



大ちゃんの

レイシボー ニュース

埼玉県知事免許(12)第8048号
株式会社 大和不動産

第244号

発行 2022年4月15日



『英泉画 大宮宿 富士遠景』

「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 宇野秀樹	1
賃貸管理オーナー通信Vol.62	2
排水つまり	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
新卒社員紹介	9
相続Q&A 相続争いのいちばんの原因	10
お部屋のトラブルレスキュー隊 Vol.35	11
子や孫へ 伝承しておきたい『論語』の教え 第35回	12
ちいきちいき:『中山道』その25、 『武州路と続膝栗毛』12 大宮の昔と今	13
不動流動:『一本の鉛筆』	14
読むシリーズ:『さいたま市内の全駅名を読む』	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。

5月の定休日 4月30日(土)~5月5日(木)GW休暇

4日 11日 18日 25日(毎週水曜日)

17日(火)は社内研修の為、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(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



上席不動産コンサルティング部
部長 宇野 秀樹

春暖の候、オーナー様方におかれましては、ますますご清栄のこととお喜び申し上げます。

平素は格別のご高配を賜り、心から感謝いたしております。上席不動産コンサルティング部の宇野秀樹です。

さて、今回は、オーナー様方も関心の深い、現在の不動産市況全体における住宅市場において触れさせていただきます。2022年現在、住宅市場の見通しは明るさを保っている状態であると各シンクタンクからも発信されております。

2021年、日本においては、コロナ禍にあっても雇用・所得環境が大きく損なわれることはませんでした。よって、2021年の1年を通して失業率は低位に抑制され、求人倍率も既に下げ止まっており雇用者数も横ばいなし増加傾向にある状況が大きな要因となっていると判断でき、結果として、住宅市場の中での、売買市場・賃貸市場においても、実需が損なわれたとはいえない状況となっております。

現在も、政府はコロナ禍への対応として雇用の維持に慎重に目配りしており、昨今、政府は企業に対しての賃上げを積極的に呼びかけています。こうした政策効果により、今後も雇用・所得環境が維持されれば、住宅市場を取り巻く状況にも大きな変化はなく、したがってこれまでと同様に市況の改善が継続するものと期待できます。

まずは、賃貸市場についてですが、需要が損なわれたとはいえない状況ですが、賃料に対する状況についても各シンクタンクが公表しているデータ等を参照しても住宅賃料が下落しているようなデータは見当たりません。しかし、それは賃貸住宅経営がおしなべて安泰であることを意味する訳ではありませんので、その点について補足させていただきます。先にも記述した通り、全体としての需要低下・賃料下落が起こっているわけではありませんが、競争力の劣る物件は空室が多くなっており、賃料下落も進んでいることから、退去時に手を施し競争力の高い物件を維持していくことが退去後の新規入居期間までの期間を短くし、高入居率・新規募集時賃料アップにつながっております。つまり、現在の賃貸住宅経営において賃料が下落していないという事実は、朗報であるどころか、むしろ優勝劣敗の厳しい現実があることを示唆しております。

続いて、売買市場においては、分譲マンションに関して、新築・中古ともに価格はさらに緩やかな上昇基調をたどり、東京都内の新築マンションの売り出し価格においては過去最高となっております。また、戸建て住宅も土地価格の高値維持の影響もあり高価格が続いているため、土地を狭小にし、細長い3階建てを建築し総額を抑えた建売住宅が増え続けており、売れ行きも良いため着工棟数は非常に高い水準を維持しております。

このように、現在の住宅市場を理解したうえで、弊社といたしましてはオーナー様の満室経営・満足経営のお手伝いとお役立ちを第一に、日々、研鑽していく所存でございます。また、業務においてもチーム制の採用を実施し、賃貸業務・管理業務・コンサル業務の各スペシャリストを各店舗に配置し高次元の提案を行ってまいります。

