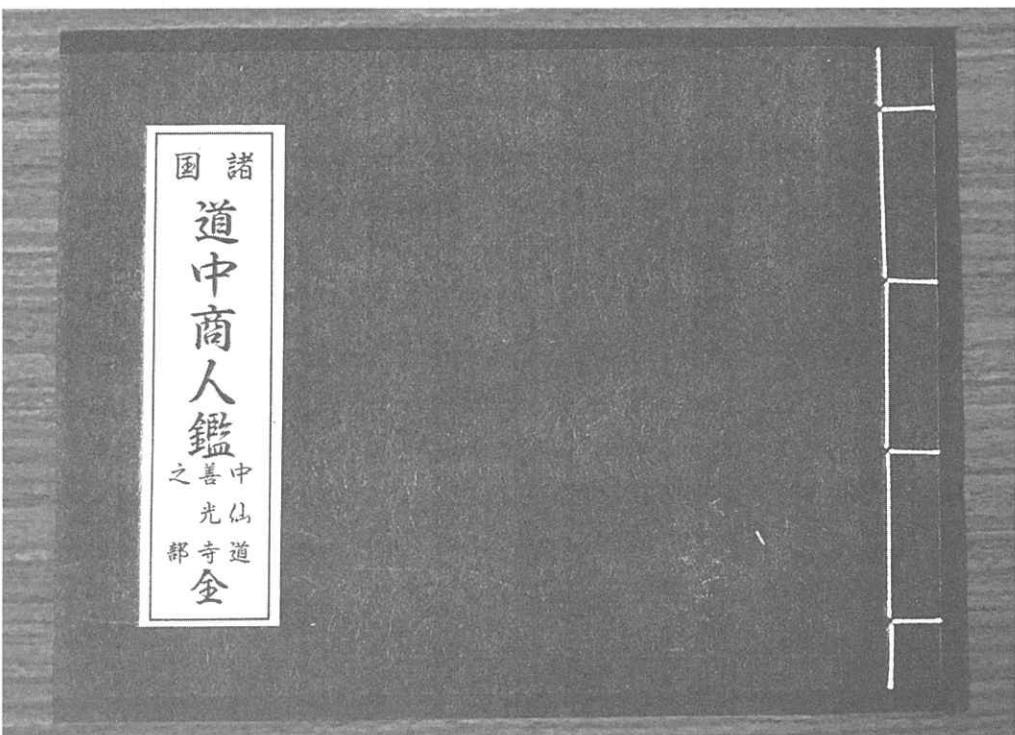




第248号

発行 2022年8月15日



## 『諸国道中商人鑑』

「ちいきちいき」

### 今月の主な内容

お世話になります	総務・経理課 部長 大木 学	1
賃貸管理オーナー通信Vol.66		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一隊 Vol.39		9~10
相続Q&A 令和4年の路線価公表!		11
子や孫へ 伝承しておきたい『論語』の教え 第39回		12
ちいきちいき:『中山道』特集、後記		13
不動流動『警戒すべき問題』		14
読むシリーズ:『トラッキング現象と火災予防を読む』	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。

9月の定休日 7日 14日 21日 28日(毎週水曜日)

12日(月)は社内研修の為、12時30分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



総務・経理課 部長  
大木学

晩夏の候、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。

平素は格別のお引き立てを賜り、厚くお礼申し上げます。

総務・経理課の大木と申します。以前もこのレインボーニュースに書かせていただきましたが、弊社では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。

改めて「働き方改革実行委員会」の目的についてお伝えすると、その概要は以下の通りです。

弊社は、「働き方改革実行委員会」を中心とした2ヵ年計画を実行することにより、「仕事」と「生活」の調和を図りながら心身ともに健康に無理なく働くことができる『働きやすい職場環境』の構築を目指しています。これは、全体的な労働時間を削減しながら有能な人材の確保とその長期定着を図るために実行しています。

また同時に、この計画は生産性を落とすことなく進めていくことも主眼としていますので、オーナー様・お客様に対する業務品質の維持、そしてさらなる向上も目指しております。

不動産業界も労働時間が長い業界の一つと言われることがありますが、このように、弊社は積極的に働き方改革に取り組んでおります。また、2ヵ年計画の途中ではありますが、「働き方改革実行委員会」立ち上げから約1年が経った現在、全社員が一致協力してくれているおかげで、残業時間削減・休日の確実な取得・生産性向上と成果を上げることができており、着実に社内の働き方改革が進んでおります。

さて、厚生労働省のホームページを見てみると、『子育てや介護をしながら働き続けるよう、「仕事」と「家庭」を両立しやすい職場環境づくりを推進するなど、誰もが「仕事」と「生活」の調和が取れた働き方ができる社会の実現に向けて取り組んでいます。』とあり、政府は国を挙げて「ワークライフバランス」の実現に取り組んでいるようです。

その一環として、育児介護休業法が改正・施行されており、2022年4月1日には、「雇用環境整備、個別の周知・意向確認の措置の義務化」が実施されました。このうち、雇用環境の整備としては、育児休業・産後パパ育休に関して、相談窓口の設置や研修の実施などが求められています。

