



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242号

発行 2022年2月15日



『河村屋』

『ちいきちいき』

今月の主な内容

お世話になります 武蔵浦和店統括部長 谷澤愛之	1
賃貸管理オーナー通信Vol.60	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 どう対応する?相続発生後の口座凍結 ~「預貯金の仮払い制度」~	9
お部屋のトラブルレスキュー隊 Vol.33	10
そのまんまFAX・手紙	11
子や孫へ 伝承しておきたい『論語』の教え 第33回	12
ちいきちいき:『中山道』その23、 『武州路と続膝栗毛』10 天狗騒動と評判の酒屋	13
不動流動:『カムカムエヴリバディ』	14
読むシリーズ:『危険な歩きスマホを読む』	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いただきます。

3月の定休日 2日 9日 16日 23日 30日(毎週水曜日)

22日は社内研修の為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

時事歳々



武蔵浦和店統括部長
谷澤愛之

お世話になっております。

立春とは名ばかりの厳しい寒さが続きますが、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。また、平素は格別のご高配を賜り、心より感謝いたしております。武蔵浦和店の谷澤です。

弊社も昨年10月より45期を迎えることができました。前期よりチーム制が導入されて、私もたくさんのオーナー様とお話する機会をいただき、「賃貸、管理、売買・資産コンサル」に関してご相談やご要望、ご意見をいただく場面が多くございました。

2年目になる今期。更にチーム制を活性化させるために、チームとして数多くのオーナー様のお考えや資産に関する想いに触れ、ご満

足いただけるサービスが提供できるよう努力して参る所存でございます。

さて、話は変わりますが、オーナー様が所有する賃貸住宅の大規模修繕に備える共済制度がスタートします。

「賃貸アパート・マンション大規模修繕の共済掛金が課税対象外に」

つまり共済掛金損金計上（経費化）できるようになる制度です。

今までは1棟マンション・アパートなどを保有する個人事業のオーナー様の場合、大規模修繕費用は、預金などから支払うのが一般的でした。金融機関からお借入れをして修繕をされるオーナー様も少なくないと思います。

今回の共済制度の補償対象は「屋根・軒裏・外壁」になります。「廊下・階段・給排水管工事・給湯・空調」は対象外です。

一般的に「屋根・外壁の塗装」は15年前後、「防水」は20年～25年・「外壁タイル張り補修」は15年前後が目安となります。

共済加入のメリットは

- ・ 将来発生する大規模な修繕工事に対し計画的に備えることができる。
- ・ 共済掛金は全額必要経費になる。
- ・ 共済請求権は、相続や事業承継等により継承が可能。
- ・ 計画的な修繕は高い入居率に影響、また競争力が上がり、資産価値の維持向上につながる。

以上のように、これからは長期的な視点で建物を適切に管理できる見込みになります。

加入要件や不確定要素はございますが、弊社といたしましても長期修繕計画書をご提案のうえサポートさせていただけるよう、しっかりと準備をしております。

最後になりますが、今後も最新の情報をお届けし、お客様に満足いただけるサービスを提供できるよう、日々研鑽してまいります。

年度末を控え、申告等何かと慌ただしくなる時期ではございますが、どうぞご自愛ください。

外壁塗装の必要性！

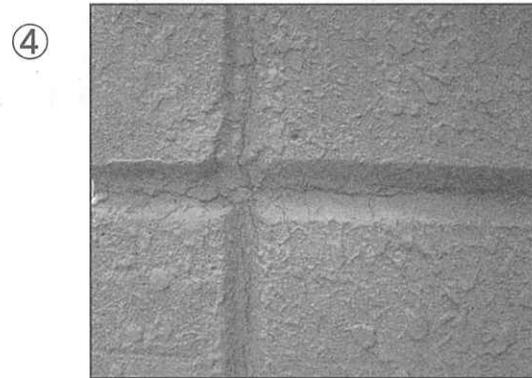
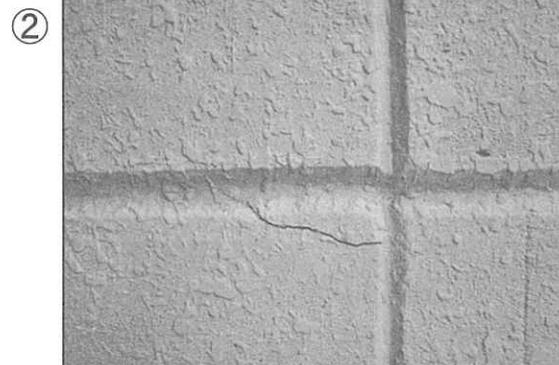
いつもお世話になっております。大規模修繕課、根本と申します。
最低気温が氷点下となることもあり、水分が凍結すると体積が増えます。建物の外壁材の内部に入った水分が、外壁材を押し広げる【凍害】が発生し、ひび割れ等が起こります。今月は、外壁材の1種である【ALCパネル】の事例をご紹介します。