最後に、弊社とお付き合いいただくことで必ず結果を出し、満足いただけると自負しておりますので、今後も期待をもってお付き合いいただければ幸いと存じます。

お建物の資産価値を落とさない為に



大規模修繕課
一級建築士
一級建築施工管理士
高橋 富男

いつもお世話になっております。大規模修繕課の高橋と申します。建物は時間と共に劣化し、機能を低下させます。定期検査を実施することで、適切な時期に、適切な方法で、修繕工事を行うことができ、費用を抑えて建物を保全することができます。外壁・屋上等の修繕工事にて、目安となる表を以下に掲載致します。オーナー様の資産価値が下がらないように定期検査おを行い、修繕のご提案をして参りますので、今後ともよろしくお願ひ致します。

修繕工事・改修工事の時期			
工事項目	工事箇所	修繕の周期	改修の周期
防水工事	屋上 バルコニー	5年	10年
外壁工事	タイル	5年	10年
	吹付塗装	5年	10年
塗装工事	鉄部	5年	10年
外壁シーリング	外壁・窓枠等	5年	10年
共用部工事	エントランス 廊下	10年	15年
建具・金物	鉄部・手摺 玄関ドア等	10年	30年

修繕工事とは

修繕とは、不具合の出た箇所の性能や機能を問題なく使えるようにすることを目的としています。不具合箇所を建築当初に戻し、資産価値を下げない工事です。修繕工事を行っても、改修工事が必要なくなる訳ではありません。

改修工事とは

改修とは、建物の性能や機能を建築当初よりも上げる目的の工事です。改修工事をすることで、築年数が長い建物でも、入居促進や資産価値を上げる事ができます。

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。
当社のホームページに詳細もございます。



排水詰まり

定期的なメンテナンスが詰まりを防ぐ



工事施工課
稻垣慶也

排水の詰まりの原因は、油、髪の毛、異物等多岐にわたります。入居者様が定期的に掃除をする事で改善する場合もありますが、オーナー様側で定期的に排水管清掃を行う事も重要です。

・キッチンの排水が詰まる原因

◇油汚れ・食物のカス・洗剤の溶け残り

調理用の油は粘度が高く、排水管にへばり付き残る性質があります。そこに洗剤や食べカスが付着し、気付いた時には排水管の中にギッタリと汚れが詰まってしまいます。

・お風呂・洗面台の排水が詰まる原因

◇髪の毛・石鹼かす・皮脂や垢・稀に歯ブラシ、おもちゃ等

髪の毛が原因の事が殆どです。キッチン同様髪の毛が詰まるとそこに石鹼カスや皮脂・垢が付着し、詰まってしまいます。稀に歯ブラシを落としてしまってそれが詰まりの原因になることや、小さいお子様がいらっしゃるご家庭ではおもちゃが排水口に入ってしまい詰まることもあります。

・トイレが詰まる原因

◇大量のトイレットペーパー、お掃除シート等水に溶けにくい紙類

1,2枚くらいなら…という事でお掃除シートをそのまま流してしまう方もいらっしゃいますが、水に溶けないので詰まりの原因となります。

※外樹の汚れが排水詰まりの原因になることもあります※

当然すべての排水が集まるところなので、ゴミや汚れが大量に付着しています。
入居者様側では手入れができない箇所ですので…

定期的な排水管高圧洗浄をおすすめしております！

(株)大和不動産 賃貸管理部 スタッフ通信

大和不動産 賃貸管理部スタッフから
管理業務の情報をお届けします。



浦和店 管理担当
山田 勇記

アパートマンション建物外の清潔感について

入居退去のハイシーズンとなりました。

この大事な時期に退去後の入居が早い建物について一例をご紹介させていただきます。先ず第一にお部屋探しの方が条件としてあげる内容としては、室内の状態や設備の充実、お家賃、立地になります。次に気になるのが室内、室外(共有部分等)の『清潔感』だと思います。細かい事のようですが、『清潔感』はとても需要です。特に女性のお客様は室内は当然ですが、共有部の細かいところまで目がいくそうです。室内は綺麗に仕上げられても共有部分が汚いとお部屋は決まりませんという事になります。これは非常にもったいないことです。

逆に言うと、築古でも『清潔感』が保たれている物件は決まりやすい物件と言えるかと思います。物件の入居率を上げる為には、室内はもちろんですが、建物外も日常定期清掃等で常に清潔にすることが大事となります。



