



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251号

発行 2022年11月15日



『浦和駅西口南高砂地区第一種市街地再開発事業』

「ちいきちいき」

## 今月の主な内容

お世話になります 浦和店統括部長 小沼 大介	1
インボイス制度について	2
賃貸管理オーナー通信Vol.69	3
排水管洗浄の大切さ	4
青木弁護士の徒然事件簿	5~6
賃貸管理スタッフ通信	7
オーナーズニュース	8
オーナーゴルフコンペ	9~10
船井総研 賃貸住宅市場最新コラム	11
相続Q&A 令和5年度税制改正大綱はどうなる?	12
お部屋のトラブルレスキュー隊 Vol.42	13~14
子や孫へ 伝承しておきたい『論語』の教え 第42回	15
そのまんまFAX・お手紙	16
ちいきちいき:『2026年、蘇る浦和駅西口南高砂地区』	17
不動流動: 実写映画『耳をすませば』	18
読むシリーズ:『赤潮の被害を読む』	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。

12月の定休日 7日 14日 21日 (毎週水曜日)

20日(火)は社内研修の為、お休みとさせていただきます。

緊急でお困りごとがある場合は、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。

なお、12月26日(月)より1月4日(水)は年末年始休業となります。



浦和店統括部長  
小沼大介

晩秋の候、時下ますますご清祥の段、お慶び申し上げます。浦和店の小沼です。

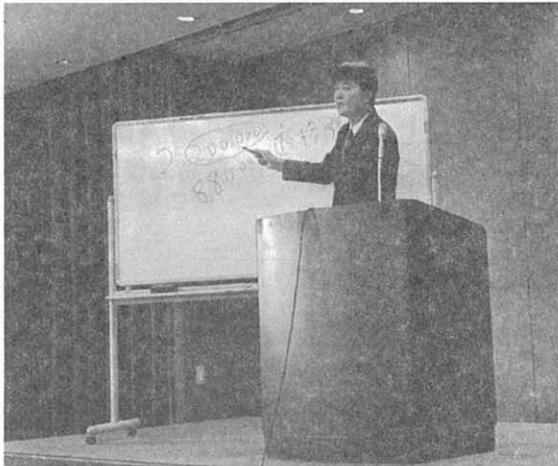
2023年10月1日に完全施工されるインボイス制度について、インボイス制度の賃貸業界への影響についてお話をさせていただきます。

まず、「インボイス制度」とは、適格請求書のことになります。「仕入れ先が納税したこと証明する書類」を指します。制度の目的は、消費者が支払った消費税が国に納められずに、免税事業者のもとに残ってしまう「益税」を、解消するのが狙いです。したがって、課税事業者は消費税を納税しているため、インボイス制度への対応としては簡単で、インボイス発行事業者（登録事業者）の申請を、2023年3月31日までに行えばよいだけになります。課税事業者が登録をしないと、「適格請求書」が発行できなくなり取引相手の方が消費税の仕入れ控除ができなくなりますので、申請を忘れないようにしないとはいけません。

一方、課税事業者でない方は、まず、自身が消費税課税事業者か免税事業者かという分類から検討しなければいけなくなります。賃貸経営の中で住居に関しては消費税が課税されない非課税扱いなので、駐車場や店舗、テナントを貸し出されている事業者（所有者）は検討を十分にする必要があります。駐車場を貸して賃料を受け取っていてもその駐車料金に消費税を付して受け取っている認識を持っていない所有者の方はたくさんいます。税の専門家と相談して、インボイス制度への登録を決めるかどうかの選択が必要かと考えております。仮にインボイス発行事業者（登録事業者）登録をしないと、「適格請求書」が発行できないことから、取引相手の方（借主様）には、消費税を納税していないことが明らかになるため、消費税の支払い分を減額交渉される可能性もあります。制度が複雑のよう見え、尚且つ、インボイス制度など横文字でもあることから、遠ざけがちな話ではありますが、その点でも理解しておく必要があります。

免税事業者のオーナー様（住居の賃貸を除く）が登録をするか否かの判断をする事前準備でまずは、課税事業者の入居者や借主がいるか、課税対象の売上がいるからぐらいあるのかを事前に確認しておくことだと思います。そのうえで税の専門と相談して、必要があれば、2023年3月31日までにインボイス発行事業者（登録事業者）の申請をおこなった方がよさそうです。詳しくは、お近くの税務署や税理士に相談ください。