弊社でも、男女とも仕事と育児を両立できるように、育児休業を取得しやすい雇用環境の整備が重要な課題となっており、法改正に先駆けて改善を進めてきた結果、実際に昨年の10月から今年の2月まで育児休業を取得した男性社員が1名、昨年の11月から産休・育児休業を取得している女性社員が1名います。先日、その女性社員が赤ちゃんと一緒に職場を訪れてくれて、赤ちゃんの成長を家族でもないのに自分ごとのように社員みんなで喜んでいたところです笑

弊社は、今後も社員の働きやすい職場環境を整え、オーナー様・お客様に御満足頂けるよう活動させて頂く所存でありますので、何卒宜しくお願い申し上げます。

末筆ではございますが、皆様方とご家族の方々におかれましてはご自愛ください。

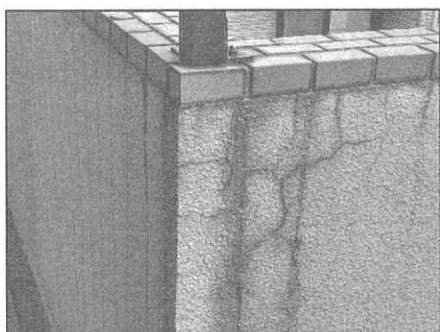
## 早めの修繕で安定収入を考える

いつもお世話になっております。大規模修繕課、田口でございます。  
建物は、しゃべらないけれど修繕を訴えている。塗装は、劣化で粉を吹く(チョーキング)。タイルは、割れたり、浮いたりする。汚れを放置すると建物の寿命を短くする(苔、錆びの発生)。  
建物診断書をご参考に、修繕費用が過大になる前に修繕をして健康な建物で、長く安定した収益を得るようにしてはいかがでしょうか。

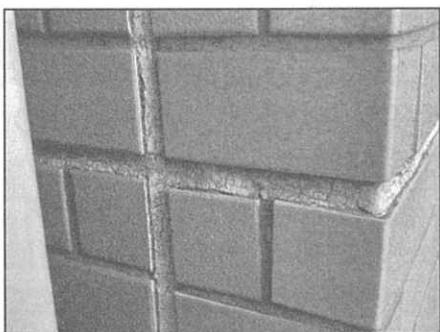


大規模修繕課  
一級施工管理士  
田口裕之

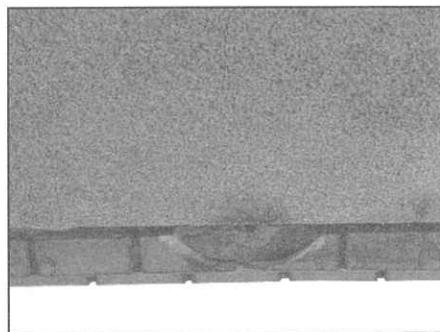
## 建物の劣化は、こんなところに現れる !!



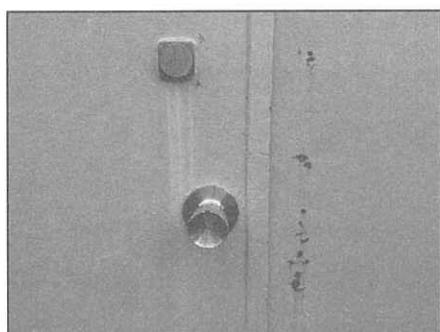
手摺壁のクラック



防水シールのクラック



タイルの剥落



建具の錆び



スチールのチョーキング



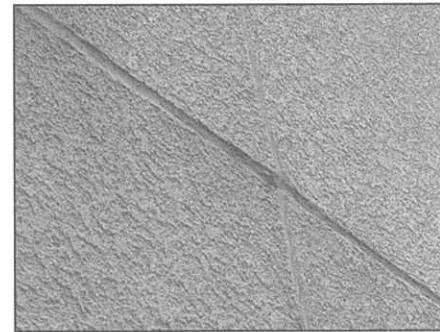
手摺子の錆び



外壁塗装のチョーキング



シーリングのクラック



サイディングの変形



工事施工課  
大橋孝夫

# 排水管洗浄の大切さ

「排水管洗浄を行わずに放置すると  
こういう事になります」

## 排水管内が大変な事に……

オーナー様のご理解ご協力を頂き、毎月数多くの管理物件の排水管洗浄を実施しております。排水管洗浄を行っていると、入居者様から、「キッチンと浴室の排水の流れが悪い」と申し出いただく事が多々あります。排水詰りの原因としては、

- ①キッチンの排水管内に油の塊が詰まるケース。
  - ②浴室の排水管内に髪の毛の塊が詰まっているケース。
  - ③建物の敷地内の共有の排水管に長年の使用による油の塊が付着するケース。
  - ④同じく共有の排水管に尿石も付着し排水管が閉塞しているケース。
- この4つが詰りの原因であることが多いです。