日常清掃と定期清掃の違い

【 日常清掃 】

掃き清掃・拭き清掃を主とした週1~2回程度の日常的な清掃

【 定期清掃 】

高圧洗浄機・ポリッシャーを使用した年1~2回程度の重点清掃



※清掃場所、エントランス、階段廊下等の共用部、ゴミ置場、建物周り等

▼上記お見積依頼は管理担当及び、
担当チームにて承ります。お気軽にお問合せ下さい。

私達は今回テーマの建物清掃手配を含め、建物設備の故障や事故を未然に防ぐとともに、入居者様に快適な生活を送っていただく為にもオーナー様の建物保守維持管理をサポートしてまいります。



オーナーズニュース

入居者が「長く住みたい」と思う賃貸住宅

空室対策ではなく、現入居者を「退去させない」対策について考えてみましょう。

「人口減少」「少子高齢化」が進んでいることによるマーケットの縮小や長期化するコロナ禍の影響により、長期空室となる物件も増加の一途を辿っています。リフォームをしたり、家賃を下げるなどの空室を埋める対策がクローズアップされがちですが、現在の入居者への対策を行うことによって、空室になることを未然に防ぐことができます。

長期で入居していたお部屋が退去すると下記のような損失が予想されます。

●家賃減額損失

入居当時と家賃相場が変わっていることがあります。同じ部屋でも収入が少なくなることがあります。

●リフォーム損失

古い設備を修繕したり、ニーズに合わせて交換したり、現状回復だけでは事足りないリフォームが必要になることがあります。

●設備投資損失

クリーニング費用などの現状回復費用は必ずかかります。室内状況によっては数十万円の出費になることもあります。

●空室期間損失

退去してから次の契約開始まで、当然に収入がありません。時期によっては空室期間が長期化してしまう危険性もあります。



更新してもらうための取り組みとして、下記のような取り組みもあるようです

- 更新特典…水回りのクリーニングサービスなど
- 壊れる前の定期交換…クレーム防止、満足度UP!



「退去させない」対策とは？

長く入居してもらえる賃貸住宅で、足腰の強い経営を続けるには、物件全体の「住み心地の質」を高める対策が大切

✓ 建物全体を見直しましょう！～外構リフォーム～

●ゴミボックスの設置

集合住宅で気を付けたいのがゴミの管理です。ゴミボックスを設けることで、物件の美観にも貢献しますし、入居者も安心してゴミ出しができます。



●駐輪場の整備

趣味を持っている方は高額なロードバイクを所有していたり、子育て世帯では電動自転車を利用しています。雨に濡れない屋根付きの駐輪場や、サイクルポートで整理された駐輪場なら、競合物件との差別化も図れるでしょう。



●バリアフリー体制

賃貸物件の立地条件によっては、敷地と道路との段差が生まれたり、駐車場や駐輪場から階段を使って建物に入るなど、車椅子やベビーカーを利用する入居者には不便に感じることがあります。入居者の日常的な使い勝手向上させるために、スロープを設置してバリアフリーにすれば、立地条件が多少不便な場所でも物件の候補になることができます。

●植栽の整備

賃貸物件での植栽は、一般的にあまり力を入れられていないことが多いですが、物件のイメージアップを図るために、とても効果的な方法です。エントランス周りなど外部からもよく注目される場所に植栽をすることで、季節感も感じられ建物の雰囲気も良くなります。



空室対策だけに注力せず、現入居者に対しての退去防止対策を今一度見直しましょう。
そして空室対策については、入居者ニーズに合った設備投資かどうかを確認しましょう。



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

ついに電子契約が主流に？ 2022年借地借家法改正の2つのポイント

今回も前回に引き続き、2022年5月よりデジタル改革関連法に基づく改正法が施行される予定です。この改正により、これまで必ず「書面」でなければならなかった規制が改正され、電磁的方法（オンラインによる方法）により行うことが可能となります。