株式会社大和不動産
大規模修繕課リーダー 根本 誠之

ALCパネルの劣化事例

ALCとは、軽量気泡コンクリートのことで、耐久性が高い材料です。文字通り「気泡」があり、断熱性も高いです。しかしながら、気泡が多いため水を吸い込みやすく凍害の危険性が高い材料でもあります。以下の写真は、ALCパネルが劣化しているものです。雨漏れが起こると原因箇所の特定は難しく、急に多額の修繕費が発生することになります。ALCパネル自体の交換は、60年ほどは不要ですが、表面の塗装は、10年から15年ごとの定期的な修繕をお勧めいたします。



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・大規模修繕課 TEL048-824-1353

排水管洗浄の大切さ



工事施工課
小林拓也

排水管清掃を定期的に行う理由。

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。

油の塊が出てきました・・・

先日、排水管清掃を実施した物件です。ご入居者様から「キッチンの水が流れない」とのご連絡があり、排水管清掃を行いました。この部屋はキッチンのシンクに水を流しても、ほとんど流れていかない状況でした。部屋の中と、外桝から何度も高圧ホースを出し入れしていると、水が流れていくと同時に、大きな岩のような油の塊が出てきました。オーナー様からお話をお聞きしたところ、数年間、排水管清掃を実施していないとのことでした。入居されている年数が長いと、管内に汚れが溜まってきます。オーナー様のリスク軽減や、入居者様満足の為にも、排水管清掃実施をお勧めしております。



ホースを入れたところ、濁った水が大量に出てきました →



←取り除いた、油の塊の一部



1年に1回の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。



武蔵浦和店 管理担当
鈴木 幸子

いつも皆様には大変お世話になっております。武蔵浦和店 管理担当の鈴木でございます。弊社も昨年10月1日から、45期となりました。弊社が45年という長い間、皆様のご愛顧をいただき、一緒に歩ませて頂いたのと同じく、皆様の大事なご資産である賃貸物件もまた、築35年を過ぎた物件が目立ってまいりました。そこで、弊社も、ある程度の築年数の経過している建物の維持・リフォームに近年は力を注いでおります。

①排水管清掃・床高圧洗浄

近年、建物の老朽化による漏水事故を防ぐため、昨年より開始いたしました。

又、今年からは、年数の経過により汚れてくる、共用廊下のカビやコケなど、デッキブラシ等でこすっても落ちない汚れを高圧の水で落とす床高圧洗浄も行っており、建物の美観の維持を提供してまいります。

②リノッタ事業

アクセントクロス&ダウンライト照明による、競合物件よりおしゃれな室内にリフォームすることにより、退去から入居までの期間を短縮できたり、お部屋によっては、従前のお家賃より値段を上げて貸し出すことができる場合があります。

最後に

このような取り組みの他にも、皆様のニーズにこたえられる取り組みやご提案をさせて頂き、日々、建物の室内外の維持と建物資産の向上に努力してまいります。

オーナーズニュース

「火災保険」について見直しましょう

近年、日本全国で多発している自然災害。熱海の伊豆山土砂災害や日本全域を襲った豪雨、世界的な災害による日本への影響など、気候変動による災害発生により各地に大きな被害をもたらしています。そんな中、災害リスクに備える為に必要となる火災保険が2022年10月以降の契約から保険料引き上げとなる動きがあります。



