防署へ報告する制度です。

◆対象となる物件は？

- ・消防用設備を有している全ての物件

◆主な商簿用設備は？

- ①消火器 ②避難器具 ③自動火災報知器 ④屋内消火栓
- ⑤非常ベル・放送設備 ⑥誘導灯 ⑦スプリンクラー設備 ⑧連結送水 など

◆点検回数は？

- ・機器点検：6ヶ月に1回 総合点検：1年に1回
- ※非特定防火対象物は、3年に1回、消防署に総合点検の結果を提出

◆点検者は？

- ・消防設備士または消防設備点検資格者

※延面積1,000m²未満は、資格者による点検は義務づけられていませんが、確実な点検を行う為に、消防設備士または消防設備点検資格者などに点検を行わせることをお勧めいたします。

◆消防設備の設置義務は？

- ①消火器：延べ面積150m²以上、3階以上の階は50m²以上、各階毎20mに1本
- ②避難器具：2階以上収容30人以上
- ③自動火災報知器：延べ面積500m²以上
- ④屋内消火栓：木造700m² 準耐火1,400m² 耐火2,100m²（延べ面積）
更に4階以上⇒木造150m²・準耐火300m²・耐火450m²以上
- ⑤非常ベル・放送設備：非常ベル：50人以上
放送設備：800人以上及び11階以上はすべて
- ⑥誘導灯：11階以上
- ⑦スプリンクラー設備：11階以上
- ⑧連結送水管：7階以上及び5階以上で6,000m²以上

「オーナー様へのアンケート」報告

2021年8月、今年もオーナー様へのアンケートを実施させていただきました。貴重なご意見をありがとうございます。今後とも「オーナー様の分身」として努力をさせていただく所存です。よろしくお願ひします。



実施対象:アパート・マンションオーナー様

実施期間:2021年8月

ご回答いただいたオーナー様 146名

資産コンサル業務について

例年同様に、ご相続やご資産の継承にお悩みのオーナー様がいらっしゃいました。また、不動産購入や遊休地の有効活用に関心をお持ちのオーナー様が昨年より大幅に増加しました。オーナー様お一人お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が出来るようチームで対応いたしますので、よろしくお願ひいたします。

チーム制(賃貸・管理・資産コンサル)について

2020年10月より組織体制を今までの機能別組織から、オーナー様専属のチーム制(賃貸担当者・管理担当者・資産コンサル担当者)へ変更いたしました。発足して間もないですが、70%の方に満足と回答をいただきました。いただいたご意見やご期待に沿えるよう、引き続き努力してまいります。

チーム制についていただいたご意見の一部を紹介いたします。

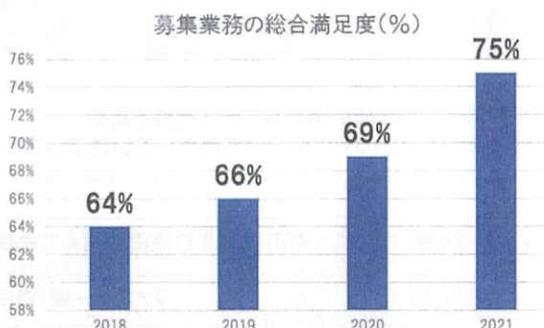
- ・オーナーとしては安心感があります。何かあった時など素早く行動してくれそうです。
- ・以前より連絡先に迷うことが無くなりました。
- ・管理していただいている物件を知っている方が複数人いる事が目に見えて分かるので連絡をした時に安心です。
- ・担当者の顔と名前が理解できるので連絡がしやすくなる。
- ・不具合発生時の連絡や更新時の連絡等のみで、資産コンサル等、経営支援情報の提供等受けたことがなく、「チーム制」が機能していると思えない。
- ・発足して短いのでまだ良い点が生み出されているか分からない。担当者自身のスキルUPに努めてもらいたい。
- ・以前と何か変わったか、と言われて特に変化を感じなかった。
- ・募集に関してチーム制が機能していないのでは？