先月、排水管洗浄を実施した物件で、上記③、④の原因であった事例を紹介いたします。



上記左側写真は、配管内から尿石が出てきました。右側写真は配管内が鉄錆と油の塊で塞がっていました。

この様な状況になる前に、定期的な排水管清掃のご提案をさせて頂きますので、是非ご検討をお願いします。

**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。

武藏浦和店 PM担当  
田口 裕隆

## 各種ゴミ置場 ご提案可能です・

平素よりご所有物件の賃貸管理では大変お世話になっております。

「ご所有物件のゴミ置場は問題なく運用されていらっしゃいますでしょうか？」

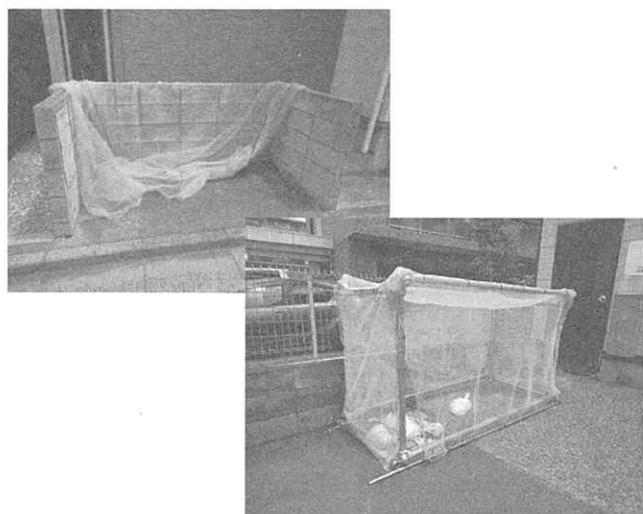
弊社の日常管理業務では数多くのあらゆる内容のリクエストを賜りますが、ゴミ置場に関するご要望も数多く賜ります。

中でも、カラス等によってゴミが荒らされる・ゴミ出しのマナーが悪い 等は居住者様だけではなく、近隣の方からもご意見賜る場合がございます。

弊社では代表的なボックス形状のゴミ箱設置に限らず、現地の形状や状況、お建物の規模やご予算に応じたご提案が可能です。

先日設置させて頂きました現場では、カラスの被害が収まるだけでなく、現場が整う事でゴミ出しのマナーも向上しているようです。

お困り事がございましたら担当スタッフまでご相談下さい。



# オーナーズニュース



## 2022年 路線価発表 ～路線価、2年ぶり上昇、コロナ影響緩む～

国税庁は2022年7月1日、相続税や贈与税の算定基準となる2022年の路線価（1月1日時点）を発表しました。前年の約3倍となる20都道府県で平均値が上昇し、全国平均も2年ぶりにプラスでした。

### ■ 2022年の傾向

標準宅地の評価基準額の対前年変動率の平均値

都道府県	22年分	21年分
北海道	4.0	1.0
青森県	▲0.4	▲0.9
岩手県	▲0.2	▲0.4
宮城県	2.9	1.4
秋田県	▲0.6	▲0.9
山形県	▲0.1	0.0
福島県	0.5	▲0.1
茨城県	▲0.6	▲0.7
栃木県	▲0.5	▲1.1
群馬県	▲1.0	▲1.0
埼玉県	0.4	▲0.6
新潟県	▲0.7	▲0.9
長野県	▲0.4	▲0.5
千葉県	0.8	0.2
東京都	1.1	▲1.1
神奈川県	0.6	▲0.4
山梨県	▲0.8	▲1.1
富山县	▲0.4	▲0.8
石川県	0.2	▲1.3
福井県	▲0.9	▲0.8
岐阜県	▲0.9	▲1.4
静岡県	▲0.7	▲1.6
愛知県	1.2	▲1.1
三重県	▲0.9	▲1.2
全国平均	0.5	▲0.5

(▲はマイナス、単位は%)

(出典：2022年7月5日 住宅新報)

### Point

国税庁は路線価の基準日である1月1日以降に大幅な地価の下落がある地域については、路線価を下方修正する「減額補正」により見直す方針でしたが、結果として、特に大きな影響はありませんでした。

また、20都道府県で平均値が上昇しているものの、ロシアのウクライナ侵攻による資源・エネルギー価格の高騰や金融資本市場の変動等によって、先行きは非常に不透明な状態にあることから、今後の地価動向について十分に注視していく必要があります。

路線価はアパートや土地を所有されているオーナー様にとって、将来の相続税の負担に大きく影響するものです。地価や経済状況の変化にうまく対応し、資産管理をしていく必要があります。

### 【2022年の傾向】

コロナ禍の影響が大きく出たのは、インバウンド需要が旺盛だった東京・銀座や大阪・ミナミなどの繁華街、東京都心のオフィス街で路線価は下落しています。一方、再開発エリア、住宅ニーズの高いエリアはコロナ禍の影響は少なく、路線価も上昇を続けています。特に住宅ニーズは、コロナ禍やインフレによる景気後退が懸念される中でも衰えていません。



