



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247号

発行 2022年7月15日



『英泉 / 木曾街道続ノ巻 日本橋雪之曙』

「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.65	2
排水管洗浄の大切さ	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
お部屋のトラブルレスキュー隊 Vol.38	9~10
相続Q&A 利用していない不動産を相続で手放せる?	11
子や孫へ 伝承しておきたい『論語』の教え 第38回	12
ちいきちいき:『中山道』その28、蕨宿・板橋宿	13~14
読むシリーズ:『さいたま市民憲章を読む』	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。

8月の定休日 3日 24日 31日(毎週水曜日)

なお10日(水)~17日(水)は夏季休暇、

23日(火)は社内研修の為、12時30分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

時事歳々



上席不動産コンサルティング部 部長
井田 泰史

盛夏の候、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。ロシアのウクライナ侵攻に端を発し、円安進行による物価上昇や国際物流の混乱による輸送コストの上昇等により、私たちの生活にも大きな影響が出始めております。私たちの業界でいうと、建築コストが上昇し、住宅設備機器の仕入れに支障を来している状況です。今後、更に影響が広がり、不測の事態に発展しないよう願うばかりです。

さて、今春より浦和駅近隣は西口南高砂地区の再開発に向けた建築物の取壊しも進んでおります。2026年度完成を目指し、地下2階～地上27階の分譲住戸525戸を含む分譲マンションと商業施設が一体となった再開発マンションが完成します。その完成によって、浦和駅周辺の人口も増加し、地域の活性化に寄与すると考えられます。また、浦和駅周辺で建設中の分譲マンションの売行きがすこぶる好調です。その好調な売行きを背景に分譲マンション向けの商業地の仕入れ競争がますます激化することで、一般庶民の手が届かない価格帯に上振れしていく事も懸念されています。

話しは変わりますが、6月29日付、日本経済新聞の地域版では、東京都が10年ぶりに公表した首都直下地震の被害想定で、高層建築物の新たなリスクに警笛を鳴らしています。湾岸部や都心部で増加したタワーマンションで、大地震によるエレベーター長期停止や閉込め等が相次いで、住民が孤立するリスクを想定しているのです。都の災害シナリオは、エレベーターやトイレの使用不能、食料品の買出しも出来ず、在宅避難が行き詰まるリスクを想定しています。インフラ復旧要員の確保が出来ず、備蓄が尽きる等が重なり、タワーマンションが「陸の孤島」となる事を懸念しているのです。

同日付の日経新聞「東京の未来面」の特集では「野村不動産のプラウド」が目指す街づくりが紹介されています。大地震や自然災害の緊急事態に備えて、地域に開かれた街づくりがコンセプトとし、地域と共生しながら発展する『自走する街づくり』を新たに目指すとあります。本来、分譲マンションはセキュリティの観点から外部から遮断された空間作りを優先することが一般的でした。しかしながら、東日本大震災の被災地域で見られた地域一体での助け合いや相互扶助の取組みへの関心が高まり「地域に開かれた街づくり」という発想への転換点になったようです。地域共生という観点では、分譲マンションの閉鎖的なコミュニティの在り方では、地域から孤立を招く恐れもあります。孤立を防ぐため、地域との共生を目指し、マンションの開発街区を地域に開放する考え方に至ったのです。それは街の連続性や広がり意識して、地域全体のコミュニティ形成を意識した「共生型の街づくり」という発想です。分譲マンションの街区を開放する事は、大地震や自然災害等の緊急事態に備えて、共助のためのコミュニティ対策という意味合いが色濃くなっているといえます。

同付の日経新聞「東京の未来面」の特集では「野村不動産のプラウド」が目指す街づくりが紹介されています。大地震や自然災害の緊急事態に備えて、地域に開かれた街づくりがコンセプトとし、地域と共生しながら発展する『自走する街づくり』を新たに目指すとあります。本来、分譲マンションはセキュリティの観点から外部から遮断された空間作りを優先することが一般的でした。しかしながら、東日本大震災の被災地域で見られた地域一体での助け合いや相互扶助の取組みへの関心が高まり「地域に開かれた街づくり」という発想への転換点になったようです。地域共生という観点では、分譲マンションの閉鎖的なコミュニティの在り方では、地域から孤立を招く恐れもあります。孤立を防ぐため、地域との共生を目指し、マンションの開発街区を地域に開放する考え方に至ったのです。それは街の連続性や広がり意識して、地域全体のコミュニティ形成を意識した「共生型の街づくり」という発想です。分譲マンションの街区を開放する事は、大地震や自然災害等の緊急事態に備えて、共助のためのコミュニティ対策という意味合いが色濃くなっているといえます。