いただいた個々の内容に対して、丁寧に対応してまいります。

募集・管理業務について

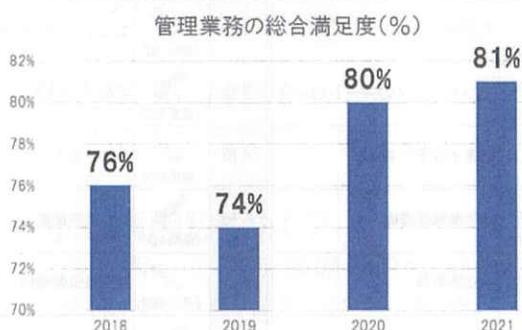
■募集業務に満足していますか？

(アンケート結果より一部抜粋)



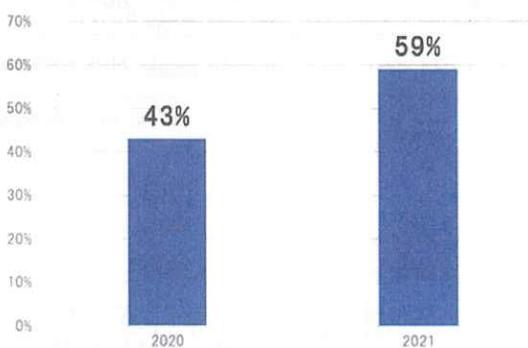
募集業務の満足度については75%でした。
(昨年69%)
今後も募集状況のご報告、入居対策のご相談をさせていただき、入居率向上に努め
てまいります。

■管理業務に満足していますか？



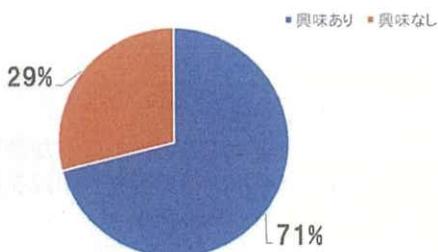
管理業務の満足度については81%でした。
(昨年80%)
引き続き、安心してお任せいただける管理を
してまいります。
今後とも、更なる入居率向上を目指してま
いりますので、ご支持をお願いいたします。

■「建物点検年間スケジュール」は賃貸経営に役立っていますか？



建物の設備点検年間スケジュールを作成
し、毎月発行しております。(点検実施物
件のみ)
役立っているとの回答は59%でした。(昨
年43%)
「予算配分や計画が立て易い」「一覧で分
かりやすい」とご意見をいただいておりま
す。

■弊社では、年に一度以上の排水管洗浄を推奨しています。 ご興味はございますか？



興味ありとの回答は71%でした。
弊社では、自社の部門にて排水管洗浄
及び住宅設備取付を行っております。
賃貸住宅を健全に経営していく為に、ご
心配事があれば何でもご相談ください。

その他たくさんのご意見を頂き、誠にありがとうございました。今後も業務品質向上に努めてまいります。

オーナーズニュース



2021年度 人気設備ランキング TOP10



全国の賃貸仲介会社、管理会社321社に対し、2021年8月20日～9月27日に賃貸住宅の設備に関するニーズを探るため、下記の2つのテーマでアンケートを行いました。今回はアンケートを基に入居者様のニーズの変化について確認していきましょう。