# テナントビル・駐車場所所有のオーナー様が 消費税インボイス制度導入に向けて取るべき対策について



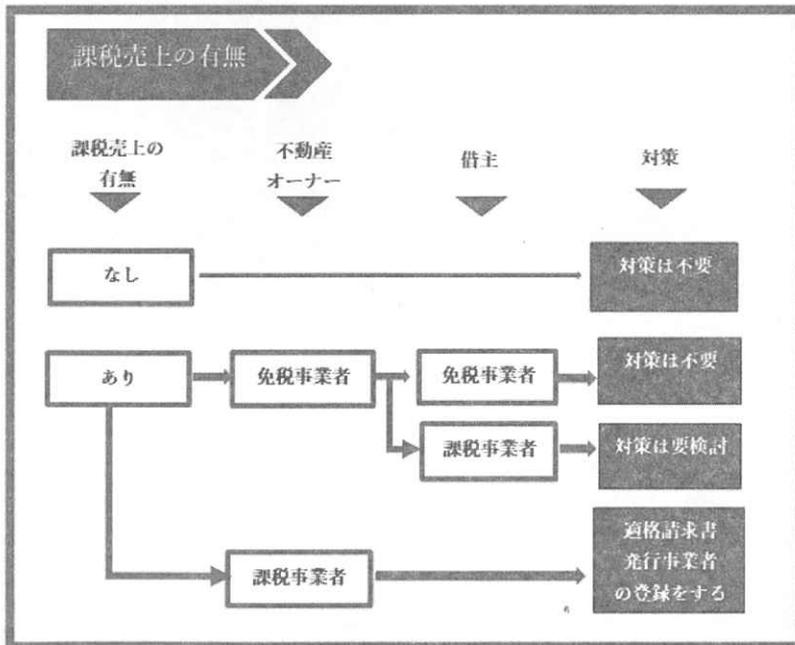
10月16日に「消費税インボイス制度について/相続対策・家族信託について」のセミナーを開催致しました。

**講師** 税理士法人 小滝会計 代表社員 小滝 敏郎 氏



インボイス制度導入に伴い、不動産オーナーがとるべき  
対策について解説します！

インボイス制度の導入に向けてオーナーがどのような対策を講じるべきかは、  
オーナーと借主が課税事業者か免税事業者か、課税売上有るか否か、といった状況によって  
異なります。そこでオーナーの状況を下図の4パターンに分類する事が出来ますので、ご自身の  
状況を確認してみてください。



オーナー免税事業者で、課税事業者に対するテナント賃料などの課税売上有る場合には、インボイス制度の影響を受けるため、対策を検討する必要があります。

以下、オーナーが取るべき対策3つを紹介します。

- ①課税事業者になり、適格請求書発行事業者に登録する
- ②免税事業者のまま、賃料減額などで対応する
- ③何もしない（様子を見る）

以上、ケースバイケースですので、オーナー様の状況により、対応策をご相談ください。

**消費税額の試算のご希望やご質問ご相談等がありましたらお気軽に  
大和不動産 担当者までお問い合わせください！**

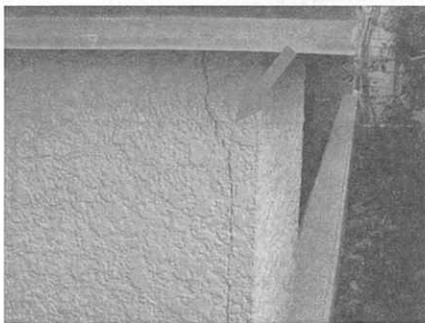
## 早めの修繕で安定収入を考える II

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、劣化の進行とともに修繕費用が大きくなります。劣化が進む前に修繕を行うことが修繕費を抑える方法です。私どもが作成する建物診断報告書を基に、費用と時間の被害を回避する材料にして頂きますと幸いです。

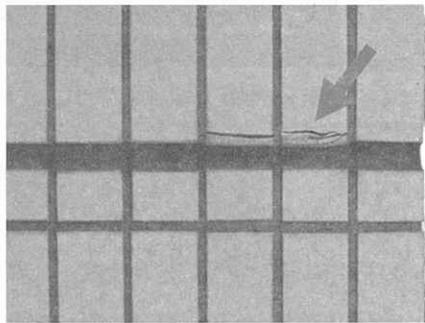


大規模修繕課  
一級施工管理士  
田口裕之

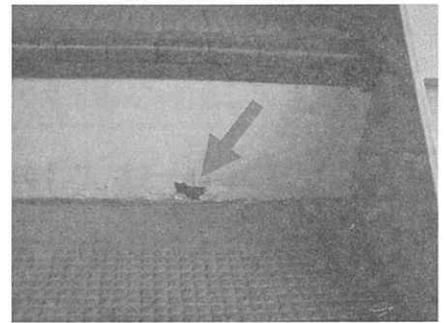
## 建物の劣化は、こんなところに現れる!!



