



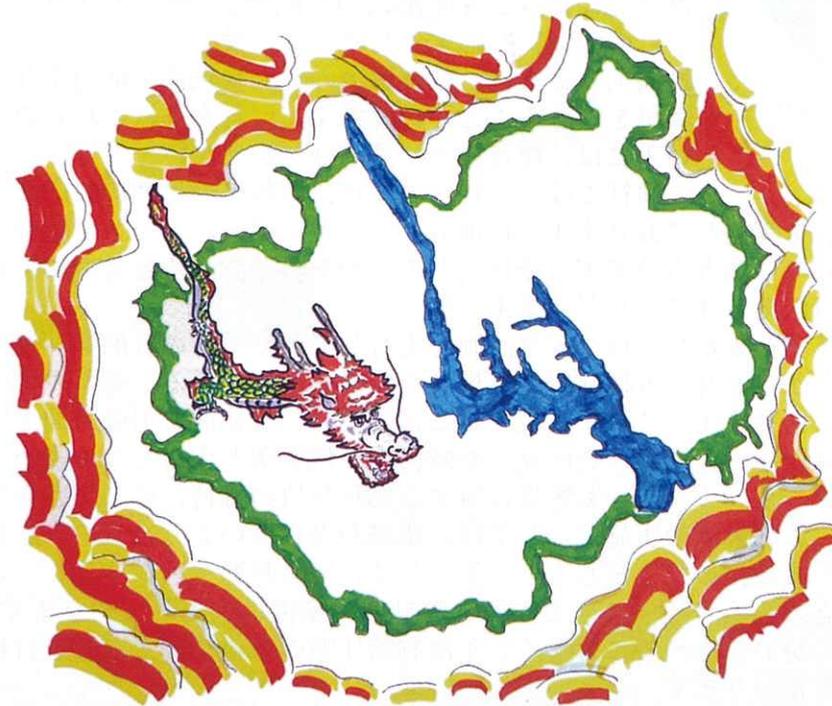
大ちゃんの

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256号

発行 2023年4月15日



『さいたま市域地上絵と竜のような見沼溜井』

「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.74		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
相続Q&A 「相続土地国庫帰属制度」がはじまります ~令和5年4月27日スタートの新制度~		9
新卒社員紹介		10
お部屋のトラブルレスキュー隊 Vol.47		11~12
子や孫へ 伝承しておきたい『論語』の教え 第47回		13
そのまんまFAX・お手紙		14
ちいきちいき:治水シリーズ5「新田開発と見沼の干拓」		
	弥惣兵衛と農民	15
不動産流動:『教訓を無駄にしないために』		16
読むシリーズ:『5月4日さいたま竜神祭り2023』	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。

5月の定休日 5月1日(月)~5月6日(土)GW休暇  
10日 17日 24日 31日(毎週水曜日)

22日(月)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。



総務・経理課 部長  
大木 学

葉桜の候、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。昔から総務の仕事といえば、「何でも屋さん」とよく言われますが、ここ数年で企業人の働き方は大きく変化し、それに伴い、弊社でも総務や人事が担う業務の重要度が増し、その役割も大きく変化してきております。実際、厚生労働省の働き方改革に関する資料でも、『…日本が直面する「少子高齢化に伴う生産年齢人口の減少」、「働く方々のニーズの多様化」などの課題に対応するためには、投資やイノベーションによる生産性向上とともに、就業機会の拡大や意欲・能力を存分に発揮できる環境をつくる必要があります。』とあり、これらの環境づくりの担い手には、総務人事の役割は欠かせないと考えております。

弊社では、これらの変化に柔軟かつ迅速に対応すべく「働き方改革実行委員会」を実施しております。以前もこのレインボーニュースで紹介させていただきましたが、改めて「働き方改革実行委員会」の目的を再確認するとともに、その実施状況の一部についてお伝えさせていただきます。

