



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252号

発行 2022年12月15日



『柴川第一調節池』

「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.70	2
排水管洗浄の大切さ	3
賃貸管理スタッフ通信	4
相続Q&A 考えておきたい高齢期の過ごし方 ～考える2つのポイント～	5
オーナーズニュース	6
オーナーアンケート	7~8
子や孫へ 伝承しておきたい『論語』の教え 第43回	9
船井総研 賃貸住宅市場最新コラム	10
お部屋のトラブルレスキュー隊 Vol.43	11~12
ちいきちいき:『洪水と治水対策』	13
不動流動:『ピカソの長い名前VS落語の「寿限無」』	14
読むシリーズ:『ドーハの悲劇と歓喜を読む』	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。

1月の定休日 4日 11日 18日 25日(毎週水曜日)

24日(火)は社内研修の為、お休みとさせて頂きます。

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。

# 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

師走の候、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へ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おります。そのため、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事で必ず結果を出し、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。

## 階段・廊下の防水工事でより美しく

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。経年による鉄骨階段のサビやコンクリートのひび割れから侵入した雨水により、劣化が進行していきます。塩ビシート(長尺シート)貼り防水工事にて、防水の他に意匠性も向上致します。階段や廊下の工事でしたら足場が不要の場合もございます。ご入居者様の満足度向上の繋がりますので、是非、ご検討、ご相談ください。



株式会社大和不動産  
大規模修繕課リーダー 根本 誠之

## 塩ビシート防水の工事事例

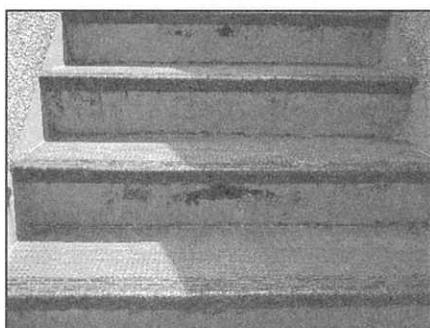


修繕前

廊下・階段  
 $55\text{m}^2$  約120万円



修繕後

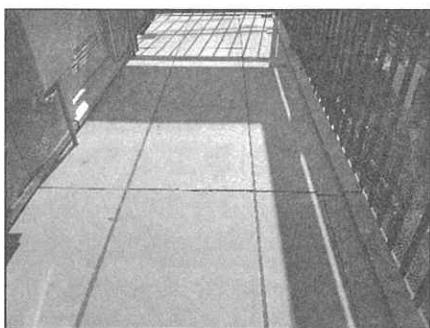
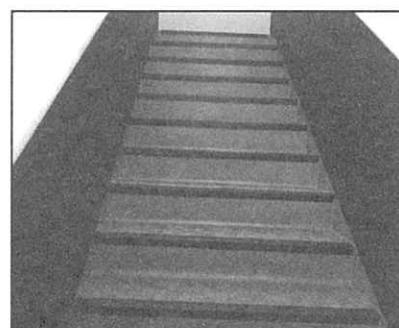


修繕前

廊下・階段  
 $20\text{m}^2$  約60万円



修繕後



修繕前

廊下  
 $15\text{m}^2$  約35万円



修繕後





工事施工課  
大橋孝夫

# 排水管洗浄の大切さ

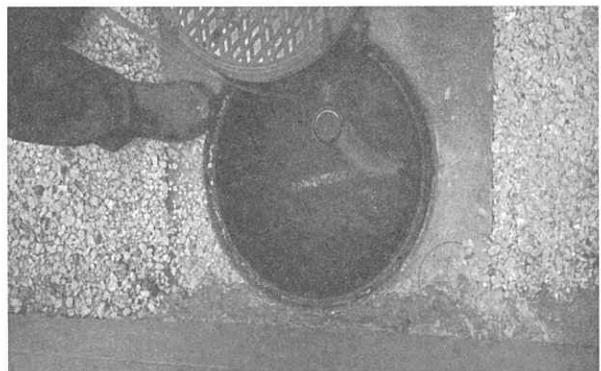
『排水管洗浄を行わずに放置すると  
こういう事になります』

## 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、「トイレの排水の流れが悪い」と申し出いただく事があります。排水詰りの原因としては、

- ①生理用品も一緒に流してしまうケース。
- ②大量の汚物・トイレットペーパーを流してしまうケース。
- ③異物を流してしまうケース。

この3つが詰りの原因であることが多いです。



\*写真は、外升配管清掃のイメージ写真です。

敷地内の排水管清掃を実施しないと、排水管内に汚物やトイレットペーパーが詰まる可能性が高まります。

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 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。