今までは、大地震への備えは、発生時に生命や財産を守る事が重要視されてきましたが、これからは長い避難生活への対応や自助・共助・公助を組み合わせた地域防災計画等の策定が大切になります。弊社としても、万が一に備えた管理体制の構築や入居者に自治会加入を通じて、入居者が地域から孤立しない仕組み作りを整えていかねばなりません。梅雨明けしたとはいえ、猛暑が続きますので体調を崩さぬようご自愛ください。

お建物の資産価値を落とさない為に～Ⅱ

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。2022年4月号では、建築工事の内外壁・屋上等の修繕工事にて、目安となる表を掲載させて頂きました。今回は電気設備・給排水衛生設備・空調設備他の修繕工事・改修工事の時期について話させて頂きます。



大規模修繕課
一級建築士
一級建築施工管理士
高橋 富男

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
電気設備	配線設備 配電盤・電話配管	10年	25年
	電灯・コンセント 非常照明	5年	25年
	弱电設備 アンテナ・自火報	5年	25年
	避雷針	10年	30年

給排水衛生設備	給水・排水設備 給水・排水管	10年	15年
	給湯設備 給湯器・給湯管	5年	10年
	衛生器具 衛生器具	5年	25年
空調設備	ガス設備 ガス配管	10年	30年
	空調設備 空調機	5年	15年
	換気設備 換気扇	10年	30年

建物を安全で快適に長く使用していく為の診断項目(設備)

①電気・衛生・空調設備は基本性能を満たしているか

- ①照明器具に腐食等の劣化箇所はないか
- ②コンセント類に劣化箇所はあるか

②配管につまりや腐食等の不具合箇所はないか

③配管の支持力が耐震性能を満たしているか

賃貸建物をドローンで診断致します。ご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

排水管洗浄の大切さ



工事施工課
久保田慶

「外柵から汚水が溢れています」

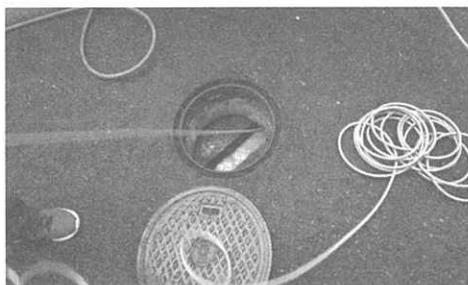
入居者から連絡…

先日、弊社の某管理物件入居者様から連絡が入りました。「外の排水が溢れている様で異臭がしている」との内容でした。業務終了時間近くだったこともあり、最初は業者手配の方向でしたが、物件が近くだったので一度現地確認に行くことになりました。

現地に到着し、車内から外に出ると…すぐに汚水臭が臭ってきまして、臭いの場所を確認すると、外柵の周りに溢れていて酷い状況でした。



すぐに処置が必要と判断し、高圧洗浄機を用意し再度現地へ向かいまして、隣の柵から洗浄作業を実施しまして詰りは解消しました。要因は、排水管内の錆の凹凸にトイレットペーパーなどが引っかかり、排水管を塞いでしまったと思われます。対応が遅れていたなら、1階の室内の排水管溢れの大惨事になりかねません。当日のすばやい対応で、被害を防ぐことができました。



このような状況を防ぐ為にも定期的な排水管清掃実施をご推奨致します。

排水管高圧洗浄をおすすめしております！

部屋設備機器の遅延について



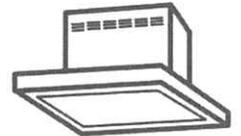
浦和店 管理
武田 啓一

まだまだコロナによる影響が長引いております。

中国のロックダウン等々、まだまだコロナによる影響が続いております。2022/6/6時点の各メーカーの商品納入目安がリリースされておりました。

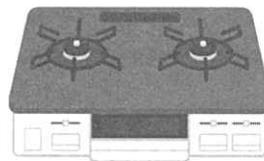
■給湯器	○リンナイ	納品まで3ヶ月～4ヶ月以上
	○ノーリツ	納品まで2ヶ月～4ヶ月以上
	○パロマ	納品まで1ヶ月～2ヶ月以上