火災保険を取り巻く環境の変化 ～参考純率の改訂～

地震	損害保険料率算出機構は3段階にわたり地震保険基準料率を引き上げ。 ⇒保険料不足解消等を目的に改定届け出がなされている
火災保険	参考純率について、全国平均で10.9%引き上げ。 ⇒自然災害のリスク増加とリスク傾向の反映（築年数の古い住宅の割合の増加）が改訂背景 参考純率適用期間を最長10年から最長5年へと短縮 ⇒自然災害のリスクが将来にわたり大きく変化していくと見込まれており、 長期的なリスク評価が難しくなっている為

※ 損害保険料率算出機構より抜粋

見直しのポイント

★2009年12月以前に始期がある火災保険に加入している場合は要注意

「保険法」が2008年6月に公布され、2010年4月1日に施行されました。その為、2009年12月以前に始期がある火災保険については、補償内容の見直しをおすすめします。各保険会社により異なりますが、火災保険によっては、自然災害で十分な保険金が支払われない可能性があります。また、自然災害以外の破損等でも保険金が支払われる可能性があります。風水災が補償される条件か確認してみましょう。そして、免責金額の設定についても確認してみましょう。



★築10年未満の建物を所有している場合、保険料の割引制度があります

火災保険で補償される損害の中でも、水漏れ損害については建物の老朽化の影響を受けることが多く、住宅の老朽化に伴う保険料の支払いが増加傾向にあります。築年数の浅い建物は、損害リスクが低い傾向にある築10年未満の建物に対して保険料を割り引く制度があります。尚、割引率は契約条件（保険会社・都道府県・構造など）によって異なります。



★地震保険の契約はできていますか

昨今、各地で発生している巨大地震に対する備えをしっかりとしましょう。地震保険は被災後の当面の生活を支えます。保険料が支払われるケースは、地震により火災（延焼を含む）が発生し、家が焼失。地震により家が倒壊。噴火により家が破損。津波により家が流された。地震により家が埋没。などが対象です。地震保険単独での加入が出来ない為、火災保険にセットする必要があります。



※一般財団法人日本損害保険協会HP参照

Point

賢い選択で適切な保険料を支出しつつ、万が一のときには納得のいく補償を得られるよう火災保険を選ぶこと、そして定期的に補償内容を見直すことで災害リスクに備えましょう。



(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

建て替えのメリット・デメリット。資産の有効活用法

築年数が古くなってきた……。家賃が下がって収益が下がってきた……。入居まで時間がかかるようになってきた……。築年数が古くなると、様々な課題が出てきます。課題を解決するのに、建て替えは有効な手段の一つですが、将来、ご自身の資産をどうしていくのか、方向性を固めて上手な資産運用をしていく必要があります。

建て替えを検討する前に……目的別メリット、デメリットの確認を

建て替えをすることで、どんなメリット、デメリットがあるでしょうか？実は建て替えはメリットばかりではありません。建て替えによるメリット、デメリットを比較してみましょう。

建て替えのメリット

- ・月々の家賃収入が増える
- ・相続後、相続人が築年数が浅い物件を引き継げる（もともとの土地をさらに活かせる）
- ・相続対策効果が大きくなる
- ・老朽化による大規模修繕や設備のリスクが減る

建て替えのデメリット

- ・借入や自己資金等大きな費用負担がかかる
- ・もともとの立地要件リスクがある。
- ・取り壊しや退去等の費用がかかる
- ・資産が目減りする

建て替えのメリットはいくつかありますが、何と言っても、一番はもともと所有している不動産（土地）の稼働状態を維持しながら所有、引き継ぐことができることでしょう。引き継ぐ場合は、引き継ぐ側にとっても優良な資産を引き継ぐこととなります。

一方で、建て替えのデメリットであまり知られていませんが、注意しなければいけないポイントは、「建て替えで資産が目減りする」というケースが起こりやすいという点です。

建て替えは目的を明確にして進めましょう。

資産が目減りする、というのは少しわかりづらいかもしれませんが、建て替えをするということは、

- ① 今、ある程度の金額で売れるかもしれない建物を壊す
（壊す費用が掛かる。壊したらもともとの建物の価値はなくなる）
- ② 新しい建物を建てるのに費用・借入れがかかる。