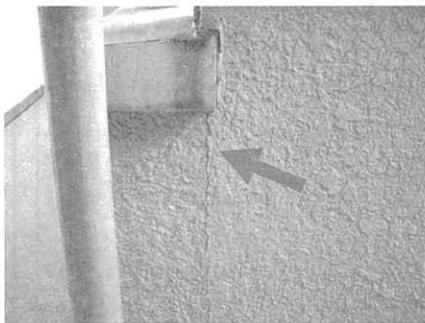
ALC壁のクラック



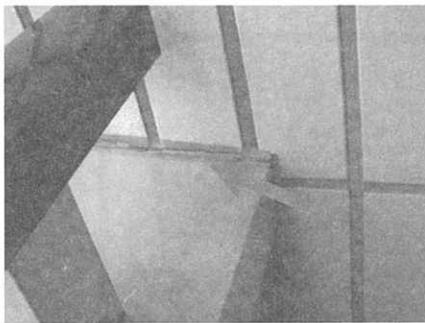
タイルの割れ



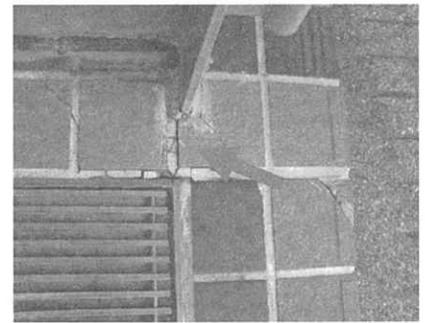
塗装剥れと錆び



ALC壁のクラック



取合いシールのクラック



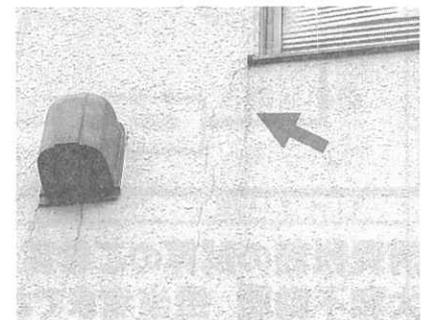
土間タイルのクラック



コンクリート打継の漏水



窓開口のクラック(内側)



窓開口のクラック(外側)

# 排水管洗淨の大切さ

『洗濯機の排水が詰まって流れない』



工事施工課  
大橋孝夫

## 入居者様からの連絡・・・

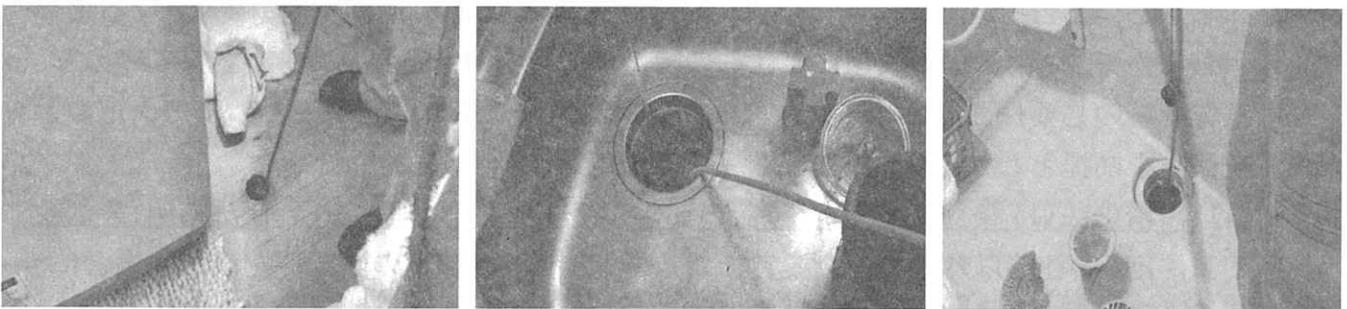
先日、弊社の管理物件入居者様から次の様な連絡が有りました。  
「洗濯機の排水口が詰まって流れない。入居当時から使用している洗濯機で排水ホースを外して清掃したことがない。キッチンも詰まり気味で、昨日初めて薬剤使用してみたが解消できない」との内容でした。

早速、私ども工事施工課が高圧洗淨機を積込し現地へ急行しました。

現場を確認すると、洗濯、キッチン、浴室、洗面排水と全ての排水が完全に詰まっている状況でした。

すぐに処置が必要と判断し、高圧洗淨機にて洗淨作業を実施し詰まりは何とか解消しました。解消後石鹸や油の塊、髪の毛の塊の大きい物が出てきました。

対応が遅れていれば、排水溢れによる階下漏水に繋がる大惨事になりかねません。当日の迅速な対応で、被害を防ぐ事が出来ました。  
なお、この物件は、排水管清掃未実施でした。