■コンロ	○リンナイ	2ヶ月以上
	○ノーリツ	1～2ヶ月以上
	○パロマ	1ヶ月以上



今後値上げが出てくる商品も想定されます。

■キッチン水栓・レンジフード
LIXIL・TOTOともに遅延なし



上記の通り、商品によっては通常通り入荷しているものも出てきております。今後につきましては、物価上昇に伴います部材の値上げなども出てくる可能性がございます。

引き続き、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、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。よろしくお願い致します。

水害対策を見直しましょう

近年、気候変動などを理由に激甚災害が増えてきています。日本の国土は約70%が山地であり、温帯、四季もある事から季節の変わり目に、台風や豪雨が発生しやすく、洪水、河川の氾濫、土砂災害等の被害を受けやすくなっています。



☑ チェック①

事前の点検で大雨被害の原因となる箇所をチェック

建物箇所	被害	原因	対策
屋根・屋上	雨漏り	・屋根材のズレ ・割れ・浮き ・屋上防水の劣化	・防水工事 ・屋根材修繕
外壁		・ひび割れ、破損 ・塗装の劣化	・ひび割れ補修 ・コーキング補修 ・外壁材の交換 ・塗り替え
雨樋・排水溝	詰まり	・枯れ葉等のゴミ	・清掃 ・補修、排水改善工事
駐車場	浸水	・雨水の流れ込みやすい立地 ・排水ポンプの能力不足	・土嚢設置 ・排水改善工事 (嵩上げ、排水ポンプ交換)
エレベーター	ショート	・雨水吹き込み ・ボタンの防水、フィルム劣化 ・ピット内のひび割れ、止水版のズレ	・浸水経路の防水 ・防水フィルム交換 ・ひび割れ等の補修工事
オートロック		・雨水による被水	・豪雨時の電源オフ
共用灯		・外壁内への浸水	・ひび割れ補修 ・コーキング補修

☑ チェック②

「減災」「防災」の必要性

「火災保険」の見直し、水災・風災特約の検討してみましよう

自然災害の甚大化・頻発化で保険料の改定が続いており、今年10月に保険料の値上げが予定されています。最長契約期間も10年から5年へと短縮されるため、現状の保険内容の見直しをしておきましょう。豪雨・台風対策としては、浸水被害などを補償してくれる「水災」、強風被害を補償してくれる「風災」の特約が



Point !

特約の有無にかかわらず、地域の被災想定区域が分かる「ハザードマップ」は一度確認をしましょう。洪水・高潮・土砂災害などの影響を受けそうな地域に物件がある場合は、特約付帯を検討しておくべきです。また災害が発生した際の、被害想定区域や災害時の避難所地域、危険度測定調査のデータなども政府や自治体から公表されています。



Point

安定した賃貸経営を行うためには、きちんと災害によるリスクを認識し、減災対策を講じておくことが重要です。被害を最小限に抑えて資産価値を長期的に守る為にも、ご所有物件の定期的な点検と火災保険の見直しを徹底していきましょう。



(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

進む入国制限の緩和 外国人向け賃貸の期待高まる

入国制限が段階的に緩和され、外国人の入国が進み始めています。1日あたりの入国者数の上限は、感染状況の改善に伴い、3月14日に7,000人、4月10日には10,000人、6月1日には20,000人と引き上げられました。

また、外国人観光客の受け入れも進んでおり、添乗員付きのツアー客に限るなど、いくつかの制限は継続されますが、約2年ぶりの外国人観光客による入国となりました。

<外国人の入国制限を巡る政府の対応>

2020年 3月5日	新型コロナウイルスの感染拡大を受け、中国・韓国に発給済み査証の効力停止など入国制限強化策を発表
2020年 4月3日	査証の効力停止を全世界対象に拡大。米国、中国、韓国などを入国拒否対象に。その後も対象国を拡大
2020年 7月30日	ベトナム、タイにビジネス目的の査証発給再開。その後もビジネス目的で緩和
2021年11月30日	オミクロン株の感染拡大を受け、全世界からの外国人の新規入国を停止
2022年 3月1日	観光目的を除く新規入国を再開
2022年 5月5日	岸田首相がロンドンの講演で「6月にはG7諸国並みに円滑な入国が可能となるよう水際対策を緩和する」と表明
2022年 6月1日	リスクの低い国・地域からの入国者らの入国時検査と自宅などでの待機を免除