### ■ 最新の路線価の確認方法

国税庁のホームページの2022年財産評価基準

<http://www.rosenka.nta.go.jp/>

に全国の路線価が公表されており、ホームページ内に評価方法が記載されています。

相続人の分割方法を検討する際、まずご所有地、個々の評価額を正確に把握することが重要です。一般的に相続税路線価は実勢価格の7~8割と言われており、売却する際の目安となります。

当社は全国のネットワーク網をもってお手伝いできます。遠方案件の査定などお気軽にご相談ください！



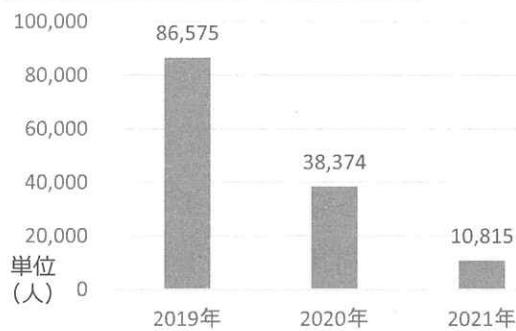
(株)船井総合研究所  
賃貸管理グループ  
チーフ経営コンサルタント  
一之瀬 圭太

## 都心部への人口流入弱まる 不動産価格の高騰が原因か

コロナ以前では見られなかった東京都からの人口流出が、ここ数年話題になっていますが、最新の国内移動者状況はどうなっているのかお伝えさせていただきます。今後、みなさまが収益物件を購入される上でどのような戦略を取りていくべきか最新情報と照らし合わせてご覧いただければと思います。

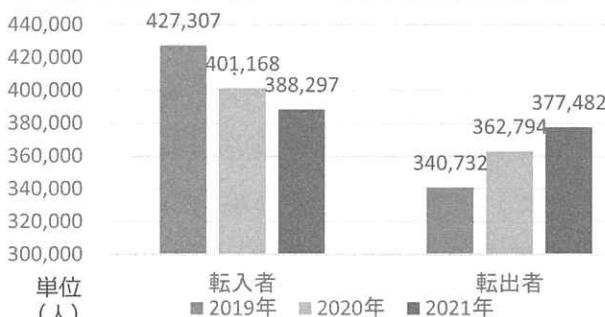
まずは東京都への移動者状況です。東京都一極集中は近年の傾向ですが、コロナ以後も転入は続いている。しかし、転入の勢いは弱まっており、2021年には2019年の12.49%の水準まで下落しています。転入者も2年連続で下落、転出者は2年連続で上昇と東京都への転入超過下落の傾向はどちらからも読み取れます。

### <東京都への転入超過数>



※出典：総務省統計局「住民基本台帳人口移動報告」より

### <東京都への転入者数と転出者数>

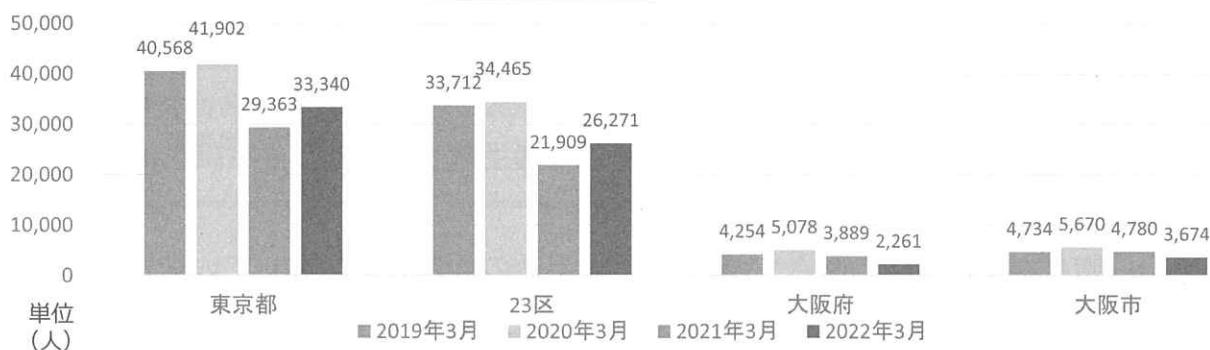


※出典：総務省統計局「住民基本台帳人口移動報告」より

一方で下記グラフでは、2019年～2022年の毎年移動者数が多い毎年3月における転入超過状況の比較ですが、2021年から2022年にかけて転入超過数の増加が見られます。ただ、2019年、2022年水準と比較するとまだ回復とは言えない状況が見られます。

### <東京都・大阪府における転入超過状況>

※出典：総務省統計局「住民基本台帳人口移動報告」より



転入超過の下落傾向は、一つの要因として、円安の影響による外国人投資家の不動産物件購入が考えられます。

東京都中心部の物件価格は高騰していますが、諸外国都心部における物件価格よりも割安なことは多く、円安の影響も相まって外国人投資家による都心部のマンション物件の購入などが高騰の後押しとなっているのでしょうか。

移動者の影響は賃貸経営に大きく影響するため、今後も目が離せません。本記事がオーナーの皆様における今後の戦略を積極的に考えるきっかけとなりますと幸いです。

# 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19)

今回は、前回に引き続き「円滑化法」(民法の特例)の「事業承継者の要件」等について話します。該当要件等の話は面白味がありませんが、「その18」に戻って読み直し、「民法の遺留分に関する特例」の重要性を再確認してからその要件に目を通してみましょう。