テーマ①この設備がなければ決まらない						テーマ②この設備があれば周辺相場より家賃が高くても決まる					
単身向け物件			ファミリー向け物件			単身向け物件			ファミリー向け物件		
順位	変動	設備	順位	変動	設備	順位	変動	設備	順位	変動	設備
1位	➡	室内洗濯機置き場	1位	↑(前回4位)	TVモニター付きインターフォン	1位	➡	インターネット無料	1位	➡	インターネット無料
2位	➡	TVモニター付きインターフォン	2位	↓(前回1位)	室内洗濯機置き場	2位	↑(前回3位)	宅配ボックス	2位	↑(前回3位)	エントランスのオートロック
3位	➡	インターネット無料	3位	↓(前回2位)	独立洗面台	3位	↓(前回2位)	エントランスのオートロック	3位	↓(前回2位)	宅配ボックス
4位	↑(前回5位)	洗浄機能付き便座	4位	↓(前回3位)	追い焚き機能	4位	初	高速インターネット	4位	↑(前回5位)	システムキッチン
5位	↓(前回4位)	独立洗面台	5位	➡	洗浄機能付き便座	5位	↓(前回4位)	浴室換気乾燥機	5位	↓(前回4位)	追い焚き機能
6位	➡	エントランスのオートロック	6位	➡	インターネット無料	6位	➡	独立洗面台	6位	↑(前回7位)	浴室換気乾燥機
7位	↑(前回8位)	宅配ボックス	7位	➡	システムキッチン	7位	↑(前回8位)	システムキッチン	7位	↓(前回6位)	ホームセキュリティ
8位	↓(前回6位)	備え付け照明	8位	➡	ガスコンロ(二口・三口)	8位	↓(前回7位)	24時間利用可能ゴミ置き場	8位	初	高速インターネット
9位	初	高速インターネット	9位	➡	エントランスのオートロック	9位	↑(前回11位)	防犯カメラ	9位	↑(前回15位)	ガレージ
10位	↓(前回9位)	ガスコンロ(二口・三口)	10位	↑(前回13位)	浴室換気乾燥機	10位	↑(前回13位)	ウォークインクローゼット	10位	➡	24時間利用可能ゴミ置き場

(出典：2021年10月18日 全国賃貸住宅新聞)

■前回のランキングとの比較

テーマ①のファミリー向けで首位に繰り出した、テレビモニター付きインターホンは、在宅時間が増えた中でのセキュリティ設備として需要が増えております。また、高速インターネットが単身向けで初めてランクインしており、こちらも在宅時間が増えたことが影響していると読み取れます。

■新型コロナウイルスの影響

コロナ禍でニーズが増えた設備としてインターネット無料、高速インターネットが上位にランクインしております。仕事だけでなくプライベート利用の需要も高まり、部屋探しにおいてより具体的なインターネット環境の要望が上がると共に、実際に使用してみたら速度が遅い、といった入居者からのクレームが寄せられる頻度もコロナ禍前から増加傾向にあります。

Point

入退去の多いお引越しシーズンに向けて、ご所有物件の設備を改めて見直してみましょう。今回のランキングから、在宅時間が増えるライフスタイルに対応できるよう設備を充実させることが差別化に繋がります。賃貸物件の通常仕様として求められる設備、トレンド、コロナウイルス等の需要や市況を掴み、入居者様から選ばれる物件とは何か、常に把握をしておきましょう。

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

コロナ禍での市場動向を読み解く。 2021年の賃貸市場動向からの今後の対策とは

2021年が間もなく終わろうとしています。コロナ禍もあり、毎日感染者数を追っていく中で、個人的にはあつという間に進んだ一年のように感じます。コロナ禍はこの1年でも、良くも悪くも市場に多くの影響を及ぼしています。2021年を振り返り、地域の資産家、オーナー様に気を付けておいていただきたい、今後起こってきそうな課題を読み解いてみたいと思います。

全国で起こっている、コロナ禍の新ルール4選！

第1選！

入居率が変わった！

23区 入居率↓Down
地方都市入居率↑Up

リモートワークを中心に、在宅時間が大きく増加。単純に生活様式も変わりました。家にいる時間が長く、入居中のトラブルも10～20%程度増加する傾向です。今後、賃貸に必要な設備も変わってくるかもしれません。

第2選！

民法改正・管理業登録。 コロナ禍の混乱の中で 法律が変わった！

東京23区のコロナ以前の高止まり傾向と、緊急事態宣言以降の東京のコロナ動向は東京収益物件売買の低迷を産みました。一方で都市部での収益物件購入ニーズは高まり、活況を呈しています。金融機関の不動産投資に対しての融資も2018年前後の水準まで戻り始め、にわかに資産の売却・購入市場は活発化しています。