不動産に関わる皆様にとって、大きく宅建業法の改正と借地借家法の改正が関係しますが、前回の宅建業法改正に引き続き、今回は借地借家法の改正について確認しましょう。

①定期借地契約の特約について

これまで定期借地契約の特約を結ぶ場合には「公正証書等の書面」による必要がありました（借地借家法22条）、今回の改正で電磁的記録によることが可能となります。

なお、この定期借地契約というのは、50年以上の存続期間（契約期間）によることが必要なもので、事業用定期借地権とは異なるものです。事業用定期借地権については、これまで同様に公正証書による締結が必要となります。

普通借地契約 → 従前通り電磁的契約による締結が可能

定期借地契約 → 今回改正により電磁的契約による締結が可能に

事業用定期借地契約 → 従前通り公正証書による締結のみ

②定期借家契約について

これまで定期建物賃貸借契約については、公正証書等、書面による契約締結が必要でした（同法38条1項）。また、定期建物賃貸借契約を締結する場合には、建物の賃貸人は、あらかじめ建物の賃借人に対し、更新がなく期間の満了で終了することを記載した、書面を交付して説明する必要があります。（同法38条2項）

この点が法改正により、契約締結については、電磁的記録で行うことが可能となり（改正38条2項）、更新がなく期間の満了で終了することを記載した書面については、書面の交付に代えて、建物の賃借人の承諾を得て、電磁的方法により提供することが可能となりました。

これにより定期借家契約によるマンスリーマンションなども電子契約が可能となります。

2回に渡り、デジタル改革関連法に基づく法改正について説明致しました。今後、さらに具体的な内容が定まって行くと思います。今後もデジタル化の流れは進んでいくと思いますので、法改正も含めてポイントを押さえていきましょう。

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15)

今回は、前回の「特例措置」の「第一種特例贈与」に続いて、「第二種特例贈与」について説明します。



弁護士
青木 幹治

【III】「第二種特例贈与」とは、先代経営者以外の株主、例えば、先代経営者の配偶者、兄弟などから、後継者となる者へ株式(非上場株式)の贈与・相続が行われる場合で、前回説明した「第一種特例贈与」に追随するものとして認められます(前々回「その13」【II】1(2)(ウ)(b)1)2) 参照)。

1 「第二種特例贈与」の納税猶予(特例措置)を受けるための要件(「第二種認定」)は、次の通りです。

(1) その適用を受けるには、先に、後継者が先代経営者から自社株の贈与(「第一種特例贈与」)を受けている必要があります。

(2) 「第一種特例贈与」の後5年間に、「第二種特例贈与」を行うことができます。後継者が複数(3人まで可能)の場合でも可能ですが、「同一年に行う」必要があります。

(ア) 「第二種特例贈与」は、同一年中であれば、同一の贈与者から、複数の後継者へ異なる時期に贈与することができます。

(イ) この場合「贈与者よりも多くの議決権数を有するように贈与する」という要件は、最後に行われた贈与直後に有する議決権の数によって判断します。

(ウ) 「第二種特例贈与」を利用できれば、既に拡散していた株式を後継者に集中させることができます。

(4) 「第二種特例贈与」者は、上記の通り、先代経営者の配偶者、兄弟などからの贈与・相続ですが、後継者が先代経営者の親族でない、例えば、会社の役員や従業員の場合もあります。