そのような入国制限の緩和を受け、外国人向け賃貸市場では活況の兆しが出てきています。

東京都のシェアハウス業者では、3月の入居に関する問い合わせ数が21年同月比で1.6倍に増加し、約8割が外国人によるものでした。

また、その他多くのシェアハウス事業者でも入居率に回復の兆しが見えてきています。

外国人専門の家賃債務保証事業などを行う会社でも同様の兆しが見えており、3月の業績が過去最高水準に至るなど、波及して入国制限緩和の効果が広がっています。

また、当然旅行業界にも変化が起きています。

日本経済にも大きな影響力を持つ外国人観光客数は2020年には90%以上減少し、インバウンド観光はここ2年で全く動きを見せておりませんでした。

しかし、2年以上門戸を閉ざしていたことから反動でも多くの観光需要がうかがえます。

市場回復が楽しみな賃貸管理市場は、ここから目が離せない展開となりそうです。

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18)

今回から、「中小企業における経営の承継の円滑化に関する法律」(経営承継円滑化法)の「民法の遺留分に関する特例」について話します。

【VI】「民法の遺留分に関する特例」(円滑化法3条～10条)

1 「その12」から「その17」まで、「事業承継税制」(中小企業の経営承継に伴う贈与税・相続税の納税猶予及び免除)について説明しましたが、そのほかに、「円滑化法」は、民法上の遺留分の問題に対応する「特例法」を整備しました(令和3年改正)。



弁護士
青木 幹治

- (1) 遺留分とは、兄弟姉妹以外の法定相続人に対する相続できる遺産の最低保障額を言い(民法1042条1項)、遺言や生前贈与などによる相続分が遺留分を下回った場合に、多く受け取った相続人から、遺留分侵害額を請求できる権利で、「遺留分侵害額請求権」と呼ばれています(令和2年の相続法改正)。
- (2) 生前贈与等により事業後継者に自社株式等の事業資産を取得(相続)させたが、他の推定相続人から遺留分侵害額請求を受ければ、事業承継計画が破綻するので、それを防止するための施策として「民法の遺留分に関する特例」が設けられました。
 - (ア) 「民法の特例」を活用すると、<非上場株式>が、先代経営者から後継者に贈与等される場合に、後継者及び先代経営者の推定相続人全員が合意し、<① 遺留分算定基礎財産から除外(除外合意)>、<② 遺留分算定基礎財産に算入する価額を合意時の時価に固定(固定合意)>を締結することができます。
 - a) 後継者が他の相続人との話し合いにより「除外合意」をすれば、全株式を後継者に引き継ぎその散逸を防ぐことができ、場合によっては、自社株式以外の財産についての合意もすることもできます。
 - b) 「固定合意」は、相続財産の自社株式が非上場株式(未公開株式)で評価が難しく、また相続開始までに変動の可能性もあり、遺留分侵害額請求による不測の事態の発生を避けるためにその評価額を合意時に固定して置くものです。
 - (イ) 更に、株式の場合は、「①」や「②」と一緒に、<③ 自社株式以外の財産に関して(付随合意)>を行うこともできます。
 - a) 「付随合意」を締結することにより、後継者が、先代経営者から生前贈与された自社株式以外の事業用財産(例えば、会社所在の不動産、事業用機器、現預金など)を遺留分の対象から除外したり、また、後継者以外の相続人が贈与を受けた財産を遺留分の対象から除外するなどの合意ができます。
 - b) 「③」だけを単独で締結することはできません。

- (ウ) なお、上記の〈会社経営者の株式〉のほかに、〈個人事業者の業務用財産〉についても、ほぼ同様の手続が認められていますので、次回以降に説明します。
- (3) 「民法の特例」は、「事業承継税制の特例」との併用が可能です。それぞれ要件や申請手続きなどが異なります。
- (ア) 「事業承継税制の特例」は、生前贈与のほか相続や遺贈でも適用できるのに対し、「民法の特例」は、生前贈与に限られますが、贈与時に旧代表者が代表を退任している必要はありません。
- (イ) また、「事業承継税制の特例」では、最大3人の後継者まで適用できるのに対し、「民法の特例」では、後継者1人に限られ、また旧代表者以外からの贈与は「民法の特例」の対象とはなりません(「その15」参照)。
- (4) 「民法の特例」により、「推定相続人全員の合意」で上記「①」、「②」、「③」を締結し、その合意の範囲で「遺留分侵害額請求」を適用しないようにする為には、「経済産業大臣の確認」(円滑化法7)及び「家庭裁判所の許可」(同法8)を必要とします(円滑化法4I①)。
- (ア) 「経済産業大臣の確認」は、合意から1か月以内に中小企業庁に申請し、家庭裁判所の許可は、当該確認から1か月以内に申し立てる必要があります。
- (イ) なお、贈与から合意までの期間については定めがなく、10年前の贈与や数年間に及ぶ贈与についても合意は可能です。
- (5) なお、「円滑化法」の「遺留分に関する民法の特例」に似た「遺留分の放棄」(民法1043条)の制度があります。
- (ア) 被相続人の生前でも、それぞれの相続人が家庭裁判所の許可を得れば遺留分を放棄することができ、また被相続人の死後には自由に放棄ができます。
- (イ) しかし、「民法の特例」の場合は、相続人毎に意向が分かれることがないので、「遺留分の放棄」よりも利点があると言えます。