大宮店 管理担当  
津吉 直通

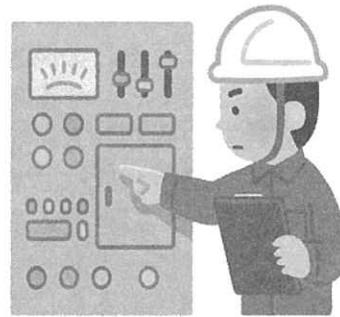
## エレベーターの点検について

### 法定点検 年1回

建築基準法に第12条に基づきまして年1回点検報告書を特定行政庁に提出をしなければなりません。報告がなされていない場合、建築基準法の規定により100万円以下の罰金になる場合がございます。

### 月次点検 月1回

建築基準法第8条の“安全保持”と“性能維持”および法令の遵守に基づき目視点検または遠隔リモート点検により月に1回点検をしております。



## エレベーター修繕内容

エレベーター点検の際に修繕になりやすい箇所を記載します。

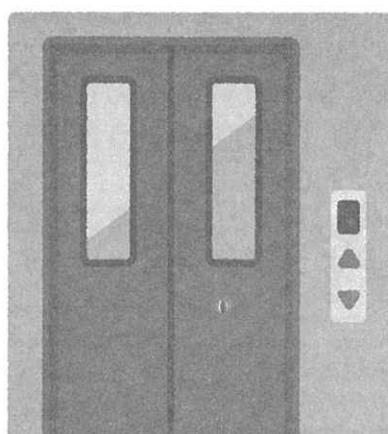
- ◆非常用バッテリー…………停電時に一番近くの階までの非常電源になります。
- ◆ドア駆動ベルト…………入り口のドアを開閉する為に動くベルトになります。
- ◆インターホン用バッテリー……外部と連絡を取る為のインターホン用の非常用バッテリーになります。
- ◆ドアシュー・ガイドシュー……エレベーター入り口のドア開閉をスムーズにするため補助する軟質素材になります。

上記箇所は消耗品の為定期的な交換が発生致します。

## エレベーターのリニューアル工事について

エレベーターは部品ごとに対応年数がございます。  
また、設備部品の生産が終了致しますと部品交換にて修繕不能となる為、現状動作に問題がない場合でも点検業者から予防保全としてリニューアル工事をおすすめされます。

リニューアル工事はエレベーター全体交換以外にも内装やかごはそのままで、かご操作盤やロープ巻き上げ駆動機等内部部品を全て交換することで費用を抑えるリニューアルも可能でございます。



# 埼玉県相続サポートセンター

## 相 続 Q & A

2022年12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

### 考えておきたい高齢期の過ごし方 ～考える2つのポイント～

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。早いもので今年も暮れようとしています。皆さんにとってどのような一年になりましたか？子育てや親の介護、兄弟の援助などご家族のために尽くしてきた方は特に、ご自身のことを後回しにしがちです。一年を振り返るこの時期には、ぜひご自身の高齢期の過ごし方も考えてみて下さい。考えをまとめておくと、年末年始に遠方のご家族と顔をあわせる際にお話しもしやすくなるでしょう。

#### ■高齢期の過ごし方、まず考えるべきは「住む場所」

「住む場所」ははじめに考えるべきポイントといえます。皆さんは最期をどこで迎えたいでしょうか。ご自宅とお考えの方も多いでしょう。ただ、ご自身の健康上の変化があった時や、ご自宅に一人暮らしとなった時、心配な事はないかも考えてみて下さい。例えば、お客様からお聞きする度に感じるのですが、高齢期のお一人暮らしでの転倒はこわいものです。もしも自宅で転倒して骨折してしまうと、歩けるようになるまで大変な思いをされますし、転倒して身動きが取れず助けを呼べない状態が続き、深刻な事態になったお話を伺っています。

長年過ごしたご自宅を離れるとすると、候補のひとつとなるのは高齢者向け住宅でしょう。有料老人ホームやサービス付き高齢者向け住宅など様々な種類がありますが、施設の良し悪しは実際に足を運ばないと分からぬものだと思います。

高齢者向け住宅に入居したお客様から「とても快適なので見に来て」とお呼ばれしたことがあります。その方はご家族の相続を機にお一人住まいとなり、ご自宅を売却し、ご自分で探した高齢者向け住宅へ入居されました。実際にお伺いしてみると利便性の良い立地でお買い物を楽しみ、スタッフの対応や設備も行き届いており安心できる環境でした。愛着ある自宅を離れることに抵抗があった方ですが、入居後の生き生きとしたご様子が印象的でした。高齢者向け住宅が候補になる方へは、お元気なうちから少しずつ考えてみてはとお話ししています。

#### ■やはり考えるべき「生活資金」

住む場所によって、かかる費用も変わります。いくらくらい必要になるのか、事前に考えておく必要があるでしょう。住む場所をどこにするかにより、誰に何を相続させるかといったご相続の方向性も変わってきます。高齢期の住まいもご相続に複合的にかかわってきますので、早めに考えはじめるといいでしょう。