(ア) この追随贈与の贈与者には、次の2つの適用要件があります。

① 贈与時において代表権をもっていないこと。

② 追随ですから、すでに「第一種特例贈与」の適用を受けた贈与者がいること。

(イ) この追随贈与は、「特例経営贈与承継期間」内に、贈与に係る申告書の提出期限が到来するものが対象となります。

- (5) 「特例経営承継期間」は、贈与を受けた年(12月31日まで)の申告期限の翌日(翌年3月16日)から5年後の申告期限(3月15日まで)となります。
- (ア) 例えば、令和3年中に贈与すれば、承継期間は令和4年3月16日の5年後の令和9年3月15日までとなるので、令和8年12月31日まで追随贈与が可能です。
- (イ) 「第二種特例贈与」は、「第一種特例贈与」と同年に実施すれば、同じ年に贈与税の申告手続が一度で済むので簡便です。
- (ウ) しかし、「第一種特例贈与」の翌年以降の贈与を受けると、「第二種特例贈与」につき、都道府県知事の認定手続きが別に必要となり厄介です。
- 2 これまでの(その12)から(その15)において、「事業承継のための新しい税制」(特例措置)における自社株式の贈与・相続の納税猶予の免除についてその適用要件など詳細に述べてきており、馴染めないかも知れませんが、次回以降も引き続き税法上の非上場会社の株価の「相続等の評価方法」(「同族株主」の評価)について説明することになります。
- 3 ここで、会社経営者の事業承継に关心を持たれ方には、(その1)から(その8)までを遡って読み直し、事業承継の基本的知識の整理をされるのが大事かと思います。そうでない方も事業承継の概略を知るためにも捲り直し目を通してみてください。(その9)から(その12)の信託は、特殊事例なので、読み飛ばして結構です。よろしくお願いします。

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」。

レインボースタッフ紹介

新卒社員3名です。よろしくお願いします。



清水 航佑
(しみず こうすけ)

出身地	茨城県ひたちなか市
休日の過ごし方	バレー、ボルをしたりバッティングセンターに行ったりと、主に運動をして過ごしています。 最近ではダイエットが目的になりつつあります。
大和不動産へ入社した動機	地域密着型でお客様第一主義という点に惹かれました。また、選考過程で関わった社員の方々の人の良さという点にも魅力を感じ、入社を決めました。
10年後の目標	不動産のプロになって、誰からも頼られるような人間になります。
大和不動産に入社しての決意	宅地建物取引士の資格取得に全力を注ぎます。 それと並行して早く仕事を覚え、一人前の人間になれるよう頑張っていきたいです。



荻原 凪紗
(おぎわら なぎさ)

出身地	埼玉県さいたま市
休日の過ごし方	読書・散歩
大和不動産へ入社した動機	自分の地元に貢献することが出来る点に魅力を感じました。更に、自分の利益ではなく相手の事を第一に考えて働ける環境であるため、そのような環境で自分を磨きたいと思ったのが入社の決め手です。
10年後の目標	自立した女性になることが目標です。周りと協力しながらも、日頃の業務を自分の力でこなせるくらい、責任感をもった女性になります。
大和不動産に入社しての決意	わからないことや疑問に思った事をそのままにせず、積極的に質問することや自分の頭できちんと考えてから行動して、日々で成長できるように頑張ります。



秋山 莉歩
(あきやま りほ)

出身地	埼玉県川越市
休日の過ごし方	美味しいご飯屋さんやカフェを探して食べに行くことです。 最近は餃子とパンにハマっています。
大和不動産へ入社した動機	地元埼玉県で人々の暮らしをより近い距離からサポートしたいと考え、地域に密着してお客様と強い関係を築いている大和不動産に魅力を感じました。 また、賃貸仲介・管理・売買等お客様に提供する質の高いサービスも入社を決めた理由です。
10年後の目標	お客様や社員の方々の悩みや要望など、相手の想いを自ら汲み取りそれに対して積極的に行動できる人間になります。
大和不動産に入社しての決意	不動産の業務は幅広いため、日々周りから知識を吸収し、お客様の満足度向上に貢献できるような提案力を身に着けていきます。

相 続 Q & A

2022年4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

相続争いのいちばんの原因

みなさんは、相続で揉めてしまう一番の原因は何だと思いますか？「うちは家族仲が良いから揉めることなんてない」、「うちはそんなに財産はないから揉めようがない」と考えている方にとっては思いがけないことかもしれません、一番の原因是不動産があることです。もちろん自宅も不動産ですので、持ち家にお住まいの方は相続で揉めないための準備が必要といえます。なぜ不動産があることで揉めてしまうのか、理由を確認しておきましょう。