ということです。もし売却する場合、①、②で費用が掛かっているため、もともとの取り壊し前よりも、明らかに売却利益が減る、ということになります。これが、資産が目減りする、ということです。もし相続を考えず、自分の代の生活を考えているオーナーであれば、建て替える理由は半減するでしょう。

建て替えは、オーナーの資産を改善したり、長く引き継ぐための有効な方法の一つですが、目的によっては別の物件を購入したり、資産を組み替えたり、といった対策の方が有利に進められるケースもあります。ご自身・ご家族の目的に合った資産の対策として、メリット・デメリットを理解し、目的に合わせた対策を検討してみてください。

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13)

前回に引き続いて、「特例措置」の「都道府県知事の認定」の要件等につき説明します。

やや複雑ではありますが、贈与税・相続税を「0」にする方法ですので、次回以降も含めてお付き合いください。「特例措置」に関心ある方は、専門家にご相談ください。



弁護士
青木 幹治

【Ⅱ】「新事業承継税制」(「特例措置」)には、「法人版」と「個人版」とがあり、後継者は、<法人版の場合は>非上場会社の株式等を、<個人版の場合は>事業用資産を、先代経営者等から贈与・相続により取得した場合に、「都道府県知事の認定」を前提に、贈与税・相続税の納税の猶予又は免除されます。

1 <法人版の「特例措置」の適用>に関する手続は、次の通りです。

(1)「法人版事業承継税制」に「特例措置」と「一般措置」の2つの制度があります。

(2)「特例措置」は、下記の通り、事前の計画策定等や適用期限が設けられ、適用期限を平成30年1月1日から10年間に限定し、納税猶予の対象株式数の制限(総株式数の3分の2まで)を撤廃して全株式とし、また納税猶予割合を(80%から100%に)引き上げる等しました。

(ア) <「特例措置」の主な要件>は、次の通りです。

a) (事前の計画策定等)5年以内(平成30年4月1日から令和5年3月31日まで)に「特例承継計画」を提出、b) (適用期限)上記の10年以内(令和9年12月31日まで)の相続等・贈与等、c) (対象株数)全株式、d) (納税猶予割合)100%、e) (後継者)最大3人

f) (雇用確保要件) 承継後5年間(平均8割の雇用維持要)につき例外がある(雇用確保要件を満たさない場合は、円滑化法施行規則第20条第3項に基づき、要件を満たさない理由等を記載した報告書を都道府県知事に提出し、その確認を受ける必要がある。)

g) (事業継続に困難な事由が生じた場合の免除) 譲渡対価の額等に基づき再計算した猶予税額を納付し、従前の猶予税額との差額を免除。

h) (相続時精算課税の適用) 贈与者(60歳以上)から受贈者(20歳以上)へ

(イ)まず令和5年3月31日までに、認定経営革新等支援機関の指導・助言を受けて「特例承継計画」を作成し、都道府県知事に提出して確認書の交付を受けます。その提出前に、先代経営者が死亡した場合には、死亡後の「特例承継計画」の提出も認められます。

(ウ)「特例承継計画」の提出後、① 令和9年12月31日までに先代経営者が代表者を退き、② 後継者が代表者に就任し、③ 株式を後継者に一括で贈与します。

a) 適用期限は、平成30年1月1日から令和9年12月31日までとされ、後継者が贈与・相続(遺贈を含む)により自社の株式等を取得することが必要です。

b) 贈与した年の10月15日から翌年1月15日までに都道府県知事に認定申請をして、会社要件、後継者の要件、先代経営者等の要件を充足している「認定書」の交付を受けます。