弁護士  
青木 幹治

1 適用対象となる事業承継者(主体)に関する要件については、「その14」でも説明していますので参照下さい。

(1) 「特例中小会社」(「特例中小企業者」)の要件(法3Ⅰ)

(ア) 中小企業者(会社又は個人)(法2)の事業承継だけに限ります。

(イ) 3年以上継続して事業を行っていること(施行規則2)。

(ウ) <会社の場合>は、先代経営者が後継者に、生前贈与等により株式を承継させた場合に適用対象となります。

(エ) <個人事業者の場合>は、後継者が先代経営者から贈与等によって取得した事業用資産の承継(①土地, ②建物, ③減価償却資産)が対象となります。

(2) 「旧代表者」(先代経営者, 被相続人)の要件(法3Ⅱ)

(ア) 特例中小企業者の元代表者又は現代表者であること。

(イ) 推定相続人のうちの1人に対して株式等を贈与したこと。

(3) 「後継者」(推定相続人)の要件(法3Ⅲ)

(ア) 後継者は、特例の適用を受ける時点で、特例中小企業者の代表者であること。

(イ) 旧代表者から特例中小企業の株式等を贈与により取得した者であること。

(当該贈与を受けた者から当該株式等を相続、遺贈、贈与により取得した者でも良い。)。

(ウ) 株式の贈与により、総株主の議決権の過半数を有すること(議決権要件の充足)

a)贈与を受ける前の時点で、議決権の過半数の株式等を保有していないこと。

b)旧代表者が総株主(全部事項無議決権株式の保有者を除く。)又は総社員(特例合意対象株式等を含めて)の議決権の過半数を有すること。

2 特例合意の内容は、次の通りです。

(1) 特例は、親族内の「先代経営者から子(配偶者)への生前贈与による承継」だけを対象としており、遺言は除かれます。

(ア) 事業承継に不可欠な自社株式等にかかるものでなければならない。

- a) 複数回で贈与されても 1 回の合意の対象とすることができます。
  - b) 贈与契約をしても株式の移転をしていない場合は適用がない。
- (イ) 特例合意は、法の施行後のものだが、財産の贈与等は法施行前のものでも良い。
- (ウ) 遺留分侵害額請求を事前に防止し、後継者貢献による株価上昇分を保持できる。
- (2) <現経営者の兄弟姉妹>や<役員従業員等が親族でない者>への承継の場合は、兄弟姉妹は遺留分権がないので、「民法の特例」の適用はありません。
- (ア) 非親族への事業承継は、通常株式等の売買で行われる。
- (イ) 株式等の「生前贈与」は、遺留分侵害額請求の対象となるが、特別受益でないので相続開始前 1 年間にしたものに限られ(民 1044), また、遺留分権は、相続の開始の時から 1 年間行使しないときは、時効によって消滅する(民 1048)。
- ※ 「特別受益」とは、相続人が、被相続人から遺贈を受け、又は婚姻・養子縁組・生計の資本等として生前贈与を受けた場合の利益を言う。
- (ウ) なお、改正民法は、「遺留分侵害額請求」を遺留分に相当する金銭の支払を請求できる権利とした(民 1046 条)。
- a) 改正前の遺留分減殺請求の場合、株式等が他の相続人と共有状態となつたので財産の処分が困難になり、新たな紛争を引き起こし事業承継に支障が生じた。
  - b) 改正法はこの弊害を回避したが、後継者は、金銭支払のために資金繰りを必要とするので、支払準備ができない時は、裁判所に金銭債務の全部又は一部について支払期限の猶予を求めることが可能とされている(民 1047 条Ⅲ)。

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. 39

# 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



私事で恐縮ですが私の叔父の話です。病気で余命僅かとなり入院をしていたのですが、医者の反対を押し切って退院を繰り返し、家族や親戚の集いを何回も行っていました。親族の私も急な誘いが何回もあり、出席をしておりましたが、先日家族全員に看取られ他界しました。叔父自身もやりたいことをやれた幸せはあるかと思いますが、残された私たちも叔父のやりたいことを手伝え、後悔することなく見届けられたという幸せを感じることもできました。頑固でわがままな叔父ではありましたが、また家族愛に満ち溢れた叔父でもありました。

今回安否確認でご家族からご連絡頂いた件について、弊社が対応させていただいた事例をお伝えさせて頂きます。



○月×日 13時30分

入居者様お母様より、「ここ一週間息子と連絡が取れない。最近コロナも流行っており、心配なので現地確認をして欲しい」との連絡を頂く。まずは弊社で知りうる入居者様関連の連絡先に確認を取る旨をお伝え。

○月×日 13時35分

①入居者様本人携帯連絡つかず。②過去対応履歴にあったご自宅連絡つかず。③職場に連絡。すでに退職されている。→本件をお母様に連絡。まずは警察に通報頂き、室内確認のため対応については相談してほしいとお伝え。