■自宅は相続人全員に平等に分けられる？

お金であれば、1円単位で平等に相続人に分けることができます。自宅もお金と同じように、平等に分けることができるでしょうか。

相続人間で共有にする方法が思い浮かぶかもしれません、これはお勧めできません。共有にするということは、その不動産についての決定権が共有者全員にあるということです。例えば売却等をしたいときも、全員で意見を合わせて協力しながら進めなければなりません。共有している方に相続が起きた場合には、その相続人の方との共有となります。将来、共有関係が複雑になっていくことで「全員で協力して」がより難しくなるおそれがでてきます。

それでは自宅をひとりへ相続させる場合、他の相続人とのバランスはとれるでしょうか。財産のうち自宅の占める割合が高いほど、自宅以外の財産でバランスをとるのは難しいものです。もし自宅以外にアパート等を所有しているとしても、それぞれ価値の違う不動産を平等に分けるのは難しいでしょう。

不動産は、安心して暮らしていくことや資産形成において大切なものです、お金のように分けるのが難しいことから、相続の場では思いがけない争いの種になることがあります。

■揉めないための一番の対策は、遺言書を作成しておくこと

不動産があること以外にも、これまでの資金援助（学生時代の学費、マイホーム資金、孫の学費など）や、介護に尽くしたり、事業を手伝ってきた相続人の相続分などで揉めてしまうケースも多いです。相続人の間に、「〇〇ばかり援助してもらってきた」、「自分はこんなに動いてきたのに、〇〇は何もしてこなかった」という不満はないでしょうか。その背景には、ご家族それぞれの理由があるものです。ただこれまでの不平等との思いが、相続の場で一気に噴き出せば、争いとなってしまうでしょう。思い当たることがある場合には、対策を考える必要があります。

揉めないための一番の対策は、やはり遺言書を作成しておくことです。平等に分けることができない場合でも、「付言」で丁寧に理由や想いをのこしておくことで、争いになるリスクを減らすことができます。

遺言書があってもなお不満が残る場合には、相続の方向性を相続人に事前に伝えておくことも考えましょう。遺言書の作成とあわせて生命保険を活用することもできますが、加入できる年齢に制限もあるので早めの対応が必要です。相続後も変わらずご家族の絆をつなげよう、相続も計画性をもって準備をすることが大切ですね。

◆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. 35

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



プロ野球が無事開幕しました。コロナ禍で人数制限されていたものも解除され、各球場に多くのファンが開幕戦を楽しんだようです。しかしながら、スポーツ観戦は声を出しての応援はいまだに禁止されております。経口薬も進んでいるようですが、昔の様に戻ることは難しいかもしれません。今できることを最大限発揮できるように、過去を羨むのではなく常に今を前に進んでいきたいものです。

引っ越しシーズンの問題

4月は、新入生や新入社員、社員の方の異動等があるので住み替え需要が高まり、賃貸業者もこの時期繁忙期となります。当然入ってくる人もいれば出る人もいるため、退室立会いもシーズンを迎えます。この際、問題になるのがゴミです。

大量の粗大ゴミ

引越しとなると部屋の中にあるものを整理した際に大量のゴミが出てまいります。特に通常回収されない粗大ゴミがゴミ置き場にそのままに放置されたり、回収日と違う曜日にゴミを出したり等、ゴミに関するトラブルが多く発生します。この問題はこの時期に限りことではないのですが、捨てた方が自分の物だと認めないケースも多くあり、対応に苦慮しております。

常日頃からの啓蒙活動

ゴミ置き場のマナーについては、常に入居者様にルールの徹底を周知していくしか方法がございません。お知らせ文書を投函したり、定期的に清掃に入って綺麗なゴミ置場にしたりしておくことで、ルールを逸脱した行為をしにくい環境にしていくことも必要かと思われます。

ゴミストッカーの設置

弊社工事施工課では、弊社スタッフが作業することで通常作業より格安にゴミストッカー設置が可能な状況です。様々な大きさにも対応できますので、ご興味がございましたら、是非一度弊社にご連絡をお願い致します。

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35回



儒者 青柳浩明

子曰く、天、徳を予に生せり。桓魋其れ予を如何せん。

(述而第七)