1) 先代経営者以外の株主(先代経営者の配偶者、兄弟など)から後継者への株式の贈与・相続の追従も認められます。

2) 但し、それらの追従認定は、認定後5年間の有効期間内に申告期限が到来するものに限って受けることができます。

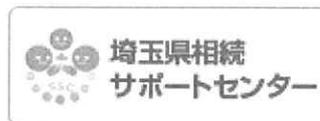
- (エ) 後継者は、翌年3月15日までに認定書の写し等を添付した贈与税の確定申告書を税務署へ提出し、納税が猶予されます。
- (オ) 猶予される贈与税額とその利子税額に見合う担保を国（税務署）に提供することを要します。
- a) 担保提供を認める財産は、不動産、国債、地方債、税務署長が确实と認める有価証券、税務署長が确实と認める保証人の保証等です。
- b) 納税猶予の対象となる特例非上場株式（譲渡制限株も可）等の全部を担保提供した場合にはその「見合う担保」の提供があったものとみなされます。
- (3) 「特例経営承継期間」(5年間)は毎年、その経過後、猶予期間中は3年ごとに、税務署に「継続届書」を提出し、また都道府県知事に一定の書類の提出を要します。
- (4) その後、先代経営者が死去し相続が発生した場合に次の手続を必要とします。
- (ア) 死亡日から6か月を経過する日までに「免除届出書（死亡免除）」を相続税納税地の所轄税務署長に提出を要します。
- (イ) 相続開始の日から8か月以内に都道府県知事に「贈与から相続」への切替の申請をします。
- (ウ) 相続開始日から10か月以内に相続税の納税猶予及び免除の特例を受ける旨の相続税申告書と一定の書類を税務署に提出します。この時も、猶予される相続額及び利子税額に見合う担保提供が必要となります。
- (エ) この時点で猶予されていた贈与税が免除され、相続税の猶予が始まります。
- (5) 後記の通り、先代経営者は相続発生時点で役員であること、後継者は、相続開始の直前に役員であり、相続開始から5か月後に代表者であることを必要とします。
- 2 「個人版事業承継税制」は、平成31年度税制改正で、個人事業者の事業承継を促進するため、10年間限定で、多様な事業用資産の承継に係る相続税・贈与税を100%納税猶予する制度として創設されました。
- (1) 青色申告（正規の簿記の原則による）をする事業（不動産貸付事業等を除く）を行っている先代経営者から、後継者が円滑化法の認定を受け、個人の事業用資産を贈与又は相続等により取得した場合に、一定の要件のもとに、贈与税・相続税の猶予と、後継者の死亡等によりその免除を受けることができます。
- (2) 円滑化法の認定等を受けるには、平成31年4月1日から令和6年3月31日までに、都道府県知事に「個人事業承継計画」を提出し、確認を必要とします。
- (3) 平成31年1月1日から令和10年12月31日までの10年間に、贈与・相続(遺贈を含む)により事業用資産を取得することが必要です。

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



電話:048-711-9183

2022年2月号

埼玉県相続サポートセンター
古丸 志保

どう対応する？相続発生後の口座凍結 ～「預貯金の仮払い制度」～

みなさんは「相続が起きると口座が凍結される」という話を聞いたことがありますか？口座が凍結されると、窓口やATMでの入出金ができなくなる他、振込や振替も制限されます。

口座は凍結されるのは金融機関が口座名義人の死亡を知ったときですが、役所から金融機関に死亡の連絡がいくわけではありません。実際に口座凍結されるのは、金融機関窓口へ相続手続きで使用する書類をもらいに行ったときなど、ご家族が死亡を伝えたときです。思いがけず口座が凍結され急ぎの支払などに困らないように、対応方法を確認しておきましょう。

■遺言書や遺産分割協議書で預貯金の払戻し手続きを行う

有効な遺言書があれば、遺言執行者が単独で払戻し手続きを行うことができます。遺言書がない場合には、法定相続人全員が署名捺印した遺産分割協議書と添付書類を提出して払戻し手続きを行います。ただ、遺産分けの話し合いがまとまるまでは、それなりの日数がかかるものです。万が一、話し合いがまとまらず家庭裁判所へ持ち込まれる事態となれば、払戻しができるのは数か月後、数年後となってしまいかもしれません。

■「預貯金の仮払い制度」を利用する

上記のように遺言書がなく遺産分割協議を経なければならぬ場合でも、葬儀費用や相続人の当面の生活費といった急ぎの資金に困ることがないように、新しい制度ができました。2019年7月に施行された「預貯金の仮払い制度」です。相続人全員の同意がなくても次の2つの方法で、遺産分割協議がまとまる前に預貯金の払戻しを受けることができます。

①金融機関で直接払戻しの請求をする

相続人のうちの1人が払戻し可能な額は、「相続開始時の預貯金の額×1/3×払戻しをする相続人の法定相続分」で、同一金融機関から払戻しできる額は、相続人1人につき150万円が上限です。仮払いを受けた分は、実際に相続する額から差し引かれます。