この様な状況になる前には是非定期的な排水管清掃のご検討をお願い致します。

**1年に1回の排水管高圧洗淨をおすすめしております！**

株式会社大和不動産

## 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22)

今回が、「会社経営者の事業承継」シリーズの最後となります。

歴史のある会社などでは、「所在不明株主」がいるため「円滑化法」適用手続に支障が生じることがあります。そこで、その保有する株式に対する対処方法を説明します。



弁護士  
青木 幹治

【Ⅶ】令和3年8月2日に施行された「産業競争力強化法等の一部を改正する等の法律」に伴う円滑化法15条の改正の趣旨及び適用要件等について

- 1 中小企業が「所在不明株主」の株式を買取る必要がある場合、会社は、「所在不明株主」の居所又は相続人を、株主名簿記載の住所等から住民票・戸籍謄本等・法人登記簿等を取り寄せしても追跡できない場合は、裁判上の手続を利用せざるを得ません。
  - (1) 会社法では、株式会社が、「所在不明株主」(非上場株式)に対し、以下の3つの要件を満たせば、競売により、又は、その株式の売却(197条)が可能となります。もちろん競売代金は、その株主に支払われます。
    - ① 株主への通知又は催告が5年以上継続して到達せず、通知及び催告を要しないとされているもの(会社法197I①, 196I)
    - ② その株主が継続して5年間剰余金の配当を受領しなかったもの(197I②)
    - ③ その株主その他の利害関係人が一定期間(3か月以上)内に異議を述べるができる旨等を公告し、かつ個別に催告すること(198I)
  - (2) 会社は、市場価格のない株式の場合は、裁判所の許可を得ることにより、競売以外の方法(取締役全員の同意)により売却する株式の全部又は一部を買取ること(197III)ができます。
- 2 しかし、会社法の上記「5年」の期間の長さが、事業承継の手続利用に障害となる場合もあるので、円滑化法の改正で会社法の特例が設けられ、非上場の中小企業者のうち、事業承継の必要性の高い株式会社に限り、経済産業大臣の認定を受け、また一定の手続保障を前提として「競売又は売却」等が簡素化されました。
  - (1) 円滑化法(15条)の改正は、上記の「5年」を「1年」に短縮する「会社法特例」を創設し、上場会社等以外の中小企業者である株式会社が、以下の2要件を満たす場合に、この特例を利用することができます。
    - ① 申請者の代表者が年齢、健康状態その他の事情により、継続的かつ安定的に経営を行うことが困難であるため、会社の事業活動の継続に支障が生じている場合であること(経営困難要件)
    - ② 一部株主の所在不明のため、その経営を当該代表者以外の者(株式会社事業後継者)に円滑に承継させることが困難であること(円滑承継困難要件)

- (2) 会社法特例の適用を受けるには、都道府県知事の認定を必要とし、都道府県が認定の申請手続を受付けています。
- 3 所在不明株式の買取等の方法を利用できない場合には、「特別支配株主の株式等売渡請求」、又は「株式併合」のスクイーズアウト(少数株主から強制的に株式を取得する方法)の制度を利用し、所在不明株主の地位を失わせる方法があります。
- (1) 「特別支配株主」は、対象会社の承認を得ることにより、対象会社の他のすべての株主等に対し、その保有株式等の全部の売渡しを請求できる(会社法 179 I 本文)。
- (ア) 「特別支配株主」とは、自ら単独で、又は自らの 100% 子会社等と併せて、対象会社の総株主の議決権の 90%以上を有する株主を言う。
- (イ) 株主総会決議を必要としないので、所在不明株主の対処が無用であり、従って、大幅に手続を簡素化できる利点がある。
- (2) 「株式併合」(180)とは、数個の株式(例えば 10 株)を併合して株式数(例えば 1 株)にすることを言い、スクイーズアウト(少数株主を追い出し)として利用する場合は、下記の手続により、株式併合により 1 株未満となる併合割合とし、その株式を競売等により現金化してその対価を支払い少数株主を強制的に排除する。
- (ア) 株主総会特別決議(309 II ④)で、株式併合の割合、効力発生日等を定める際、株式併合後の「所在不明株主」の保有株式数が 1 株未満の端数となるような併合割合とする(180 II)。
- (イ) 株式併合後に、会社は、少数株主の有する端数株式を、競売、又は裁判所の許可を得て行う競売以外の方法(全取締役の同意を要する)により売却し、その代金をその株主に交付する(235, 234 II ~ V)。
- 4 「会社経営者の事業承継」シリーズは長く難しいものになりましたが、振り返って事業承継を考えることにより、会社経営上の問題に気付くこともあるので、もう一度読み直すと一層関心を持てると思います。

以 上

青木幹治法律事務所：さいたま市浦和区高砂 1-2-1 エイバックスタワー浦和 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」。

# 株式会社大和不動産 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  
神田 徹

## 「1部屋タイプの申し込みがにぶいです」

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 管理担当をしている神田徹です。弊社第46期がスタートしております。チーム制3年目に入りました。オーナー様に喜んでいただけるように更に精進していきます。

さて、空室数の事を書きます。私が担当しているアパート、マンションに置きまして、この原稿を書いている2022年10月14日現在、空室12ございます。1部屋タイプ空室が8、2部屋タイプ空室が2、3部屋タイプ空室が2になっております。

昨年は、2021年10月15日時点、空室17 内訳 1部屋タイプ空室が7、2部屋タイプ空室が3、3部屋タイプ空室が7でした。

空室が5室減りました。チーム制が浸透して、オーナー様と打ち合わせをしたことが少しずつ結果が出ているからかな、と思っております。

なお、武蔵浦和店全体の空室数は31室あります。内訳 1部屋タイプ空室が22 2部屋タイプ空室が3、3部屋タイプ空室が6でした。

今年だけの傾向かもしれませんが、満室経営のお役に立てるよう、賃貸、コンサル、管理のチームで、空室に申し込みをいただくようにオーナー様と打ち合わせのうえ、営業を行っていきます。今後ともご指導よろしくお願い致します。



# オーナーズニュース

## 高齢化社会の賃貸経営トラブル



高齢化社会の日本では、賃貸住宅の入居者のうち高齢者が占める割合が増えています。今後ますます進行していく高齢社会の中で、更なる入居者の高齢化は、避けられないものといえます。今回のオーナーズニュースでは、高齢社会における賃貸経営において、引き起こる可能性のあるトラブル事例についてご紹介いたします。