生活資金を考えるときにあわせて取り組みたのが、お金を動かせるようにしておくことです。年齢を問わず投資が趣味の方は増えてきていますが、高齢期には投資を控えて動かしやすい現預金等を持っておくことをお勧めします。必要な時に利益と損失のどちらが出ているか分かりませんし、リバランスを定期的に行っていくのが負担になる時期もくるでしょう。もし認知症を患うと、売却できなくなる事態もあり得ます。資産の持ち方もぜひ考えてみて下さい。

それでは、年末ご多忙の折ではございますが、ご家族皆様で穏やかな新年を迎えられますようお祈り申し上げます。どうかお風邪など召しませぬようお気をつけてお過ごしください。

◆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★

# オーナーズニュース

## 迫る！お部屋探しのトップシーズン～空室削減のポイント～

新年度に向けて、期日が明確な“熱い”お客様が増える時期が間もなく到来します。

この時期を逃してしまうと、空室が長期化するリスクが高まります。今回のオーナーズニュースでは、トップシーズンにおける空室削減のポイントをご紹介します。



### ★空室削減のポイント★

#### ■ 設備のメンテナンスと新規設備導入の検討



半導体製品が手に入りにくい昨今、入居が決まってから設備の入れ替えをしようとしても、入居日までに間に合わなくなる可能性があります。そのため、トップシーズンを迎える前に、設備の動作確認を行いましょう。また「入居者に人気の設備ランキング2022」を参考に、新たな設備の導入を検討しましょう。

「この設備があれば周辺相場より家賃が高くても入居が決まる」TOP 3

単身者	順位	ファミリー
インターネット無料	①	インターネット無料
エントランスのオートロック	②	追いだき機能
高速インターネット	③	エントランスのオートロック

出典『全国賃貸住宅新聞』10月17日号

#### ■ 新募集条件の早期決定

トップシーズンは退去後すぐの募集開始が肝になります。物件在庫が薄くなるトップシーズンだからこそ、早期に募集をかけられるようにしましょう。

この時期は遠方からの転居により、“見学なし”でお申込みされるケースが増加するため、退去後募集では、動きの速いこの時期特有のお客様を取り逃がしてしまう可能性があります。

ただ、室内状況によっては修繕期間でお客様をお待たせしてしまう場合があるので、前入居者の入居期間などを鑑みながら、慎重に判断しましょう。



#### ■ リノベーションの実施

時代の変化や社会環境の変化に伴い、お部屋に求められる条件も大きく変わります。周辺の競合物件との差別化の対策として、物件の付加価値を高め、以下のようなリノベーションを行うことも有効な手段の1つです。

- ・クッションフロアをフローリングに変更
- ・アクセントクロスの活用
- ・バス、トイレ別や独立洗面台の新設
- ・システムキッチンの新設
- ・浴室乾燥機の導入



#### ■ 長期空室物件の条件変更および対策

長期空室物件は、お客様が増える時期だからといって成約に導けるわけではありません。競合物件の状況や市況感を調査し、募集物件の条件変更および対策を検討しましょう。

- ・賃料、敷金、礼金等募集条件の緩和
- ・フリーレント（1～3ヶ月間賃料無料）の実施
- ・賃料発生日の後ろ倒し（学生のお客様対策）
- ・原状回復の実施  
(未実施で募集している場合)
- ・リノベーションの実施



現在は空室が少ないというオーナー様も、空室に困ってしまってからでは対応が遅くなってしまいます。トップシーズンに入居者を取り逃さない工夫を今から徹底していきましょう。

# 「オーナー様へのアンケート」報告

今年もオーナー様へのアンケートを実施させていただきました。貴重なご意見をありがとうございます。今後とも「オーナー様の分身」として努力をさせていただく所存です。よろしくお願いします。



実施対象:アパート・マンションオーナー様

実施期間:2022年8・9月

ご回答いただいたオーナー様 146名 / 499名中 回答率 29.25%

## 資産コンサル業務について

不動産売却、遊休地の有効活用、収益不動産の購入等関心をお持ちのオーナー様が多くいらっしゃいます。オーナー様お一人おひとりに寄り添った賃貸経営サポート及び不動産の資産形成のお役立ちが出来るようチームで対応いたしますので、よろしくお願いいたします。

## チーム制(賃貸・管理・資産コンサル)について

2020年10月より組織体制を機能別組織から、オーナー様専属のチーム制(賃貸担当者・管理担当者・資産コンサル担当者)へ変更いたしました。いただいたご意見やご期待に沿えるよう、引き続き努力してまいります。