<相続人：妻、長男、次男の3人／長男が払戻しの請求をする場合>

A銀行1200万円

$1200万円 \times 1/3 \times 1/4 = 100万円$ → 長男が引き出せる上限額：100万円

B銀行2100万円

$2100万円 \times 1/3 \times 1/4 = 175万円$ → 長男が引き出せる上限額：150万円

②家庭裁判所の判断を得て払戻しを受ける

この場合は払戻し額に上限はなく、家庭裁判所が必要と認めた額の引き出しができます。ただ、家庭裁判所での手続きは手間や費用、時間もかかるうえ、その額が必要と認められる理由が必要です。相続後すぐの費用や、十分な額を確保したい場合には向かないといえます。

「預貯金の仮払い制度」は当面の生活費や急ぎの支払資金を確保するために新設された制度ですが、十分な額を確保するのは難しいのが実態です。新制度はできましたが、ご家族がご相続後も安心して過ごせるように、遺言書で準備をしておくことが大切です。

◆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. 33

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



毎年成人の日前後に行われるラグビーの大学選手権ですが、今年は帝京大学が優勝致しました。弱小だった帝京大学を育てあげ、前人未到の大学9連覇を達成。ここ数年優勝から遠ざかっておりましたが、見事復活を果たしました。その岩出監督がこの優勝を最後に勇退されるとの事です。体育会系の常識を覆し、上級生に雑用をさせ、下級生にその余った時間に何をさせるか考えさせるというシステムを打ち立てた岩出監督。日本代表メンバーのほとんどが帝京大学の卒業生であることから、今日の日本ラグビー界を支えることになる監督でもありました。お疲れ様でした。

高齢化の波

高齢化が進んでおります日本におきまして、当然賃貸入居者様も今後割合が増していくことが想定されます。長年お住まいになられている入居者様が高齢になっていくケースもあれば、新たに入居を希望される方もいらっしゃいます。高齢者の方を入居されることはリスクを伴うこともございますが、今後超高齢化社会へと進んでいくことを考えると今後の対策も検討していく必要があると思われまます。

認知症トラブル

特にこれから増えてくるであろうと想定されるのが、認知症に罹った方の対応です。お医者様でも判断に迷われるケースがあると言われる通り、見た目では判断し辛いいため、入居者様が突然発症したとしても、それにまつわる対応が難しいのが現実です。弊社にも騒音等でご連絡を頂いた際に疑わしい方がいらっしゃることもありますが、断定することは不可能な状況です。

対策…

これといった明確な対策はございませんが、まずは入居者様のお話は真摯に聞き取りをし、困っていることを解消してあげる事。入居者様の親族の連絡先を把握する。役所等の福祉課や民生委員などの窓口を押さえておく。更新時に保険加入を確認するなどがあげられるでしょう。これからこのような事案が急増してくることが予測されます。弊社としては契約時や更新時での情報取得をしっかりと行い、福祉とも連携して対応してまいります。

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33回



儒者 青柳浩明

よ いちじつ そ ちから じん もち あ
能く一日も其の力を仁に用いること有らんか、

われ ま だ た ら ざ る 者 を 見 ず。
我 未だ力の足らざる者を見ず。

けだ こ われいま
蓋し之れ有らん、我未だ之を見ざるなり。(里仁第四)

《通釈》

(孔子が語られた)

一日でもいいから善き行いをはじめ、と心がけてもらいたい。

私は、“やってみましたが力不足でした”という人間に会ったことはない。

(もちろん理屈では) そういう人間がないとは限らないが、(現実に) 私は(力不足で一日ですら善き行いが出来ないという) そういう人間をみたことはない。

《ビジネス訳》

わずかな時間でいいので人間力を高めるアクションをはじめましょう。

決して出来ないことはないのですから。

《小人》 ≡ 残念な人

アクションできない理由を並べて(人間力が高まらないまま) 歳を重ねる。

《閑話》

簡単に言えば、2500年前の“いつか、いつかで日が暮れる”です。

こうした方がいい、こうすればあなたは成長できる、とインプット(「学・教」)したことを、“私の場合は工夫してこうやろう”と考えて(「思」)、実際に行動して(「習」)、修正が必要であれば修正してまた行動してみる。