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」。



VOL. 38

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



伝説のプロレスラー アントニオ猪木さんですが、すでに 79 歳で最近大病を患い、その苦難を乗り越えようと頑張っている事がネットニュースに取り上げられていました。You tube に動画配信されていたので閲覧してみました。弱々しくはなっていますが目には相変わらず力がありました。「元気があれば何でもできる！」。ぜひ元気になっていただき、リング上での「気合」をまた披露してほしいです。

今回入居者様から頂いた騒音クレームで、弊社が対応させていただいた事例をお伝えさせていただきます。

事象発生

○月 10 日 15 時 30 分

上階の足音がうるさくてどうしようもない。直接訪問して話をしようとしたが、インターホン越しでしか会話が出来ず、全く埒が明かない。何か対応してほしいとの事でした。

○月 10 日 15 時 40 分

上階の方に連絡。小さなお子様がいて、迷惑をお掛けすると思ったのでマットも敷いている。なるべく注意はしているが子供のやる事なので制御が出来ないこともある。ただ走り回るようなことはさせていないので、あくまでも通常の生活の範囲内ではないかと主張。

○月 10 日 16 時 00 分

下階の方に連絡し事情確認。とても通常の範囲の音ではない。しかも一緒になって走り回っているような音なので、親も一緒に走り回っているのでは。足音だけでなく、物を落とす音や引きずる音がひどく、わざとやっているのではないかと主張。

※音は個人個人で感じ方が違い、また気になる音・気にならない音も人それぞれです。「通常の生活音」の判断が難しく、どこまでが許容範囲なのかというのをお伝えするのは電話では難しいです。



今回弊社2名体制で上下階それぞれ社員を配置し、上階でわざと出した音がどの程度聞こえるかを試してみました。また携帯アプリで「騒音測定」ができるものもありましたので、予めダウンロードをして現地対応を致しました。

現地対応

○月 20日 15時 00分

上階で歩いたり、走ったり、ジャンプをしたり等を実施。どれも確かに音は聞こえてはおりましたが、特にジャンプの時には携帯アプリの測定値は70db近い(EX:騒々しいオフィスなど)数値でした。ただ歩くような音は40db以下の状況です。また上階の入居者様の子供部屋には緩衝のマットを敷いている状況でした。

① 下階入居者様へ

上階入居者様に許可を頂き、室内の状況を説明。歩く音は通常の生活レベルであり、許容範囲と考えられるレベルであることを説明。また人が生活している以上は物を落としたり何かをぶつかけたりはどうしても発生するので、単発の大きな音はお互いご理解しあうしかないことも説明。ご理解を頂き、今後頻発するような大きな音が出た際は連絡頂くことで落着。

② 上階入居者様へ

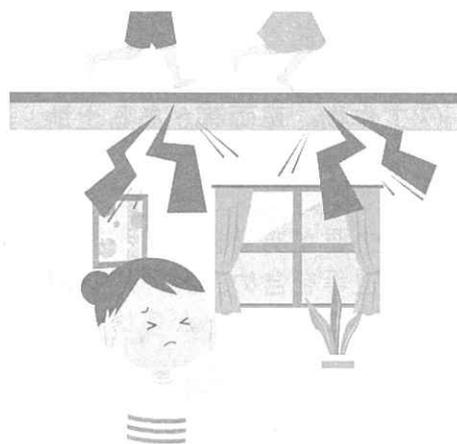
通常の歩行は問題ないが例えお子様とは言え、走り回ると下には相応の音が響いていることを説明。またあくまでも同じ建物で生活しているので、お互いの協力・思いやりが必要である事を説明。過敏になる必要はないがご配慮いただくよう説明しご理解いただく。