現地対応

○月×日 14時00分

弊社社員現地急行。室内に入らず、外から異常（ポストに郵便物が溜まっていないか・電気メーターは動いていないか等）が察知できないか確認に向かう。

○月×日 14時30分

現地急行した社員より。特に外部から確認する分には問題なし。長期間出入りがないような様子は分からない。隣戸に訪問するもどなたも在宅されておらず。

○月×日 15時00分

警察より連絡。これから現地に向かい、通報のお母様同席のうえ室内に入室しますとの事。私も現地急行し立ち会いますとお伝え。現地到着時間の確認を取る。

○月×日 16時00分

現地到着。お母様ご持参の鍵で、警察官・お母様が室内確認。室内にはどなたもいらっしゃらない状況。室内に荒らされた形跡はなく、警察も事件性はないとして現場離脱。捜索願が必要であれば届出してくださいと警察がお母様にお伝え。

○月×日 16時15分

現地でお母様とお話ししているときに、入居者様からお母様の携帯に着信。無事を確認。日中仕事で単純に携帯の連絡を怠っていた様子。

### まとめ

今回は無事入居者様と連絡が取れ、大事に至らない状況でしたが、残念ながら室内で倒れていたというケースもございます。以前高齢者の方の認知症の件でもお話しさせていただきましたが、特に高齢の入居者様につきましては、親族の連絡先の確保や役所の福祉課や民生委員の窓口等を確認しておく必要があると思われます。聞き取りでできる時に、しっかり情報を得ておきたいと思います。

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8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

### 令和4年の路線価公表！～2年ぶりの上昇～

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。

7月1日に公表された今年分の路線価、みなさんはもう確認されましたか？路線価は毎年1月1日時点の道路に面する土地1m<sup>2</sup>当たりの価格を評価したもので、その年の相続税や贈与税を算定するうえで基準となる指標です。

#### ■全国平均の路線価は2年ぶりの上昇

今年の路線価は全国平均で昨年比0.5%上昇（昨年は0.5%下落）となり、2年ぶりに上昇に転じました。都道府県別の路線価では、20都道府県で上昇（昨年は7府県）。上昇率のトップは北海道で、再開発が進む札幌市の伸びが大きく昨年比4.0%の上昇となりました。次いで福岡県3.6%、宮城県2.9%、沖縄県1.6%の上昇でした。

一方、下落したのは昨年比マイナス1.3%の和歌山県、次いで愛媛県1.1%、群馬県1.0%の順に27県（昨年は39都府県）でした。

路線価日本一は37年連続となる東京都中央区銀座5丁目の鳩居堂前で、1m<sup>2</sup>当たり4,224万円。とはいっても昨年比1.1%の下落となり、コロナ禍前に4年連続の最高額更新をしたものの、今年で2年連続の下落となりました。新型コロナウィルスの影響が徐々に緩和されたことが起因し路線価の全国平均は上昇しましたが、一方でインバウンド需要の影響が大きい地域では依然として下落が続いているようです。

#### ■埼玉県内の路線価も上昇

埼玉県内の路線価も昨年より平均0.4%の上昇（昨年は0.6%減少）となり、2年ぶりに上昇に転じました。埼玉県内の路線価トップは、今年も大宮区桜木町2丁目の大宮駅西口駅前ロータリーで、1m<sup>2</sup>当たり440万円。昨年比3.3%の上昇と2年ぶりにプラスに転じました。浦和区高砂1丁目の浦和駅西口駅前ロータリーは、1m<sup>2</sup>当たり196万円。こちらも昨年比3.2%の上昇となっています。

都心に近く元々需要の高い県南地域が回復してくるとともに、郊外モリモートワークの浸透や移住の拡大により堅調で、東松山市の市道23号線（東松山駅前）は3.7%上昇と大きく伸び、川越市の川越駅東口駅前広場も0.9%上昇しました。

順位	署名	最高路線価の所在地	路線価	昨年比
1	大宮	さいたま市大宮区桜木町2丁目 大宮駅西口駅前ロータリー	440万円	3.3%
2	浦和	さいたま市浦和区高砂1丁目 浦和駅西口駅前ロータリー	196万円	3.2%
3	川口	川口市栄町3丁目 駅前産業道路	194万円	0.0%
4	西川口	川口市川口1丁目 川口駅東口駅前ロータリー	184万円	0.0%
5	川越	川越市脇田町 川越駅東口駅前広場	107万円	0.9%

路線価が公表されるこの時期は、ご自身の資産の相続税評価額を見直す良い機会です。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 エイペックスタワー浦和 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39回



儒者 青柳浩明

子曰く、惟 仁者のみ能く人を好み、能く人を悪む。

(里仁第四)

### 《通釈》

仁者だけが、(人物評価基準が道義であるため) 正しく人を愛し、正しく人を悪むことができる。

### 《ビジネス訳》

(自分を含めて) 人の他人への人物評価は私利私欲によるものだから、鵜呑みにしないことが重要です。

### 《小人(なリーダー)》

自分にとって、都合の良い人は良い人、都合の悪い人は悪い人。

### 《閑話》

日本で暗殺事件が発生しました。この一報直後に私の頭に浮かんだ章句が二つあります。一つが今月の章句です。「ああ、これで、血税を一部の人々の私利私欲に用いた、いくつかの疑惑は封印される」と。