こうするより他に、あなたの人間力(徳)を高める方法はこの世に無く、近道もありません。また、わずか一日のアクションすら出来ない人はこの世にいません。

アクションをはじめないことは、自分を成長させてあげようという思いがなく、自分を見捨てていることと同義なのです。(了)

ちいきちいき



『中山道』その23、『武州路と続膝栗毛』10 天狗騒動と評判の酒屋

さくら 草五郎

かつて桶川の窮地を支えた紅花産業は、安い染料が輸入され衰退する。しかし今も「紅花のまち」として「紅花まつり」も開催されており、街道には多くの古民家が残る。それが桶川である。

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）の桶川騒動は、

白水をながすばかりの繁盛は これや米かし桶川の宿

と狂歌に始まるが、白水とは米をといで白く濁った水、つまりとぎ汁のことであり、米かしとは、米をとぐことやとぐ音を表し、米かし桶といえは、米をとぐ桶のことである。一九は、米のとぎ汁を多く流すほど繁盛している桶川宿に米かし桶を見事に掛けて詠んだのである。

その桶川で、天狗の面を被った男（天王）に子供たちが集まり。天王が「はやせ子ども」いえば、子供は「はやせ子ども」と繰り返す。「はやすがおすき」、「酒はなお好き」など反復し続け、天王が紅白の小さな守り札を撒きながら踊り始め、見ていた喜多八の足を踏んでしまう。天王は謝りもせず「また踏んでやろか」というと、子供達も繰り返す。それを聞いた喜多八は怒り、天王に喰ってかすが、天王は開き直って「踏まれる方が悪い！」と言う。喜多八はさらに怒り、天狗の面の鼻をへし折ったことで大騒ぎとなってしまふ。そんな天狗騒動を後に、弥次郎兵衛・喜多八は上尾の宿に入る。

当時の上尾宿は本陣1、脇本陣3、旅籠41軒と栄えていたが、本文ではほぼ通過し先へと進む。

それより二人はばくろうしんでんというにいたる。ここにめいしゅの名だ
かきさかやあり。打ちよりていっばいづゝひきうけのむとて、
かねてきく所の名さへ博勞の うましうましと酒の評判

10年ほど前、読売新聞のエッセー欄「彩の交響楽」に、上尾博勞新田の酒屋其の名高く…と共に上記下線部分を紹介すると、「その酒屋はうちの会社です」との情報があり、株式会社河村屋（表紙の写真、当主9代目、染谷庄一郎氏）を訪ねると、そこは文化・文政期創業という老舗だった。そこで文政9年（1826）と記された貴重な敷地見取図を見せていただくと、図面の中山道添いの一角に酒蔵が示されていた。それによりその酒蔵が一九の述べた名高い酒屋であったとの確証を得た。

ばくろう（馬喰・博勞）とは、馬の売買、貸出や治療をする所（人）で、現在の上尾市栄町30近くの「馬喰新田」というバス停辺りにあったといい、元の酒屋は中山道を挟んだ斜向かいのさいたま市北区别所町1125番に位置する。市境だけに一九が上尾博勞新田の酒屋としたのも止むを得ない。

現在上尾市は人口20万人に達しており、かつて主産業であった農業から、今では工業・サービス業が中心になっており、工場も自動車関連や輸送機器など、いずれも大規模なところが多く、金属鋳業工場や研究所を含め「上尾領家工業団地」には多数の工場があり、街そして社会を支えている。

次号、中山道その24『武州路と膝栗毛』11につづく

不動流動

『カムカムエヴリバディ』

NHK朝のドラマで、『カムカムエヴリバディ』が昨年11月から放映されている。

ラジオの英語講座が未来を切り開くという設定のドラマだが、前半に主に流されるラジオ講座の場面では、かつて実在した日本放送協会（NHK）のアナウンサー平川唯一氏（通称カムカムおじさん）^{ひらかわただいち}によるラジオ英会話講座の一部が使用されている。その優しい口調の講座は「カムカム英語」と別名でも愛され、1946年から5年間放送されていた。ドラマでは『カムカムエヴリバディ』の歌を親子で口ずさむシーンが何度も再現されている。

歌のメロディーは「しょじよじの狸ばやし」と同じで、簡単なので家族や友達などと口ずさむだけでも楽しい気分になれるかも知れない。

カム カム エヴリバイ
『Come come everybody』
カム カム エヴリバイ
Come come everybody.
ハウ ドゥ ユー ドゥ エン ハウ アー ユー
How do you do, and how are you?
ウォン チュー ハヴ サム キャンディー?
Won't you have some candy?
ワン エン トゥー エン スリー フォー ファイヴ
One and two and three, four, five.
レッツ オール シン ガ ハッピー ソング
Let's all sing a happy song.
シング シャララ ラ ラ ラ
Sing trala la la la.