### チーム制についていただいたご意見の一部を紹介いたします。

- ・会社の方々に多く来ていただき知っている人が増えると安心感が上がります。
- ・土地、建物等、多方面に亘り、ご相談、ご対応頂ける点、現状の確認ができ、安心しております。
- ・チーム制になって連絡がとりやすく良くなりました。
- ・良い制度だと思います。社員の方々と身近感を感じます。これからもコミュニケーションを大切にやっていきたいと思います。
- ・以前より満足しておりますのですが、さらにサポート強化して頂けますので大変良いと思います。
- ・仕事におくれがでないように毎年向上していただければ幸いです。
- ・チームが誰がいるか、私のチームスタッフは誰かよくわかりません。
- ・担当メンバーの変更が多く、誰に連絡したらいいかわからない。一覧表を郵送若しくはメールで連絡先と一緒に送ってほしい。

いただいた個々の内容に対して、丁寧に対応してまいります。

## 募集・管理・コンサル業務について

(アンケート結果より一部抜粋)

### ■募集業務に満足していますか?



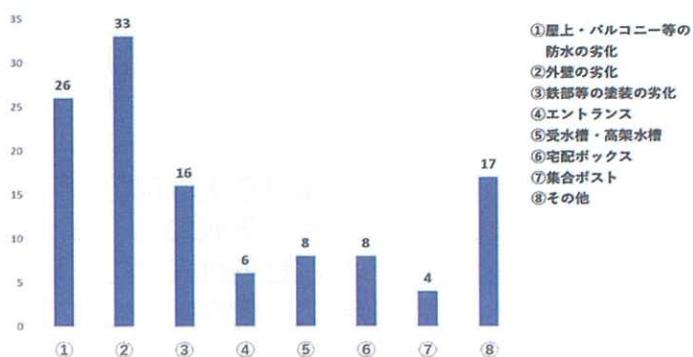
募集業務の満足度については72%でした。  
(昨年75%)  
今後も募集状況のご報告、入居対策のご相談をさせていただき、入居率向上に努めてまいります。

### ■管理業務に満足していますか?



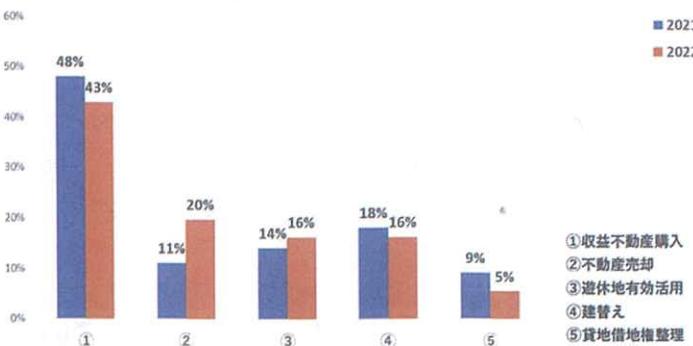
管理業務の満足度については84%でした。  
(昨年81%)  
引き続き、安心してお任せいただける管理をしてまいります。

### ■ご所有の建物で心配な箇所があればお教えください。(複数回答可)



外壁の劣化、屋上・バルコニー等の防水の劣化の回答を頂いた方が多くいらっしゃいます。  
賃貸住宅を健全に経営していく為に、定期的に確認・提案して参ります。

### ■コンサル業務についてご関心のある項目を教えてください。(複数回答可)



昨年に比べ、不動産売却や遊休地の有効活用に関心をお持ちのオーナー様が増加しました。収益不動産の購入に関心をお持ちのオーナー様も多くいらっしゃいます。

その他たくさんのご意見を頂き、誠にありがとうございました。今後も業務品質向上に努めてまいります。

# 子や孫へ伝承しておきたい『論語』の教え

## 第43回



儒者 青柳浩明

人の悪を称する者を悪む。 (陽貨第十七)

### 《通釈》

(孔子が語られた)

「人の欠点を人の前で吹聴する者を憎みます。」

### 《ビジネス訳》

会社・同僚社員の悪口を言う人ほど、人間性は低いもの。

### 《小人》

他人の不幸は蜜の味

### 《閑話》

「他人の不幸は蜜の味」、未熟な人（小人）はこう感じます。未熟な人は自己肯定感が低すぎるため、うらやましいと感じている対象の人物に不幸や失敗が起こると（その人物の優位性が低下し、今まで自分がその人物から感じさせられていた劣等感が相対的に軽減されるため）心地よくなり、さらに自分が他人に吹聴することで心地よさに拍車がかかります。

わたしたちが、他人の失敗や問題を人前で吹聴するとき、たとえ自分自身では客観的に冷静に事実を述べているだけ、と思っていようとも、そのときの自分は嫉妬と劣等感の塊です。新約聖書（ヨハネによる福音書8章7節）にもこうあります。

「あなたたちの中で罪を犯したことのない者が、まず、この女に石を投げなさい。」

他人を人前で責めるということは、換言すれば、自分の弱さ・未熟さを露呈していることに他なりません。ましてや、自分が直接見聞したわけでもなくせに、他人やマスコミが吹聴することを鵜呑みにして、それを得意げに吹聴することなどは、愚の骨頂と言えます。