日本には独特の死生観があります。その一つが「祟り」で、祟りを恐れて、亡くなった人のことを悪く言いません。これは企業も同様で、引退した会長職や社長職の在任中の不正について自浄作用が働くことは日本では全くありません。これらのことことが日本独特であるということは、同じアジア圏の中国、韓国はもちろん欧米の諸外国で、故人や前任者への不正の追及が実行されていることから明らかです。

この死生観があるため、日本においては、亡くなった人を貶める発言は～例えその内容が事実であろうとも～自分が冷たい人間であると周りから見なされる、つまり、自分が非難を受けて損をすることになるため、忌み憚ることになります。

もう一つが、

◆死生命有り、富貴天に在り。(顔淵第十二)

《通釈》 生れる・死ぬことは宿命として定まっており、財産や地位が天から授かることと同様である。

人生一寸先は闇という戒めがある通り、平和な時間が長すぎると永遠に続くものと勘違いしますが大間違いです。「因果応報」の言葉の通り、少なくとも自らの言動で招く「禍」を避ける生き方を忘れてはなりません。(了)

# ちいきちいき

## 『中山道』特集、後記



さくら 草五郎

本『ちいきちいき』では地域の歴史や文化について寺や神社はスポット的に、また地域にゆかりのある歴史上の人物（保科正之・小栗上野介・高野隆泉・高野長英・宇治達郎など）については特集として数カ月から12カ月に亘り連載し、回を重ねるうちに時代は平成から令和へと移り変わった。

『中山道』特集は、令和2年4月から令和4年6月までの28ヶ月で完としたが、読者の皆様方には長くお付き合いいただき有難く感謝申し上げます。

初回その1では、「中山道の起こりと文字」について。2では「中山道と東海道」。3は「皇女和宮降嫁と中山道」。そして4、5では十辺舎一九著の『東海道中膝栗毛』（弥次喜多の珍道中）に触れ、以降その6の「中山道の難所」から、弥次喜多の京から江戸への帰り旅（『続膝栗毛』）と現在の中山道を重ね合わせながら展開し、滋賀県大津より琵琶湖の東側を北上し岐阜へと向かう旅とした。

文中、随所に一九の原文を交えたり、一九が版元（出版者）の意向で書かされたことを序で述べていたりと、正直且つ滑稽な部分も取り入れた。また、各宿場の茶屋の呼び込みなどにも特徴がある。●御嶽宿の茶屋の女は、「休んでござらせえませ。節入れて焚いた豆腐と、わらびのお汁もござるに、めしょ（飯）をあがってござらせえませ」や、●托鉢の僧が「一文報謝してくれさっしゃい」と声を掛けるなど、土地ならではの呼び込みも取り入れた。さらに、●木曾のかけはし太田にわたし（渡し）碓冰峠にヤレ軽井沢、ヤアトコサ、ヨウトコサ、コノなんでもセイ…。と一九が取材で捉えたであろう子供らの囃子言葉も民族模様豊かな物として取り入れた。この歌は「木曾のかけはし、太田の渡し、碓冰峠がなくばよい…」とそれらの難所が中山道に「なければよい！」という歌だった。子供らは大人から聞いていた難所の苦労話をどうでもセイ！と面白おかしく囃していたようである。

岐阜県の中津川に入ると、「栗のこわ飯名物あり」とあるが、こわ飯とはおこわのことで、中津川は現在でも栗の名産地で栗のおこわも名物である。その先、落合宿では、大道で狐の膏薬売りに出くわすとあるが、●落合に行ってみると、医王寺という寺に「御夢想 狐かうやく 十曲峠 医王寺」という看板が実在し過去に販売されていたという。木曾藪原のツゲ櫛売りの商魂逞しさも一九は捉えているが、ツゲの櫛は現在でも伝統工芸品として名高い。長野県に入ると碓冰峠の頂には長野と群馬の県境がある。長い峠を下り坂本、横川から高崎方面へ。そして倉賀野・新町の先、本庄から埼玉県となる。

『続膝栗毛』12編は本庄から江戸までの最終章だが、一九の述べた店など確認できた物は多い。  
●本庄の補元丹=薬で販売店は「すや薬局」子孫経営。●小川屋という木犀（もくさい）の茶漬けは『諸国道中商人鑑』（江戸時代の街道広告）に「中山道深谷本庄之間 牧西（もくさい）村 御茶漬 小川屋十郎右衛門」とある、不現。●深谷「見返りの松」=深谷市原郷、松は2代目。●布施田という旅籠=布施田旅館（元熊谷市）子孫確認、不現。●熊谷梅本のそば切り=『諸国道中商人鑑』にあり、不現。●上尾博勞新田の酒屋=さいたま市宮原の「河村屋」子孫漬物屋を経営。●泉屋といえる蕨の奈良茶=蕨宿『諸国道中商人鑑』に奈良茶 泉屋平八とある、子孫確認、不現。※不現=現存していないの意