『カムカムエヴリバディ』
みんな、おいで おいで
どうしてる？元気かい？
ねー、お菓子たべない？
ひとつ、二つ、三つ、四つ、五つ
みんなで 楽しい歌を歌おうよ
シング、シャラ、ラ、ラ、ラ

グッ バイ エヴリバイ
Good-bye, everybody,
グッドウ ナイ アンティル トゥモロー
Good night until tomorrow.
マンデー チューズデー ウェンズデー
Monday, Tuesday, Wednesday,
サーズデー フライデー サタデー サンデー
Thursday, Friday, Saturday, Sunday.
レッツ オール カム エン ミート アーゲン
Let's all come and meet again
スイン シャララ ラ ラ ラ
Sing trala la la la.

さようなら、みなさん
おやすみなさい、また明日
月曜、火曜、水曜
木曜、金曜、土曜、日曜
またみんなでおおうよ
シング、シャラ ラ、ラ、ラ

※ ルビは英語らしく、エヴリバディ⇒エヴリバイやアンド⇒エンのように発音されない部分ははぶいている。

草五郎

『危険な歩きスマホを読む』

日本で社会問題となっている「歩きスマホ」について、鉄道会社や携帯大手が防止に向けキャンペーンを実施していた、海外では「スマホに夢中になっていると犯罪に巻き込まれたり、生命の危険に及ぶ場合もある」といい、また初めて日本を訪れた外国人は歩きスマホをする日本人の多さに驚いているともいいます。さて、歩きスマホをどう読むか？

危険意識について＝「歩きスマホは危険だ」という意識を持っている人は88%という中、歩きスマホをしたことがあると答えた人が49%という。こように、危険意識を持っていながら約半数が歩きスマホをしていることに問題があるようです。

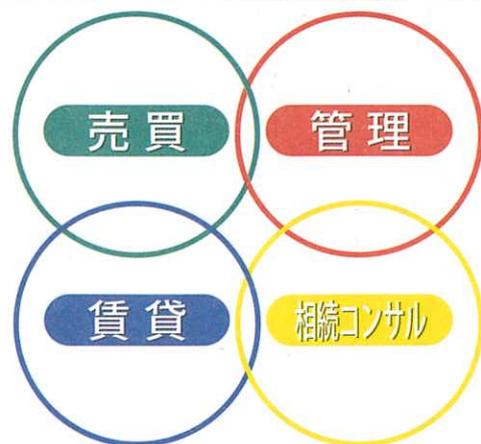
危険が潜む実態＝転落25%・転倒28.3%・巻き込み・衝突・42.8%といい、スマホ使用中は視界が95%低下（通常6mの視界が30cmまで）するというので、歩行者・自転車・電柱に激突する、落ちる、車に気付かない等、死傷にも繋がっている。

事故発生時の動作＝操作しながら36.2%・画面を見ながら25%・通話しながら17.1%・電話を取ろうとして9.2%など、慌てる・操作に気を取られる事が原因。

海外の歩きスマホについて＝アメリカ→問題視：怒鳴られる。クレーム、抗議など、主義主張を明確にすべき国だから。ホノルル→条例で規制：道路横断中のスマホチェックやゲーム行為に対して禁止条例がある。イギリス→したくない：命を守るための自主規制！歩きスマホ者は観光客と思われ、犯罪に巻き込まれる。ベトナム→したくない：高価な携帯使用者が主に狙われる（同ポリビア）。ドイツ→問題なし：一般的でない。対加害者へは保険を認めないなど処遇の厳しさがある。スイス→問題なし：低人口密度。

参考 東京消防庁発表資料 他 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