このことがわからず、自身の恥を晒している日本人が本当に多くなってきました。しかし、世間がどうであれ、本記事を読まれている、つまり自己研鑽を志されている、あなたは、このような恥ずかしい生き方をされませんように。（了）

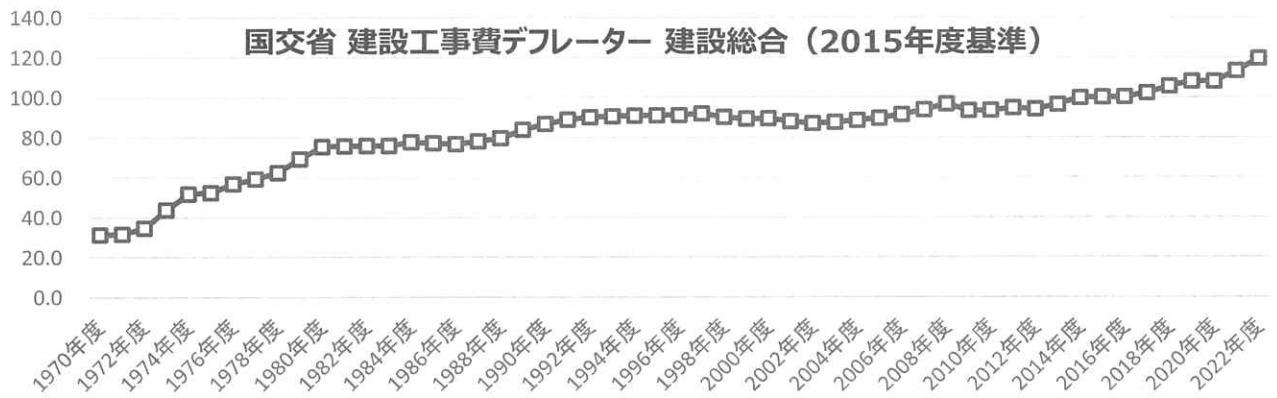


(株)船井総合研究所  
賃貸管理グループ  
チーフ経営コンサルタント  
一之瀬 圭太

## 建設工事費と金利情勢から見る 今後の新築収益物件の市場性

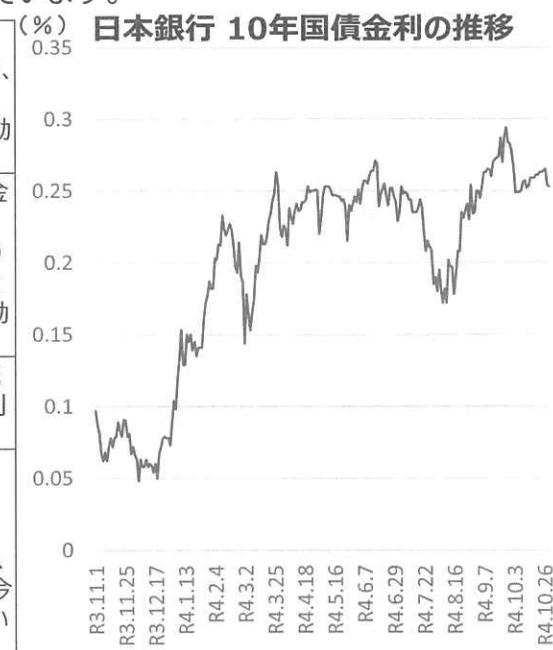
2022年は3年目でも収まらない新型コロナウイルスの感染拡大やロシアウクライナ戦争、円安インフレなど様々な経済を震わす事象が起きた激動の一 年でした。また、建設市場でもウッドショックの影響で建設費の高騰や利上げ 不安なども相まって先不透明な情勢でした。今回は建設費と金利動向の今 後を数値データを基に見ていきたいと思います。

まずウッドショックは以前の記事でもお伝えしましたが、材木・木製品・林産物の輸入価格指数は、2021年1月の92.3から約9か月間で179.2%上昇し、指数は165.4に達し2022年も高価格が続いていました。しかし一方で、過去50年間の建設費は下記グラフの通り高騰を 続けており、今後も価格の上昇は続していくと考えられます。



また金利情勢は、コロナ以降の日銀の対応を振り返ると、利上げを景気後退のトリガーと警戒し、一貫して金利上昇を容認しない姿勢でした。また、米国との金利差による利上げ同調圧力の中、直近1年で0.25%程度の利上げ幅に留まっています。