### 「入居後のトラブル」事例

入居後のトラブル事例		
1	孤独死による事故物件化	5 立ち退き交渉
2	家賃滞納	6 火災
3	死後の残置物の処理	7 その他
4	近隣住人からの苦情	

参照：株式会社R65調べ

「65歳以上の高齢者向け賃貸に関する実態調査」より

高齢者の入居後に多いトラブル事例として、「孤独死による事故物件化」「家賃滞納」、「死後の残置物の処理」などが挙げられます。その要因は「孤独死」や「認知症」等によるもので、特に「認知症」による家賃滞納や近隣トラブルが増えてきております。トラブルに直面してから慌てても講じられる対策には限りがある為、入居者が「認知症」となった場合におけるトラブル事例とトラブルを未然に防ぐ方法について事前に把握しておきましょう。

### 認知機能低下により、引き起こる可能性のあるトラブル事例

#### ① 家賃滞納

認知機能が低下することで、お金の出し入れや家計管理に支障が生じる可能性があります。その為、本人に悪意はないものの家賃滞納に繋がる可能性があります。

#### ② ゴミ屋敷化

認知機能が低下することで、掃除や洗濯がきちんとできなくなってしまったり、家事の段取りが悪くなることで部屋のゴミ屋敷化が懸念されます。

#### ③ 失火

ガスコンロのつけっぱなし、コンセント周りのほこりへの引火といった理由で失火につながる可能性があります。尚、加入している火災保険によっては、認知症の方は心神喪失状態とみなされ補償されない可能性もあります。

#### ④ 近隣トラブル

些細なことで腹を立てたり、怒りの矛先を向けられた他の入居者との間で近隣トラブルが生じる可能性があります。

### ■トラブルを未然に防ぐ為にできること

#### ◆連帯保証人の協力が得られない場合



##### ① 法定後見人の申立

法定後見制度は、判断能力が不十分な方の法律行為をサポートする制度です。法定後見制度により、本人または行政が裁判所に申し立てて、成年後見人などによる金銭管理や社会福祉サービス契約のサポートを受けることができます。

##### ② 見守りサービスの活用

「見守りサービス」を活用することで大家さんの不安軽減に繋がるだけでなく、入居者本人やその家族にも安心感を提供することができます。

#### ◆連帯保証人の協力が得られる場合



連帯保証人の協力が得られる場合には、こまめに連絡を行っておきましょう。やむを得ず離れて暮らしているケースもある為、日頃から状況連絡を行っておくことで連帯保証人との信頼関係を高め、認知症の進行によりトラブルの種が認められた際には、今後の方針について直ちに相談するようにしましょう。



#### Point

今後更なる高齢社会の進行に備え、どんなリスクやトラブルがあるかを事前に知り、将来を見据えた対策をこの機会に考えてみてはいかがでしょうか。



# 第11回 2022年度 大和不動産オーナーゴルフコンペ開催！

開催日：2022年10月6日(木)

今年のオーナーゴルフコンペは、2024年度日本女子オープンゴルフ選手権が開催される「大和根カントリークラブ」にて開催されました。朝から雨が降りあいにくの天気でしたが、オーナー様27名にご参加いただき(弊社社員は11名参加)、皆様のお陰で楽しくラウンドできました。ありがとうございました。プレー後の表彰式&懇親会も和やかに行われ、全員に賞品を受け取って頂きました。親子・ご夫婦などご家族のお誘いも可能です。今年の親子・ご夫婦での参加は5組でした。初参加大歓迎です！次回もご参加お待ちしております！

大和不動産社員一同  
**女性部門1位**

**優勝おめでとうございます！ おめでとうございます！**



**次回もご参加お待ちしております！**



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

## 繁忙期直前対策！自分の物件の“チェックポイント”

さて、物件の価値を高めるために、一番大事なことは何でしょうか？ すごくシンプルな答えですが、それは「できるだけ高い家賃で物件を満室にすること」です。満室の状態が続けば、資金に余裕ができ、物件をさらによくするための選択肢が増えます。逆に、埋まっていない状態では費用をかけることができず、満室にするためにはどんどん家賃を下げるしかなくなり、結果、物件の価値はどんどん下がっていくこととなります。

## 物件の価値を見極める、シンプルな方法とは

全国の賃貸営業マンがやっていて、オーナー様がなかなかできていない、簡単な物件の価値を図る方法があります。費用も掛からず、すぐに取り掛かれる方法の一つが、「顧客目線で物件を見る」ことです。簡単に下記の方法を試してみてください。

①「ご自身の物件の最寄り駅or市名 賃貸」でWeb検索する



②掲載数が多いサイトでご自身の物件間取りと同じ間取りを検索する

③同様の間取りでどれくらいの設備がついているかを探す



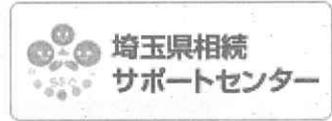
画面は一例ですが、あるエリアでは、331件の物件中、312件にエアコンが標準装備でついている、ということになっています。逆にエアコンがついていない19件の物件は顧客目線では選ばれづらく、価値が低い、ということになる、ということです。