文化文政期に、一九が捉えた名物処を確認しながら現在の中山道も交えて綴る28ヶ月だった。

# 不動流動

## 『警戒すべき問題』

コロナ感染拡大による日本各地の緊急事態宣言や蔓延防止等重点措置が全県解除されたのは、5月の連休前のことだった。それは一日の感染者数と重症者数の減少によるもので、「ゴールデンウィーク中においても従来通りご自由にお過ごしください」といい、規制は一切なしということだった。今年のGWは大型で10連休だった。

「GWが明ければ感染者は一気に膨れ上がるだろう」誰もがそう思った。とはいって、何はばかりことなくとは言えないまでも、帰省や、旅行も可能。ハワイ旅行も検査の条件を満たせば可能になるということで、新婚旅行さえ見送っていたカップルもあっただけに話題を呼んだ。

筆者の場合、それまで都内に出ることは殆どなかったのだが、5月5日にはほんの少し足を延ばし、上野の近代美術館で絵画・彫刻・版画などをじっくり鑑賞。そして月末の日曜日には渋谷の東急文化村で映画「オードリー・ヘプバーン」を観た。さすがに規制解除後の上野公園や渋谷駅前のスクランブル交差点の人出は多かった。

『ローマの休日』の主演など女優として世界中から愛され続けていた彼女が、二人の男性と結婚しながらも眞の愛情に恵まれずに愛に苦しむ中、ユニセフと出会い寄付活動を通じて難民の各地を巡り、触れ合い、子供たちに愛情を注ぎながら生涯を遂げた。

最近ACジャパンのCMで「最後の一粒までちゃんと食べるのよ」という助言の後に、「最初の一粒もない子がいます」との音声が流れる。それを聞き、まず脳裏に浮かんだのが痩せた子供を抱くヘプバーンの姿だった。

昨今、ロシアのウクライナ侵攻の煽りで物価は高騰し、食料危機も懸念されている。それでも、未だに大量の食糧が廃棄されていることに大きな問題があるよう思う。

7月16日、既に夏休みを目前に控えていたが、7月前半から急増したコロナ感染者は、一日で11万人を超え、過去最多を更新した。警戒すべきはオミクロン株 BA.5の高い感染率だ。熱中症との兼ね合いもあるが、まだマスクと消毒の上手な活用は欠かせない。

前述のように問題は多々あるが、何とか上手く乗り越えたいと願う。

草五郎

## トラッキング現象と火災予防を読む

今年の梅雨は期間は短かかったのですが、その分6月とは思えない程全国的に猛暑に見舞われました。湿度も高く熱中症注意情報も出され、厚生労働省ではそれらを警戒し暑さ対策として屋外や距離を保てる場ではマスクをしなくても…と呼びかけ始めました。

また湿度の高いこの時期に注意を促しているのは東京消防庁で、トラッキング現象による火災です。その現象と予防について読んで見ましょう。

### ・トラッキング現象とトラッキング火災

トラッキング現象とは、コンセントと電源プラグの隙間にたまつた埃が、空気中の湿気を吸収して次第に電気を通しやすい状態になり、最後はショートし発火する現象の事で、その発火が原因で引き起こした火災をトラッキング火災といいます。

筆者がこの原稿に取り組む前に29箇所のコンセントとプラグに隙間が出来ていないかをチェックしてみました。驚いたことに隙間があるところの方が多い、一か所は間に埃が挟まっていたので慌てて取り除きました。トラッキング火災の寸前だったかも知れません。

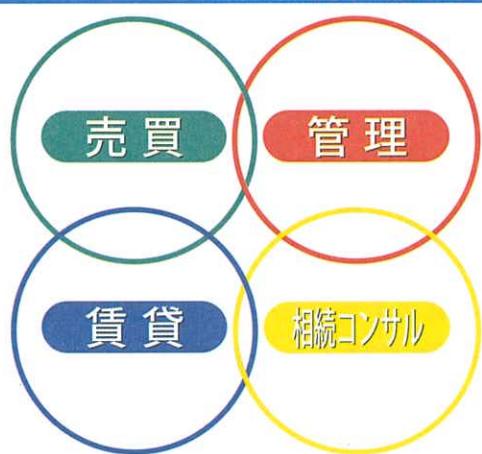
筆者がもし、この原稿に取り組んでいなかつたらと思うと恐ろしくなりました。

●では、どのようなことに注意すればよいのでしょうか。

- ・対策1=、家電の裏など埃の溜まりやすい場所に長い間コンセントを電源プラグに差し込んでおく場合はプラグやコンセント間をチェック（水気や埃の有無）する。
- ・対策2=、水回り（洗面所や台所）など温氣の多い所や水滴のかかりやすいところは時折コンセントを抜いて乾いた布で水気をふき取る。
- ・対策3=、プラグやコンセント、テーブルタップ、コードなどに異常な熱を感じた時は即座にコンセントを抜き、電源をシャットアウトしてから電気店などに修理を依頼する。

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