2020年4月	新型コロナウイルス感染症への対応として、「金融緩和の強化」を決定。「10年物国債金利がゼロ%程度で推移するよう、上限を設けず必要な金額の長期国債の買入れを行う。その際、金利は、経済・物価情勢等に応じて上下にある程度変動しうるものとする。」
2021年3月	2%の「物価安定の目標」を実現するため、持続的な形で、金融緩和を継続を表明。長期金利について、「10年物国債金利がゼロ%程度で推移するよう、上限を設けず必要な金額の長期国債の買入れを行う。」という操作方針のもとで、平素は柔軟なイールドカーブ・コントロールの運営を行うため、その変動幅は±0.25%程度であることを明確化。
2022年4月	4月27日、28日の金融政策決定会合で、0.25%での連続指し値オペを原則として毎営業日実施することを決めて、金利上昇を容認しない姿勢を鮮明にした。
2022年10月	2022年度の消費者物価（変動の大きい生鮮食品を除く）の上昇率の見通しを前年度比2・9%とし、7月の2・3%から上方修正。 黒田東彦総裁は記者会見で「消費者物価は上がっているが、賃上げを伴う形での安定的な物価上昇ではない」と強調。「今すぐ金利引き上げや（金融緩和の）出口が来るとは考えていません」と話した。



金利情勢については2023年4月の黒田総裁任期満了などもあり目が離せない状況です。ぜひ今後の建築を検討される上でご参考いただけますと幸いです。



# お部屋のトラブル レスキュー隊！

VOL. 43



賃貸管理部 カスタマーサービス課 リーダー 山田信市



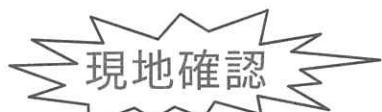
サッカーのワールドカップがスタートしました。このレインボーニュースをご覧になられている頃は決勝トーナメントが進んでいる頃でしょうか？ 気候の関係で冬の開催となっておりますが、この時期にスポーツの世界大会が開かれることが珍しく、炬燵に入りながら楽しく観戦しております。是非日本にも頑張ってほしいものです。

先日あるお部屋で天井から漏水の連絡がありました。その時弊社で対応させて頂きました内容のお話しをさせて頂きたいと思います。



○月×日 10時00分

早朝ゲリラ豪雨が降っていたのですが、入居者様より和室の窓枠から漏水のご一報が入りました。最上階のお部屋ではなく、そのうえにもお部屋があり、設備不具合による階下漏水の可能性もありました。まずは現地確認の為に弊社スタッフが現地急行を致しました。



○月×日 10時30分

現地到着。漏水量はごくわずかで、数秒に1滴落ちてくる状況でした。ゲリラ豪雨も治まっており、天井にしづくがついていて、シミのような跡もがありました。上階ベランダには給湯器が設置されており、その給湯管が和室を経由してキッチン・浴室等に回っているため、その配管が原因の可能性もあります。まずは上階の訪問が必要でした。

○月×日 10時45分

上階訪問するもご不在。水道メーターで室内に漏水がないかの調査を行いましたが、水漏れの事実は確認できない状況でした。その後、下の階に訪問しましたところ、漏水量は少なくなっていました。設備不具合の場合は漏れ続けますので、ゲリラ豪雨が原因も考えられます。再漏水時に室内に被害が増大しないよう養生を実施し、漏水量が増えたらご連絡頂くよう入居者様にお伝えし、現場離脱しました。

○月×日 17時30分

その後上階入居者様によく連絡が取れました。まだお仕事でお戻りは深夜になるとのことでしたので、室内確認後明日ご連絡いただくことになりました。下の階の入居者様に確認したところ、漏水は完全に治まったとのことです。

## 原因

○月○日 10時30分

上階入居者様より連絡。ご自身の部屋に浸水した跡が確認できたとの事でした。何らかが原因で室内浸水したと思われるため、これからお伺いし確認させて頂くご了解をとりました。

○月○日 11時45分

上階到着。ベランダ側の窓下廻りが浸水したような跡があり、ベランダ廻りを調査したところ、雨水を排水するドレン(排水口)が汚れで完全に閉塞している状況でした。ゲリラ豪雨で排水されない雨水が、ベランダから窓下を通って浸水。階下に漏水したと思われます。ベランダのドレンの掃除後排水テストを実施。特に問題がないため、今後は定期的に掃除していただくよう入居者様へ説明。また全入居者様に今回の事象を報告の上、ドレンの点検を実施していただくよう案内文書を配布致しました。

## まとめ

比較的見落としがちな排水口の掃除ですが、昨今はゲリラ豪雨時の雨水量が異常で、短時間でも甚大な被害になる可能性もございます。ベランダは共用部分とはいえ専用使用権を与えられたプライベートな部分なので、定期的にベランダの掃除を行って頂くよう、入居者様に啓蒙していくしかないと思われます。

季節的に夏時期に多いですが、注意深く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



# ちいきちいき

## 「洪水と治水対策」



さくら 草五郎

洪水による被害といえば近年、次々と発達した積乱雲が列をなし積乱雲群となり、それにより数時間にわたって同じ場所に豪雨が停滞又は通過する線状降水帯による被害が多発している。