## ピンポイントで物件価値を上げるために

物件の価値は市場性によっても変わりますが、周りの物件と比べて条件、設備がよいかどうかでも大きく変わってきます。大事なことは、ご自身の物件のおかれている状況を正しくとらえ、できるだけ価値が高く、選ばれる物件をつくる、という取り組みに力を入れ続けることでしょう。繁忙期もまじかに迫る中、オーナー様の「物件の価値」を試す良い機会です。ぜひ、このタイミングでご自身の物件価値を把握してみてくださいはいかがでしょうか？



埼玉県相続サポートセンター  
古丸 志保



電話:048-711-9183

### 令和5年度の税制改正大綱はどうなる？

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。例年12月10日に決定し発表される税制改正大綱ですが、今回はどのような内容が盛り込まれるのでしょうか。令和4年度は持ち越しとなった「相続税と贈与税の一本化」について、改めて注目が集まっています。

#### ■相続税と贈与税の一本化とは？

年間110万円までなら非課税枠（基礎控除額）がある「暦年課税」制度をご存知の方も多いでしょう。現行の暦年課税制度では、相続発生前の3年以内に行われた贈与財産は相続財産に含められ、相続税の課税対象となります。令和5年度以降の税制改正においては、この3年という期間を10年とするドイツ、15年とするフランスといった諸外国の制度になり、見直されることも考えられています。

また相続時精算課税制度では、2,500万円まで贈与税がかからない非課税枠がありますが、相続の際にはこの制度を使つての贈与財産は、何年前かにかかわらずすべて相続税の課税対象となります。このように贈与財産にも相続税を課税できる相続時精算課税制度を、贈与税の原則的な計算方法とする可能性もあるようです。

このような「相続税と贈与税の一本化」がはじまると、相続税を節税するために生前贈与を活用するのが難しくなるのではとの見方がされています。昨年の税制改正大綱では「本格的な検討を進める」との記述にとどまり具体的な改正は見送りとなりましたが、「相続税と贈与税の一本化」が実際どのような内容になるか注目していきたいですね。

#### ■セミナー開催のご案内

10月17日に開催しました『「配偶者居住権」でできる相続税の節税対策』セミナーへはたくさんのご参加を頂きありがとうございました。ご好評につき第2期では、特別企画として税制改正大綱の速報もお届けします。ぜひご家族皆様でご参加ください。

### 年末特別セミナー開催のご案内

#### 「配偶者居住権」でできる相続税の節税対策 ～特別企画～相続税・贈与税はどう変わる？ 速報!!令和5年度の税制改正大綱

開催日時：2022年12月19日（月）

会場：埼玉会館7A会議室

講師：税理士法人安心資産税会計 専務 税理士 大塚 政仁 氏

内容：配偶者居住権とともに、税制改正大綱の速報もいち早くお届けします。

申込方法：別紙ご案内よりお電話・FAXにてお申込み下さい。

◆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★



VOL. 42

# 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



コロナ禍で中止になっておりました航空自衛隊の入間基地で開催される航空祭が、今年は開催されることとなりました。毎年十万人程が訪れ、自衛隊の飛行機のデモ飛行やパラシュート部隊の落下訓練等が自衛隊基地内で見学できる大イベントです。残念ながら当選した方のみが来場でき、すでに開催も終了しております。様々なイベントが再開され、少しずつ「with コロナ」に向けて進んでおり、経済も元通りになることを切に願います。

先日あるお部屋で階下漏水がありました。その時のお話しをさせて頂きたいと思います。

## 事象発生

○月×日 13時40分

入居者様よりキッチン天井から漏水のご一報が入りました。上階入居者様へご連絡。目に見える範囲で漏水箇所の確認もできず、水も特にこぼしていないとの事。水漏れ対応できる業者を急行させました。

## 現地確認

○月×日 16時30分

水道業者現地到着。常時漏れ続けている状況から、給水管からの漏水が疑われました。しかしながら見える配管からの漏水はなく、床下に敷設されている配管からの漏水で、可能性のある箇所の床を部分的に開口してまいりました。

### ①キッチン

下階はキッチン天井からの漏水との事で、キッチン周りの床を開口しました。床下に水が溜まっている状況でしたが、洗面室側の方から水の波紋がありましたので、次に洗面室を開口

### ②洗面室

床を開口したものの、洗面室下は完全に乾燥している状況。床下から覗き込んだところ、トイレ側の方から水が流れている様子が見て取れたため、今度はトイレの便器を脱着することになりました

### ③トイレ

便器を脱着し漏水を確認するも、便器下での漏水は確認できず、タンク下の床を開口。トイレ用の給水管の一部に亀裂があり、そこから水が漏れているのを確認。この配管から流れ出た水が、キッチン側へ廻り、キッチン下のコンクリート製の床の亀裂から階下に漏水していたことが判明しました。

## 修理

○月×日 20時30分

給水管の亀裂部分を切断し、新たな配管を敷設替え。作業が夜間になってしまったため、室内の床の復旧は応急処置とし、階下へ訪問。漏水量が減ってきたとの報告を受け、業者は現場離脱。

○月◎日 14時30分

床がクッションフロアであったため、開口した箇所の補強とクッションフロアの張替を実施。階下の漏水は天井・壁に膨れが出来てしまったため、同日張替を実施し、対応完了となりました。