まとめ

今回の騒音対応は、弊社社員が現地に赴き、実際に音を聞きながら説明することで双方ご理解いただき、ほぼ毎週連絡頂いていた下階の方からの連絡も今は無くなりました。

すべての騒音対応が今回の対応で解決する訳ではありませんが、まずはお困りの入居者様が何を望まれ、どうしてほしいのかをよく聞き取りを行い、一つ一つ問題を取り除きながら対応することを心がけております。

賃貸管理部 カスタマーサービス課
TEL:048-824-1353

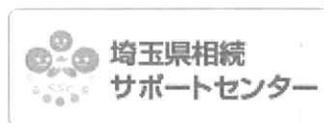


埼玉県相続サポートセンター 相続 Q & A

2022年7月号



埼玉県相続サポートセンター
古丸 志保



電話:048-711-9183

利用していない不動産を相続で手放せる? ~2023年開始の「相続土地国家帰属制度」~

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。

「相続時に、処分困っている不動産を手放せないか」とのご相談を受けることが増えてきました。地方の空き家となっている実家について一番多くお聞きしますが、他にも地方の山林や別荘地、投資用に購入した土地でお悩みの方も多いです。最近、このような不動産を2023年からはじまる「相続土地国家帰属制度」で解決できないかとの質問も頂くようになりました。今回はこの制度の内容をお話しします。

■自宅から離れた空き家の実家が悩みの種

実家に誰も住む予定がないため売却や賃貸を検討しても、立地等によってはなかなか買い手や借り手も見つからず、何年も空き家のままとなることがあります。その間、定期的に様子を見に行き風を入れ手入れをし、管理をお願いするならその先への支払も必要です。お金の面では、固定資産税に加えて、建物が老朽化してくれば修繕費もかかってくるでしょう。国土交通省「空き家所有者実態調査（2020年）」によると、空き家所有世帯の物件の取得方法を調査した結果、「相続」との回答が54.6%を占めました。手間も時間もお金もかかる空き家の管理に、どうか手放せないかと相続のタイミングで頭を抱えるご家族は少なくありません。

■「相続土地国家帰属制度」とは?

相続した空き家といった不動産の悩みを解決できるのではと関心が高まっているのが、2023年4月27日にはじまる「相続土地国家帰属制度」です。相続において現在の民法では「欲しくない財産は相続しない、必要な財産だけ相続する」ということは認められていないので、相続したくない不動産だけ放棄することはできません。この制度を利用することで、相続等によって土地の所有権を取得した人が、法務大臣の承認を受け、その土地の所有権を放棄し国庫に帰属させることができます。処分困っている土地を国に引き取ってもらえる制度といえるでしょう。

■制度利用の要件は意外と厳しい

ただ、「相続土地国家帰属制度」の利用には次の①~⑩どれにも該当しないことが要件となり、意外とこの要件をクリアするのはハードルが高いようです。国が土地を引き受け管理するにあたり、費用や労力がかかりすぎることを防ぐ観点から「問題のない土地」であることが要件とされています。

- ①建物がある土地、②担保権等が設定されている土地、③通路等の他人が使用する土地、④土壌汚染等がある土地、⑤境界が明らかでない土地、⑥崖等がある土地、⑦工作物、車両等がある土地、⑧地下に除去しなければならないものがある土地、⑨隣地所有者等との争いがある土地、⑩その他管理や処分に過分の費用や労力が必要な土地

そして実際に国から承認を受けた場合には、土地管理にかかる費用の10年分相当額を納入する必要があります。不要な不動産を手放す新たな手段としての活用が期待されますが、費用負担等を含め、具体的な内容の公表はこれからです。制度開始後に事例が増えていくなかで明確になることが多いと思われます。今後注目していきたいですね。

◆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★

子や孫へ伝承しておきたい『論語』の教え

第38回



儒者 青柳浩明

子曰く、教えざるの民を以て戦う、是れ之を棄つと謂う。

(子路第十三)

《通釈》

孔子が語られた。

「十分に訓練をしていない民衆を（戦地に赴かせて）戦闘に参加させる行為はそれこそ民衆を棄てる行為である。」

《ビジネス訳》

教育や指導もしないで、メンバーに未経験の業務・タスクを担当させることはそのメンバーを、どうなっても構わない人間として見捨てているようなものです。

《小人（なリーダー）》

自己責任で各自が頑張ればいい。落ちこぼれたり精神疾患になったりするの弱いからだ。

《閑話》

教育する時間が勿体ない、コストが無い、手間がかかる等の理由で、社員に適切妥当な教育・訓練をせず、現場に投入すると、社員は不安の塊になり、失敗を重ねることになるため、ストレス耐性が高くなければ精神疾患に陥ります。もちろん、このような状況においても、わずかですが、成果をあげる優秀なメンバーはいます。とはいえ、それを基準としてはなりません。