そんな洪水で被害に見舞われるのが大きな河川の支流域である。ここでは過去のさいたま市域に関連する河川の支流域の被害や、治水への取り組みについて検証してみたい。

天正17年に小田原城主北条氏直に宣戦布告した豊臣秀吉は、翌18年小田原城を囲み石垣山城（一夜城）築城をはじめとする小田原攻めにより北条氏は滅亡した。そこで秀吉は家康の領地と引き換えに江戸に本城を築くよう命じた。当時の江戸は、荒川（現埼玉県、及び東京都を流れ東京湾にそそぐ河川）、利根川（大水上山を水源とする）などの下流域が江戸城東部にあり、その一帯は湿地帯で水害も多く、戦いの世が明けた江戸は治水対策を最優先とすることが大きな課題となっていた。

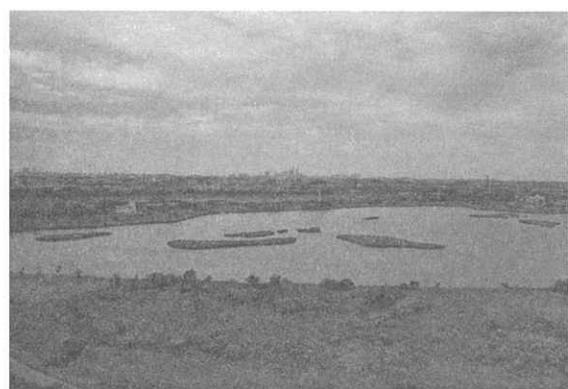
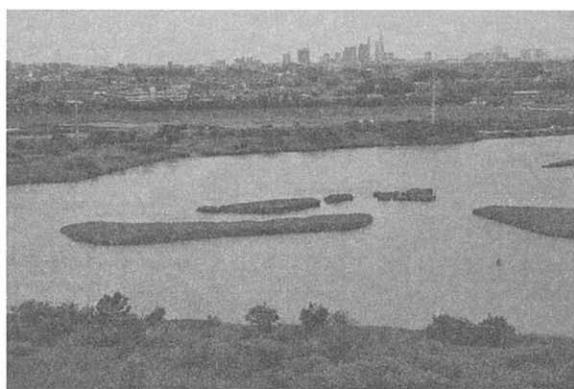
利根川については文禄年間（1592～96）に川俣（現羽生市）で川を堰き止め、浅間川（現加須市、利根川東遷事業以前の流路で今はない）に流していたが、被害の解消には至らず、関東郡代伊奈忠治は利根川、荒川両河川下流域の流路変更に明け暮れていた。しかし寛永6年（1629）には久田村（現熊谷市）で荒川を堰き止めて入間川の支流につないだ。それが市西方を流れる現荒川の流路となっている。残念ながらその低地の被害は増大したようだが、利根川、荒川支流への度重なる治水策を講じたことでかなりの水害を免れていたという。

それでも渡良瀬川（現足利市）は利根川の水を吸収しきれず、いざ豪雨となれば沿線一帯に水害を引き起こしていた。忠治は赤堀川（現桶川市）を掘り、江戸川の開削も行つてはいたが被害を抑え切るには至らなかつた。

承応3年（1654）、忠治の子忠克は赤堀川を広げ鬼怒川支流の常陸川（茨城県神栖市）につなぎ、利根本流が鬼怒川（関東平野東部を北から南へと流れ利根川に合流する）を経て太平洋へ流す大工事を完成、幕府の懸案事業を30年かけて解決に導いた。

8代将軍吉宗の時代になると、吉宗は新田開発を奨励し紀州から優秀な土木技師井澤弥惣兵為永を招き、新田開発と治水事業を任せ、弥惣兵衛はそれに応え、精力的に関東の治水事業に取り組んだ。

線状降水帯は何処にでも発生する。それを最小限に抑えるのが随所に設けられた遊水池である。



写真はさいたま市緑区下山口新田から川口市を含む「柴川第一調節池」

# 不動流動

## ピカソの長い名前 VS 落語の「寿限無」

今年の中頃、中学時代の友人に勧められ東京汐留の「パナソニック美術館」で開催されていた「ピカソひらめきの原点」を鑑賞した。ピカソといえば誰もが知る20世紀を代表する画家だけに、画風に関わらずどの作品も十分に引き付けられる。中でもドイツの空爆による被害を描いたという代表的作「ゲルニカ」については、現在のロシアによるミサイル攻撃で怯えるウクライナ難民の姿をも思いうかべていた。

「ピカソ」は一般的に「パブロ・ピカソ」又は「パブロ・ルイス・ピカソ」と称されているが、鑑賞後あるきっかけでピカソを深読みする内に本名がとても長いことに気がついた。