## まとめ

今回漏水してきた箇所と上階の配管で不具合があった箇所がずれており、非常に分かりづらい案件でした。特に給水管からの漏水のため、夜間にはなってしまいましたが、その日のうちに漏水箇所の特定及び修繕までできたことで、被害のあった階下のご入居者様も一安心をされました。

床下での漏水は見えない箇所なので、発見まで長期化することもございます。業者と連携を取りながら、迅速な対応を心がけてまいります。

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42回



儒者 青柳浩明

子夏<sup>あやま</sup>曰く、小人<sup>かざ</sup>の過つや、必ず文<sup>ふみ</sup>る。(子張第十九)

### 《通釈》

子夏が言った。

「人間力の低い人間は、過つと、言葉巧みに言い逃れをしようとする。」

### 《ビジネス訳》

潔さを意識しましょう。

### 《小人》

自分の過ちを追求されたら、精一杯、言い訳をして逃げ切る！

### 《閑話》

先日、見苦しい言い訳を数カ月間し続けて、政権不信の元凶の一つであった大臣が辞任しました。(もちろん自分なのか総理による更迭なのか、真実はやぶの中)

“人の振り見て我が振り直せ”との言葉もあるように、このことは、この人物に限ったことではありません。私たちのほとんどは、自分の過ちを他人に追求されると、自己防衛のために「言い訳魔」になり、その必死さは滑稽なほどです。そして、これ以上言い訳は出来ないと観念すると、今度は法律を持ち出します。つまり、“道義的には問題あったかも知れないが、法律には触れていない！（だから無罪だ）”と。完全なる法治国家であれば、それは通るでしょうが、少なくとも日本は、法治国家である以前に「徳治」国家です。意識する・しないに限らず、道義・道徳という不文律が存在しており、それに照らして他人を評価する風土があり、ある人物の行動がNGであれば追求を始め、それは道義的責任を取らせるまで続く国です。

先月の章句のように、“バシなければOK”と生きている人は、過ちが発覚すると「言い訳魔」になります。確信犯でなくとも、未熟で過保護な人も他人から指摘されると、攻撃を受けたという被害妄想に陥り、やはり「言い訳魔」になります。

結局、日々、道に外れることなく生きていくことこそが、みっともない、恰好のわるい人間に自らを陥らせずに済むのです。“潔さ”が大切なのです。(了)



# ちいきちいき



## 2026年、蘇る浦和駅西口南高砂地区

さくら 草五郎

浦和駅西口南高砂地区に、市民会館、子育て施設、駅前広場、ショッピングゾーン、オフィス、住居、駐車場が一体となった、憩いと賑わいあふれる複合施設が誕生します。(令和8年6月竣工予定)

現在、浦和駅西口南高砂地区において大規模な解体工事が進められており、その施工区域の店舗・事務所・住宅、駐車場等、計61棟は既に移転し建造物はほぼ解体されている。(表紙の写真、撮影R4.10.27)。

地区概要として施工者である浦和駅西口南高砂地区第一種市街地再開発組合によれば、本地区は駅至近にありながら接道不十分な宅地も多く防災上危険な地であり、さらに商業の衰退が懸念されます。このため再開発の実施により、商業・業務地として秩序ある土地の高度利用を誘導し、既存の行政機能の集積を生かした、多彩な商業機能や文化発信の拠点となる公共公益施設等の整備を行うとともに、周辺の市街地と調和のとれた都市型住宅の誘導を図っていきます。とあり、その他の概要は一部を除いて以下ようになる。



**所在地**：埼玉県さいたま市浦和区高砂一丁目及び二丁目の各一部地区内

**面積**：約1.8ha **事業費**：約670億円

**施工者**：浦和駅西口南高砂地区市街地再開発組合

**施工期間**：平成25年度～令和9年度

**参加組合員**：野村不動産株式会社・三菱地所レジデンス株式会社・大和ハウス工業株式会社

**特定業務代行者**：前田建設工業・タカラレーベン・斎藤工業共同企業体

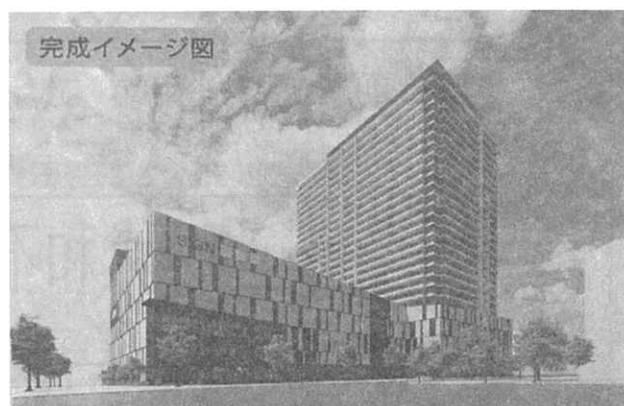
**設計者**：株式会社 安井建設設計事務所

### 施設建築物の概要

敷地面積	約10,565㎡	建築面積	約8,449㎡
延べ面積	約99,700㎡	建ぺい率	80%
容積率	約700%	規模	地上27階・地下2階
構造	SRC造・RC造・S造	最高高さ	約99m
主要用途：住宅、市民会館、子育て支援、店舗、オフィス、駐車場、広場		住居戸数：約525戸	