《通釈》

孔子が語られた。

「天は私に（人々を導き天下を平和にするために）徳を授けられています。
それを桓魋ごときが私をどうすることもできるわけがありません。」

《ビジネス訳》

「道」（道義・道徳）に沿った生き方をしている限り、天はあなたを守り続ける。

《小人（なりーダー）》

危険を察知して、慌てふためき、茫然自失する。

《閑話》

魯定公十四年、孔子56歳の頃。孔子一行が衛国より宋国に赴こうとする途上、大樹の下に弟子を集め、礼について講話している処に、来訪をよく思わない宋国 の司馬（軍の長官）の任にあった桓魋が軍を率いて孔子を圧殺しようと包囲しました。そのときに、動搖する弟子たちに向かって孔子が放った言葉です。

人生何が起こるかわからないのは「死生命あり」との言葉もある通りです。
しかし、「道」（道義・道徳）に沿って生きているなら、何が起ころうとも、慌てる必要はなく、自分を信じ、その状況に応じて、全力を尽くすだけです。
ウクライナ国のゼレンスキーや統領の気概が正しくこの教えの実践であり、「プーチンごときに我がウクライナをどうすることができようか！」（了）

ちいきちいき

『中山道』その25、『武州路と続膝栗毛』12 大宮の昔と今



さくら 草五郎

十返舎一九が大宮の宿に至ったところで、一九は「ここに大宮権現のやしろあり」と記している。それは正しく大宮区高鼻の氷川神社のことである。氷川神社は武藏国一宮としても由緒ある大社で、規模もさることながら、南北2kmに及ぶ日本一長い参道があることでもよく知られている。この氷川神社については、後に特集で詳しく述べるが、一九は先の「…大宮権現のやしろあり」の後に、

商内に格別利生あるならん 神のめぐみに大宮の町

と狂歌で結んでいる。ところが、当時の大宮宿の店や旅籠さらに、広告の件数や在り方からして「格別利生あるならん」とは考えにくい。これはおそらく、大宮大権現の規模に圧倒され、まるで商いが影を潜めているかのように一九が誇張して述べたものと思える。

利生に響くものとしては、安永4年（1775）2月に宿場の大半を焼失する大火があり、類焼は家屋85軒、建坪3,414坪に及んだものだったが、一九が取材で宿場を訪れたであろう年代は、文政5年（1822）で、大火から既に50年は経過しているので活気の妨げにはなっていない筈である。

中山道で語り継がれる一大事業といえば、皇女和宮が徳川14代將軍家茂へ降嫁する際の行列である。全長50kmに及んだ行列の規模については、過去の『中山道』その3（皇女和宮降嫁と中山道）で既に述べているので、武藏国に入ってからの和宮一行の旅程を次に示した（●は宿泊）。

文久元年11月11日 ●本庄宿泊り

文久元年11月12日	深谷宿昼休み	新堀村御小休み	●熊谷宿泊り
〃	13日 吹上村御小休み	鴻巣宿昼休み	●桶川宿泊り
〃	14日 上尾宿御小休み	大宮宿御小休み	浦和宿昼休み
	蕨宿御小休み	●板橋宿泊り	江戸城へ

これまで、滋賀県大津から岐阜、長野、群馬、埼玉と中山道の宿場を経過し、大宮宿に至ったが、大宮の次の宿場は浦和宿である。現在の大宮、浦和は共にさいたま市（政令指定都市）となり、市内には『さいたまスーパーアリーナ』『埼玉スタジアム2002』などビッグなイベント会場や競技場始め、教育、医療施設などが充実しており、それらを担うものの証として『鉄道博物館』が大きく構え、市内の32駅を通して多くの人々を迎えていている。さらに、一日約400本の電車や貨物列車が行き来する貨物専用駅もある。（本裏表紙『さいたま市の駅名を読む』参照）

次号、中山道その26『武州路と膝栗毛』13につづく

不動流動

『一本の鉛筆』

新型コロナウイルス感染問題は世界中を震撼させ、それが収まりかけた矢先にオミクロン株が検出され瞬く間に広がった。オミクロン株の重症化リスクは低いといわながらも、感染は高齢者に限らず若年層にも及ぶようになった。マスク着用・手洗い・うがい・消毒など、一定の感染対策を講じながらも、「もう誰が感染してもおかしくない」と開き直る声もよく聞かれていた。ところがつい最近、日本の主要都市等に課せられていた蔓延防止重点措置が全面的に解除された。本来、国民の多くが肩をなでおろす時ではあるのだが、既に世界を脅かす新たな問題がのしかかっている。ロシア・ウクライナ問題である。世界を震撼させたウイルスに対し、次に世界を脅かしたのは人間である。