全国の賃貸市場データをもとに、2021年の特徴的な市場の変化を振り返ってみました。第6波の懸念もある中、不安な面もあるかと思いますが、地域の賃貸市場はオーナーにとってみると比較的良好のようです。よりよい2022年を迎えられるよう、2021年の経営を振り返る機会になれば幸いです。

コロナ禍での大きな影響の一つが、何と言っても都市部・地方の入居率逆転現象でしょう。逆転といっても、1～2%程度ですが、東京は確実に下がり、周辺地方都市は確実に上がっています。人の流れが東京一極集中から大きく変わりました。さいたま市では家賃が上がっているオーナーも多いでしょう。

第2選！

入居時間の増加・困窮入居者も。クレーム・修繕増加

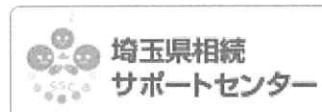
実は民法改正、管理業の法制化の影響を感じているオーナー様は多いかもしれません。直接的な影響は退去時の工事費用や入居中の修繕費用にコストとしてかかってきます。時代の流れで仕方のないこと、と割り切って今後の計画の立て方を変えていきましょう。

第4選！

地方都市の収益物件が高騰！今が売り時。購入ニーズも大きく回復！

埼玉県相続サポートセンター 相 続 Q & A

2021年12月号



電話:048-711-9183

埼玉県相続サポートセンター
古丸 志保

親世代の相続の準備 ~はじめに考えることは何?~

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。年の瀬を迎え一年を振り返りながら、そろそろ相続の準備を考える方も多いのではないでしょうか。

親世代が相続の準備をはじめるのに、まず考えるべきことは何だと思いますか?

- ・相続で揉め事にならない様に、バランス良く遺産を分けること
- ・相続税がかかりそうなので、なるべく税金の負担を抑える
- ・家の土地を子や孫たちにも守ってもらうこと 等々

考えなければいけないことは色々ありますし、どれも大切なことですよね。ただ親世代のご夫婦がともに健在の場合、まず考えることは残される配偶者の今後の生活資金に不安がないかでしょう。不安があるならその対策、次に遺産分けのバランスや相続税等を考えることをお勧めします。

■配偶者が必要な生活資金と、施設入所時の費用

総務省の家計調査によると、65歳以上の女性の単身世帯の消費支出は月平均で約14万円。例えば夫が亡くなった時に妻は遺族年金を受け取ることができますし、生活費は預貯金を取り崩しながら工面される方が多いでしょう。健康に長生きされるのは喜ばしいですが、将来の生活の不安を軽くするためにも、配偶者へ資金を残しておきたいところです。

生活資金以外にも考えなくてはいけないのが、高齢者向け施設に入所することになった時の費用です。配偶者が亡くなった後に、自宅で一人暮らしとなる方も多いでしょう。身体が弱ったときだけではなく、怪我をきっかけに一人での生活が難しくなり、施設入所が必要になる場合もあります。

高齢者向け施設は様々あり、かかる費用の幅も広いですが、多めに見積もっておくことをお勧めします。もし施設費用を手元にある預貯金でまかなうことが難しいなら、入所時にはご自宅を売却して資金を捻出するのも一案です。

■配偶者へ預貯金を移した後の落とし穴

残される配偶者のためにできることは、まずは遺言書を作成しておくことです。生前に夫の預貯金を妻の口座に移しているご夫婦いますが、そのお金が贈与だったのか、贈与税は支払っていたのか、それとも預けたお金だったのか貸したお金だったのか等、あとあと問題になることが多いのでお勧めできません。遺言を作成する他にも、状況によって正しく贈与を行ったり生命保険を活用するのも良いでしょう。

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。

年末ご多忙の折ではございますが、ご家族皆様で穏やかな新年を迎えられますようお祈り申し上げます。どうかお風邪など召しませぬようお気をつけてお過ごしください。

◆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. 31

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



残すところ今年もあと1ヶ月となりました。コロナで始まりコロナで終わる…そんな1年でした。大人の事情ばかりが取りざたされておりますが、このコロナ禍の2年間、一番辛い思いをしたのは子供たちではないでしょうか。様々なイベントが中止になり、その時にしか出来ない思い出作りが全くできませんでした。それでも活路を見出して、明るく振る舞う子供たちに精一杯の拍手を送りたいです。

給湯器不足の続報!!