孔子さんは本章句で「人を育てる立場のあるべき姿」を教えています。教え育てること、またはそういう環境を整えることはリーダーの責務です。特に中小企業においては社員代替が困難な事業環境にあるため、なおさらに重要になります。それを放棄して社員の入社時点での力量に全面依存する、という、いわゆる博打的教育ではないのです。

「私の若い時はそうだった」という方がいるかも知れませんが、それはあなたが優秀な一割であっただけであり、あなたの大切な社員に無責任にそれを期待してみすみす見殺しにするようなことは、決してあってはならないのです。(了)

ちいきちいき



『中山道』その28、蕨宿・板橋宿

さくら 草五郎

本『中山道』特集その4から、十辺舎一九著の『続膝栗毛』と共に回を重ねて蕨宿までたどり着いた。残念なことに『続膝栗毛』（正しくは埼玉県から「続膝栗毛12編上・下」）は浦和の宿を最後にあっさり蕨・板橋を通過し江戸に到達して終わる。

滋賀県大津から129里の旅の集大成であるにもかかわらず、一九はあっせりと締めくくってしまった。とはいえ、この中山道特集は浦和の後、一九のように簡単に蕨・板橋を通過して締めくくるわけにはいかず、多少なりともそれらを述べて中山道の起点であり終点でもある日本橋で締めくくりたい。

蕨宿

さて、蕨宿についてだが、本来日本橋を中山道の起点とすると第1の宿場が板橋宿で、そこから荒川を船で渡り、一息ついて第2の宿の蕨宿に宿泊する。

その板橋から蕨への道のりとは逆に、浦和方面から江戸に向かう旅人は蕨に宿泊し、早朝から天候や荒川の状況を見計らい、川の増水など問題がなければ戸田の渡し場から船で板橋へと向かった。

このように蕨宿は、上り下り双方の旅人が宿泊を要する宿場だったことから、中山道69次の中でも五本の指に入る程だった。

現在の蕨市は日本で最も小さな市（5.11平方キロメートル）として、また、成人式発祥の地としてもよく知られており、かつては青縞（あおじま）や双子織（ふたごおり）など、絹織物の生産地としても盛んだったことから「機まつり」（はたまつり）や、「宿場通り」では時代さながらの「宿場まつり」などもおこなわれている。

【「機まつり」：8月5日～7日（金・土・日）開催予定。「宿場まつり」：11月3日（木）開催予定。】



英泉/木曾街道 蕨之驛 戸田川ノ渡場

板橋宿

板橋宿は、五街道の一つの中山道で、日本橋から最初の宿場として整備された江戸四宿の一つである。江戸四宿とは、江戸の出入り口にあたる東海道の品川宿（品川区）、奥州街道・日光街道の千住宿（足立区）、甲州街道の内藤新宿（新宿区）、そして中山道の板橋宿（板橋区）である。板橋という地名は、中山道を横切る石神井川に掛けられた石神井橋に由来する。



英泉/木曾街道 板橋之驛

皇女和宮と板橋の「縁切り榎」

皇女和宮は孝明天皇の妹で、文久元年（1861）16歳の時に徳川14代将軍家茂との公武合体により降嫁する際、京都から中山道を下って江戸城に向かっていたのだが、板橋にある一本の榎（えのき）が行列の妨げとなっていた。

さて、その板橋の榎についてだが、現在の国道17号線には板橋本町というところがあり、その近くの本町通り（旧中山道）には、江戸時代から嫌なものと別離できる霊力を秘めた「縁切り榎」（えんきりえのき）という裏パワースポットがある。その榎は過去に朽ちて代替わりしているが、今でも何がしかと縁を切りたい人たちが願掛けに訪れている。

そんな謂れのある榎の前を婚礼の際の行列で通すわけにはいかないと、その榎のかなり手前（約500m）から迂回し、仲宿辺りで中山道に戻るようにと迂回路が開削されていた。しかし、このように迂回路を設けただけではまだ足りず、榎そのものに菰（こも）をかぶせて隠したという念の入れ様だった。