### ●土地利用計画

	従前	従後
公共施設	約4,510㎡	約7,705㎡
宅地	約13,760㎡	約10,565㎡
合計	約18,270㎡	約18,270㎡



協力：浦和駅西口南高砂地区第一種市街地再開発組合

# 不動流動

## 実写映画、「耳をすませば」

今年10月中旬から放映された映画『耳をすませば』の実写版映画を観て、この時代に？と思うほどさわやかな気分を味わうことができた。

『耳をすませば』は1980年代に「りぼんマスコットコミックス」(集英社)で連載された不朽の名作である。

読書が大好きな中学生月島雫は、いつも図書館から借りる本の貸し出しカードに書かれている天沢聖司という名前に疑問を抱く。その名前の正体はいったい誰なのか？というミステリーと共に、電車に乗り込んで来た不思議な猫に魅せられて後を追うと、「地球屋」というアンティークショップに導かれる。そこには雫を店に導いた？ような猫男爵の人形「バロン」が飾られている。店主の話によれば、バロンはドイツで主人が買い求めたもので、当時まだ制作中だったバロンの恋人とは未だに会っていないという。そんなファンタジックな物語を糸口に雫は図書館カードに書かれている天沢聖司というクラスメイトに出会う。当初はぎこちなく敬遠し合っていたが、やがて互いの夢を知り、互いにリスペクトしながら夢に向かって歩いてゆくという、子供から大人にまで広く愛され続けていた物語である。

それだけに、95年にはスタジオジブリの宮崎駿監督によるアニメ映画でも公開されている。そして今年の実写映画共々、雫の夢は物語を書く事で一貫しているが、聖司の夢は原作では画家、そしてアニメではヴァイオリン職人と設定が変わる。アニメで新たに話題を呼んだのは主題歌に「カントリー・ロード」が採用されたことで、アニメならではのバロンの活躍も光っていた。

さて、この度の実写映画では、それまでの中学時代だけの物語とは違い、中学時代とそれから成長した10年後の二人についての物語が交互に展開する。聖司(松坂桃李)はチェリストを目指しイタリアに渡り、雫(清野菜名)は出版社で働く傍ら物語も書き進める。しかし仕事上の問題に限界を感じ、聖司の居るイタリアに向かう。そこで感動を呼ぶある主題歌に心がほぐれるのだが……。

作品は大人にもなじみやすく、夢を見つめ直すにも十分な作品だった。

草五郎



猫男爵「バロン」

## 赤潮の被害を読む

今年はロシア侵攻による煽りで燃料や食料品の価格が高騰しています。特にパンやパスタなど小麦を原料とする商品の価格が上昇しているため、パンから価格の安定しているお米に切り替え始めているようです。

そんな中、さらなる問題が発生し海産物に大きな打撃が生じています。赤潮です。これまで赤潮による被害は主に西日本方面で繰り返されてきましたが、昨年秋から北海道沿岸でも発生し、サケやウニを大量死させています。それでは、その状況を読んで見ましょう。

### ● 赤潮とは？

海水中の植物やプランクトンが異常増殖し、海の色が赤褐色や茶褐色に変わる現象。海中の富栄養化や日照りなど、さまざまな要因が重なって起こる。プランクトンが出す物質が魚のエラの細胞を壊して呼吸困難にさせ、大量死を引き起こすといわれる。

### ● 国内市場最悪の赤潮被害

北海道での被害、それはプランクトンの毒性がもたらしたもので、ニュージーランド沖で2004年に発見された比較的新しいプランクトン（カレニア・セリフォルミス）といい、従来の国内プランクトンより強い毒性が大きな被害を招く一因という。

### ● 被害規模

昨年秋の北海道道東地域沿岸での被害は、サケ約27,900匹、ウニ約2,800トンの死滅、今年2月末現在の被害額は既に81億9千万円を超えている。

このようなセリフォルミスによる大規模な被害は今回が国内初といい、海水温が異常に高くなる「海洋熱波」との関連がありそうだ。

### ● ウニがない！

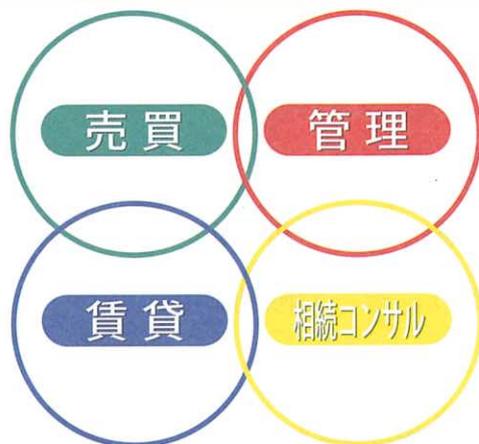
昨年10月、えりも町東洋陸沿岸で漁業者3人がウニの漁場を調査するために水深3m～12m 合せて6カ所を調査したが、生きているエゾバフンウニは確認できなかったといい、稚ウニを撒いて成長を待つまでには相当な時間を要するようだ。

### ● 2～6時間で稚ウニが死滅

エゾバフンウニの稚ウニをビーカーに入れて、そこにセリフォルミスを入れた実験では6時間後にはすべての稚ウニが死滅したという。

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