「パブロ・ディエゴ・ホセ・フランシスコ・デ・パウラ・ホアン・ネポムセーノ・マリーア・デ・ロス・レメディオス・クリスピン・クリスピアーノ・デ・ラ・サンディシマ・トリニダード・ルイス・イ・ピカソ」

と、カタカナを数えてみると74字（一を含み・を除く）に及ぶ。

ピカソはスペイン生まれで、名前の長さについては宗教上の問題もあるようなのでピカソだけが特別長い名前とは言えないかもしれないが、日本には落語の世界だが「寿限無（じゅげむ）」という長い名前を題材にしたものがある。

じゅげむ　じゅげむ　ごこうのすりきれ　かいじやりすいぎよの　すいぎょうまつ　うんらい  
まつ　ふうらいまつ　くうねるところに　すむところ　やぶらこうじの　ぶらこうじ　パイポパ  
イポ　パイポのシューリンガン　シューリンガンのグーリンダイ　グーリンダイのポンポコピー  
のポンポコナーの　ちょうきゅうめいの　ちょうすけ

と、平仮名136字（一を含む、ピカソの洋名はカタカナ、和名寿限無は平仮名とカタカナ表記にした）で圧倒的に「寿限無」の方が字数が多いが、この場合は落語向けに作られた名前なので、本名であるピカソに軍配を挙げることにする。

※さて、今年も余すところほぼ10日足らず新年を迎える。パーッと目出度くいきたいところだが、コロナの状況により出控える人も多いはず。そんな中、人との会話の機会が減れば、声がかずれたり、ろれつも回りにくくなってしまう。そこで提案したいのは、正月休みに干支の兎に因んで飛躍を込めてピカソの名前や「寿限無」を繰り返し音読し、暗記出来たらそれは素晴らしいこと。

まして、ピカソの名前も暗記できたら思わぬ発想が生まれるかもしれない。

草五郎

## ドーハの悲劇と歓喜を読む

11月23日は、サッカーワールドカップ（W杯）カタールの首都ドーハで行われた大会の日で、日本は4度の優勝を誇るドイツを相手に2対1で逆転勝利し、日本中を沸きに沸かせてくれました。しかし1993年10月にカタールのドーハで開催されたW杯アメリカ大会の最終予選、日本対イラクの最終戦で、ロストライムの失点によりW杯の出場を逃し落胆した戦いがあり、以来「ドーハの悲劇」と語り継がれていました。それでは「悲劇」と「歓喜」を読んでみましょう。

### コロナ・ロシア、ウクライナ侵攻・物価高、そんな国内の憂鬱感

数年間に及ぶコロナ禍の影響により、感染拡大を防ぐイベントは元より、行動自粛や在宅勤務の推奨など、人々が集い、意気投合できる機会が失われています。そこにロシア、ウクライナ侵攻による世界経済の悪化と、物価の上昇、北朝鮮のミサイル乱発と高まる地震予測。その諸々で晴れやらぬ気分を引きずったまま新たな年を迎ってしまうところでした。

#### ● 「ドーハの悲劇」から「ドーハの歓喜」へ

そんな中、今大会を前に「ドーハの悲劇をドーハの歓喜に代える！！」そう宣言していた人物がいました。それは29年前にドーハでの戦いに参戦していた森保一選手（今大会監督）で、森保監督は宣言通り今大会を勝利に導き「ドーハの歓喜」を実現して見せたのです。

#### ● 国中が湧いた。国民が目を覚ました。

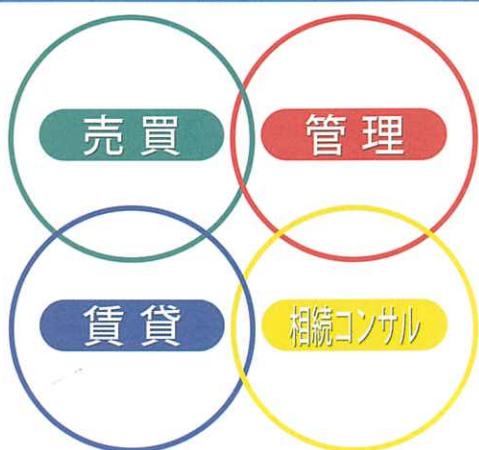
日本が強豪ドイツに勝利した瞬間、サポーターを含め日本中が大歓声を挙げ、その瞬間を捉えたテレビ各局の映像を目にして国民は憂鬱感を一気に吹き飛ばし、久しぶりに晴れやかな気分を共有し、一気に目を覚ましたようだった。

#### ● まとめ

国民が心を一つに喜びを分かち合うことほど素晴らしいことはありません。勝敗に関わらず選手団はロックルームの整理整頓と感謝の折り鶴を、そしてサポーター達はゴミを収集する。その行動こそが日本人の精神であり、誇りと信じます。行動にエールを、そして精神に乾杯…！

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