ところが、皇室から中山道を下って徳川家に降嫁したのは和宮が初めてではなく、寛延2年（1749）五十宮（いそのみや）女王が、十代将軍家治に降嫁していた。その際、既に「縁切り榎」を避ける迂回路が開削されており五十宮も迂回していたという。



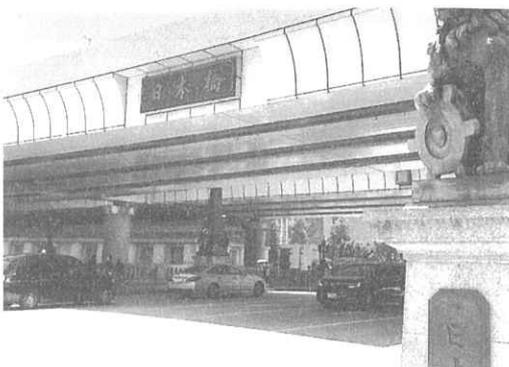
板橋の「縁切り榎」(三代目)

日本橋

いよいよ中山道の起点であり、終点でもある日本橋（表紙の英泉画）だが、飽くまでも日本橋はそれまでの宿場とは言わず、前述の5街道の要であり、江戸随一の繁華を極めたところである。

その誰もが知る日本橋は、徳川家康が幕府を開いた慶弔8年（1603）に初めて架けられたと伝えられ、翌年5街道の起点と定められた。当時は一日に千両の商いのある魚河岸や呉服商の越後屋（今の三越）などの大店を控え、橋上は表紙の英泉画のように四六時中混雑していた。

現在の日本橋は、明治44年（1911）に架橋されたルネサンス様式の石造2連アーチ橋で、麒麟や東京市章を抱えた獅子の格調高いブロンズ像が印象的である。



現在、日本橋の上には写真左のように高速道路が通っており、その下、橋上道路中央には「日本国道路元標」と刻印されたマークが施されている。現在計画されている日本橋改修工事により高速道路が撤去されて日本橋川に陽の光が射すのは、2040年という。



「道路元標」のレプリカ

中山道は日本橋から板橋宿、蕨宿など全69次を経て京都に到達する。ところが本連載は紛らわしくも京から江戸へと逆順で木曾、上州、武州と下り、晴れて日本橋に到着することとなった。完

次号、中山道シリーズ後記（本号の不動流動はお休みさせていただきます）

さいたま市民憲章を読む

市政施工20周年を記念して令和3年7月1日にさいたま市民憲章が制定されました。この程自治体などに市民憲章のパネルの応募もなされているようですので、改めて読んでみたいと思います。

さいたま市民憲章

おおらかな荒川の流れと、見沼たんぼが豊かに広がる武蔵野のみどりに
いだかれたさいたま市は、街道や鉄道のかなめとしてにぎわい、歴史を
かさねてきました。先人たちはここに集い、学び、祈り、美しさと深い味わい
をたたえた独自の文化を育て、教育やスポーツのさかんな風土を培ってきまし
た。このまちを誇りとし、ともに時をかさねる私たちさいたま市民は、だれも
が自分らしく生きてゆける社会を築きたいと願い、このまちを未来につなぐ
確かな道しるべとして、ここにさいたま市民憲章を刻みます。

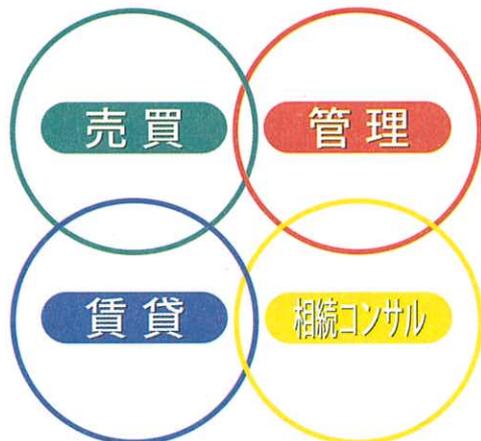
私たちは、

まちの歴史や伝統を受け継ぎ豊かにはぐくんで、明日の世代に伝えます。
小さいのちの大きな未来を信じて、子どもをみんなで支えてゆきます。
みずから学び言葉をみがき、新たな挑戦を志し、自分を耕しつづけます。
深く思いやり、広く理解し手を取りあって、ちがいを力にしてゆきます。
空も水も、草木も花も里山も、ともにある美しい都市を創ってゆきます。

市政施行20周年記念
令和3年7月1日制定

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