2か月前にお伝え致しました給湯器不足の状況でございますが、いまだに回復傾向になく、特に機種によっては納期が未定で、いつ納品されるかも分からぬ状態となっております。複数のガス業者に応援を依頼はしておりますが、全国的な商品不足で、限界があるのも事実でございます。特に応急的にお湯を出すために給湯器の代替機をつけて対応をしてまいりましたが、その代替機も底がついてきている状況です。

賃貸経営への影響

以前もお伝えしましたとおり、特にこの時期にお湯が出ないことについて入居者様の反応も過敏でございまして、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。特に2020年4月の民法改正で「賃貸物の一部が滅失その他の事由により使用及び収益することができなくなった場合に賃料が減額される」となりましたので、より対応には注意が必要となります。

給湯器のほかに…

この半導体不足による納期末定商品は給湯器だけではございません。賃貸物件に関連するものでは、温水洗浄便座や浴室換気乾燥機、エアコン、照明器具等も同じように納期末定商品が出始めております。弊社では自社で在庫を持ち、工事施工課で施工できるよう体制を整え始めております。設備不具合につきましては、都度ご相談させて頂きますので何卒ご協力の程、宜しくお願ひ致します。

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31回



儒者 青柳浩明

子曰く、

人の己を知らざるを患えず、人を知らざるを患うるなり。

がくじ
(学而第一)

《通釈》

孔先生が語られた。

「他人が自分のことを認めてくれないことを憂慮するのではなく
自分が他人のことを理解していないことを憂慮しなさい。」

《ビジネス訳》

認められたい相手の思惑に沿って発言・行動をしましょう。

《小人》 残念な人

完全無欠である私を認めない人は、レベルの低い酷い人。

《閑話》

私たちは「承認欲求」の塊であり、自分の価値を認めてもらわないと生きていけません。「自己肯定」とは、この承認を自らが自らに与えるものですが、これを適切妥当に実行するためには、客観的にみてもそれなりの実績と高い人間性の高さが前提条件となりますので、一般的には、他人からこの承認を得ようとします。

とはいって、この「認められたい」という欲求が強すぎる場合、本末転倒し、承認を与える立場である「他人」という存在自体に関心が向かい、「自分が何をすれば(また何をしなければ)承認を与えてもらえるのか」という根本が疎かになります。

相手の思惑に沿って力を尽くすことが疎かになれば、結果もそれなりのものとなるため、なおさら承認される可能性は低くなります。その時に、自分の手抜きを棚に上げておいて「なぜ頑張っている私を認めてくれないのか」と相手に対して強く不満を抱くようになります。

孔子さんが教えていることはシンプルです。承認を与えるのが他人であれば、その他人があなたを認めてくれるようにアクションしなさい、つまり、相手の期待・要望・思惑を把握して実現するようにしなさい、と教えているのです。(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21、『武州路と続膝栗毛』8
コウノトリ・鴻神社、喜多八と鬚（まげ）騒動



さくら 草五郎

鴻巣の地名の由来はコウノトリといい、漢字では鶴と書くが鴻（「おおとり」とも読む）でもある。

コウノトリは1971年に消えたとされていたが、兵庫県豊岡市で半世紀以上にわたりコウノトリの生息に取り組む成果を得て、今では100羽が生息しているという。このような取り組みは全国各地で行われており、鴻巣でも今年10月7日から「鴻巣市コウノトリ野生復帰センター」でニホンコウノトリのオスとメス2羽を「埼玉県こども動物自然公園」から譲り受けての飼育が始まったという。