この問題が起きてから、何かで「一本の鉛筆があれば……」という詩についてのコメントを耳にした。それが気がかりで調べてみると、それは『一本の鉛筆』という美空ひばりの歌だった（1996年発売、作詞・松山善三、作曲・佐藤勝）。

あなたに 聞いてもらいたい	あなたに 読んでももらいたい
あなたに 歌ってもらいたい	あなたに 信じてもらいたい
一本の鉛筆が あれば	私はあなたへの 愛を書く
一本の鉛筆が あれば	戦争はいやだと 私は書く
あなたに 愛をおくりたい	あなたに 夢をおくりたい
あなたに 春をおくりたい	あなたに 世界をおくりたい
一枚のザラ紙が あれば	私は子供が 欲しいと書く
一枚のザラ紙が あれば	あなたをかえしてと 私は書く
一本の鉛筆が あれば	八月六日（広島原爆）の朝と書く
一本の鉛筆が あれば	人間のいのちと 私は書く

ロシアによるウクライナへの侵攻、いたたまれぬとまどいと現実。

この歌は世界にどう響くだろうか

草五郎

さいたま市内の全駅名を読む

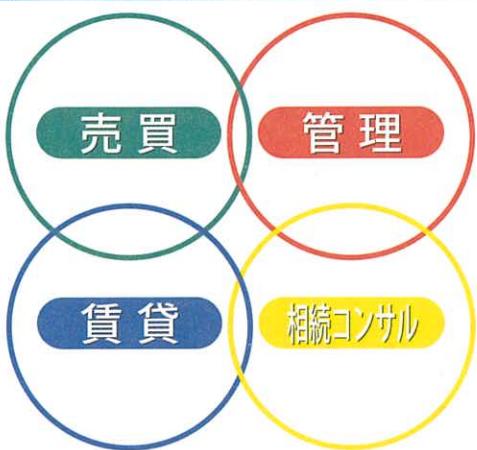
2001年に大宮、与野、浦和の旧3市が合併し「さいたま市」が誕生。2003年にはさいたま市は全国13番目の政令市となり、市は大宮・浦和・中央・見沼・北・南・西・桜・緑区と9区に分けられ発展する中、『鉄道博物館』という巨大な施設が人気を博しております。そこで鉄道に因んださいたま市すべての駅を読んで見ましょう。

	駅名	線		駅名	線
い	岩 樋	東	な	中 浦 和	埼京
う	浦 和	京・高・宇・湘	な	七 里	東
	浦 和 美 園	埼高	に	西 浦 和	武
お	大 宮	京・高・宇・埼京 川・東・ニュ・湘		西 大 宮	川
	大 宮 公 園	東		日 進	川
	大 成	ニュ	ひ	東 岩 樋	東武
	大 和 田	東		東 浦 和	武
か	加 茂 宮	ニュ		東 大 宮	宇
き	北 浦 和 京			東 宮 原	ニュ
	北 大 宮	東	み	南 浦 和	京・武
	北 与 野	埼京		南 与 野	埼京
こ	今 羽	ニュ		宮 原	高
さ	さいたま新都心	宇・京・高	む	武 蔵 浦 和	武・埼京
	指 扇 川		よ	吉 野 原	ニュ
し	JR 大宮操車場駅	貨		与 野	京
て	鉄 道 博 物 館	ニュ		与 野 本 町 駅	埼京
と	土 呂 宇				

※ 東（東武野田）京（京浜東北）、高（高崎）、宇（東北本線宇都宮）、湘（湘南新宿）、埼高（埼玉高速鉄道）、埼京（埼京）、川（川越）、ニュ（ニューシャトル）武（武蔵野）、貨（貨物）



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