コウノトリが鴻巣市の空を舞う姿が早く見られるよう、繁殖することを願うばかりである。

「コウノトリは赤ん坊を運んで来る」というヨーロッパでの言い伝えがあるが、鴻巣の中山道沿いに鴻神社（こうじんじや）という子授け（子宝）・安産・縁結びなどの神様がある。これには、子授けに該当するヨーロッパ伝説と被ってしまい「どちらが先？」と気になるかも知れないので、この神社にまつわるコウノトリ伝説を次に述べておく。

昔、この地に「木の神」と呼ばれる大きな木があり、里の人々はその木をとても大切にしていた。

ある時、その木にコウノトリがやってきて巣を作り、たまごを産んだ。すると巣のたまごを狙って大蛇が上ってきた。それを見たコウノトリは矢のように巣に舞い降りて、くちばしと羽で大蛇を追い払った。その後、この地には災いが起こらなくなったので、木の下にお宮をつくりコウノトリのお宮「鴻の宮」と名付け守り神とした。それがやがてコウノトリが巣を掛けたところとして、「鴻巣」と呼ばれるようになったという。

さて、例のごとく、かの騒客弥次郎兵衛・喜多八（続膝栗毛、十返舎一九著）について、本庄辺りからの騒動を振り返ると、本庄での吸筒騒ぎで弥次喜多を馬鹿にした旅僧が、熊谷の宿で女給に夜這いを仕掛ける。その間に、弥次郎は馬鹿にされた仕返しとして僧侶の寝具すべてを2階から外に放り投げてしまう。喜多八は喜多八で僧侶の部屋にあった真新しい紫縮緼のフンドシを奪ってしまう。翌朝、喜多八がそのフンドシを締めているところを、吹上の茶店で僧侶に見られてしまう。僧侶は怒り、喜多八を偉く叱りつけたので、喜多八は大いに反省し、しょげ返ってしまう。

弥次郎は弥次郎で、朝から「腹の虫がかぶってならねー」と茶屋の上雪隠（侍専用で畳敷の便所）に入り込んでしまい、一向に出ようとしない。やっと出るには出たが、まだ腹の虫が治まらず、最寄りの旅籠に飛び込む。旅籠の主は女剣術の指南役といい、正義感が強く、ならず者を手痛く懲らしめる腕前という。なぜか先の僧侶も居て、女将と何やら話をしている。喜多八は、フンドシを盗んだ男を懲らしめるよう告げ口されたと思い込む。怯えに怯えた喜多八は自身の鬚を切り落として女将に差し出し、フンドシを盗んだことを勘弁してくれと頭を下げる。ところが、女将はフンドシの話は聞いていなかったといい大笑いする。鬚切り損、笑われ損でとんだ鬚騒動となつた。

次号、中山道その22『武州路と膝栗毛』9につづく

不動流動

『恵まれた3週間』

本誌11月号のこのコーナーのタイトルを「いい一日」として書かせていただいた。それは10月24日（日）のこと、その日は実に天気が良かったので撮影日和と決め込み朝から取材に出かけ、青空の元で有意義な一日を過ごしたと述べた。

それから一週間後の10月31日（日）のことだった。前週の好天に恵まれた取材コースをさらに深堀りしたいこともあり、再度鴻巣・桶川に足を延ばした。

午前9時頃、浦和から電車に乗り一日掛けて両市内をたっぷりと歩いて回った。なぜそれだけ歩き回れたかというと、前週同様、風もなく穏やかな一日だったからである。

11月7日、3週間目の日曜の朝、珍しいものを作り始めた。手抜きではあるがホワイトソースである。小麦粉に水と牛乳を入れ、ダマが出来ないように良く溶いてから弱火に掛ける。目的はチキングラタンである。ソースが鍋にこびりつかないように木のヘラで、丁寧に鍋の内側、底をひたすらかき混ぜるというより撫で続ける。ソースに粘り気が出てプス、プスと噴き出す頃合いを見て、塩、調味料、粉チーズ等適量で味を調えてから、茹でおいたマカロニと適当なサイズに刻んだ生のチキンを入れる。この段階で粉チーズを加えて溶かしておくのが自分流（風味が増す、エダムチーズならなお良い）。ひと煮立ちさせココット（グラタン用の器）に、さらに粉チーズを振りかけ、バーナーでチーズに焼き色を付けて出来上がり。チキングラタンにトースト一枚を添え、スープはマグカップに顆粒の鶏ガラスープ適量と醤油、胡椒少々を入れ湯を注げばそれで充分な朝食となる。

この日も風一つ無い秋晴れ、見沼の竜伝説にまつわる寺社の写真撮影に出掛けた。

緑区中尾から自転車で、大宮区天沼に向かった。天沼神社と肩を並べる大日堂を巡り、与野分水通り沿いの宗像神社にも立ち寄り、そこから見沼区片柳を目指した。森や田畠、そののどかな景色を眺めながら、……見沼は広い…、つくづく思いながら万年寺、氷川女體神社、嚴島神社を巡った。どこに寄っても、……お久しぶりです…、と手を合わせた。

巡った距離はかなりだったが、帰宅後腰につけていたスマートフォンで歩数を確認すると表示は約1万歩だった。計測法は不明だが、1万回漕いだということなのだろうか？

3週共に好天に恵まれた日曜日、かなり足を使ったが、汗を搔いた記憶はなかった。

草五郎

正確な干支を読む

もうすぐ新年を迎える時期ですが、昔と違い、今年の干支（かんし）は？と聞かれれば「丑（うし）年です」と答えるのが一般的です。しかし正確に干支を表す場合は辛丑（かのとうし）となります。それでは新年に向け、正確な干支の仕組みや述べ方を読んで見ましょう。

干支の「干」(かん)は10あり、「十干」(じっかん)という

「甲（きのえ）・乙（きのと）・丙（ひのえ）・丁（ひのと）・戊（つちのえ）・己（つちのと）・庚（かのえ）・辛（かのと）・壬（みずのえ）癸（みずのと）」

※「きの・ひの・つちの・かの・みずの」とそれぞれ二つずつあり、その後交互に「え」「と」・「え」「と」と陽と陰の音が入るのも覚えやすいポイントです。

干支の「支」(し)は12あり、「十二支」(じゅうにし)という

「子（ね）・丑（うし）・寅（とら）・卯（う）・辰（たつ）・巳（み）・午（うま）・未（ひつじ）・申（さる）・酉（とり）・戌（いぬ）・亥（い）」

正確な干支を述べるには、「干」と「支」を合わせて「干支」となっていますので、辛丑（かのとうし）のように両方を述べるのが正確です。

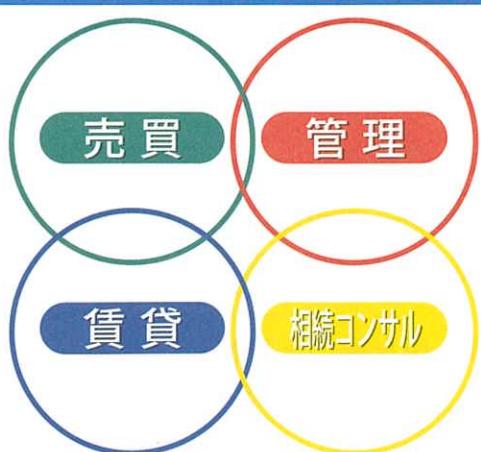
因みに令和4年（2022）は壬寅（みずのえとら）の年となります。

還暦は、「干」「支」の組み合わせが60年で一巡し暦が元に還（かえる）ことです。

数を数える十干の読み方は、「甲（こう）・乙（おつ）・丙（へい）・丁（てい）・戊（ぼ）・己（き）・庚（こう）・辛（しん）・壬（じん）・癸（き）」で10日ごとのまとまりで数える、10日を一旬とし、上旬、中旬、下旬でひと月になるとして使われました。

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