「働き方改革実行委員会」は2カ年計画で実行しており、その目的は「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』を構築することにあります。これを実現することにより、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り、同時に生産性を落とすことなく進めていくことを主眼とすることで、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を目指しております。この計画の実施に際しては、業務が滞らないよう社員の声を参考にしながら具体的な施策を複数打ってきました。結果として、残業時間を削減することができ、休日も確実に取得できるようになってきており、弊社の生産性は向上しております。総務・経理課としても、この勢いを止めることなく、年次有給休暇の取得率向上などを目標に据えて増々計画を推進してまいります。

また、今期のいくつかある全社重点目標の中に「DX化への準備及び組織力向上」を設定しており、質の高い資産形成コンサルティングを提供していくためにDX化とデジタル化を推進し、生産性向上に資する設備・機器の導入を進めています。

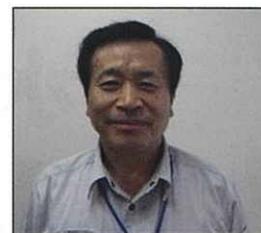
さらに、働きながら安心して子どもを産むことができる環境を整備することも社会の重要な課題となっておりますが、弊社でも、産前産後休業や育児休業を取得しやすい職場環境の整備を進め、法改正に先駆けて改善を進めてまいりました。そのように環境を整備・改善した結果、実際に今月も産前休業を取得する社員が1名います。また、来月には、育児のために長期休業をしていた社員が職場に復帰したいとの申し出があり、無事に職場復帰を果たすことができる予定です。弊社は今後も、業務分担を調整したり、社員の出産や育児に対する理解を深める機会を設ける等の方法により、社員が安心して産前産後休業や育児休業を取得し、職場復帰できるよう支援していきます。

このように、「働き方改革実行委員会」の他にも様々な計画を同時並行的に推進しており、弊社代表の言葉を借りるなら「変化していく時代の先を見据えながら、個人、チーム、組織がさらに成長し、顧客・地域社会における存在価値を高めていきます。」

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ございますので、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。

## 資産価値を落とさない為に！

いつもお世話になっております。大規模修繕課、高橋と申します。管理会社として建物診断を行い、適切な時期に、適切な方法で修繕工事提案を行い、費用を抑えたうえで建物の資産価値を落とさない様にオーナー様の意に沿った対応をして参ります。



大規模修繕課  
一級建築士  
一級建築施工管理士  
高橋 富男

## 賃貸住宅修繕共済

- ①共済の対象 : 外壁、軒裏、屋根
- ②共済の対象外: 階段、廊下、給排水管、給湯器、エアコン等

### 【工事周期】

- ・階段、廊下 ... 鉄部塗装 4年～10年、塗装防水 11年～18年
- ・給排水管 ... 高圧洗浄 随時、取替 30年程度
- ・給湯器、エアコン... 10年程度

## 屋根修繕例

修繕前



修繕中



工事名	
工程	
進捗	屋根の修繕完了、タワリ板の取付け完了。
備考	

また、**賃貸住宅修繕共済** につきまして別途、チラシを同封しております。大規模修繕工事に備え突発的な支出を減らすためにも共済への加入をご検討ください。

# 排水管洗浄の大切さ

## 排水管清掃を定期的に行う理由



工事施工課  
大橋孝夫

オーナー様のご理解ご協力を頂き、数多くの管理物件の排水管清掃を実施しております。今回は排水管の洗浄方法を簡単にご説明させていただきます。弊社では業務用の高圧洗浄機(圧力150Mpa(メガパスカル)水道の水圧は0.15Mpa以上・0.74Mpa以内となっております。)を使用し、専用のホースを排水口に入れ洗浄を行います。この洗浄方法は、キッチン・浴室・洗濯排水にて行っております。



左記写真は、高圧洗浄機設置状況になります。

当該物件敷地内の散水栓より水を使用します。散水栓設備が無い物件は、空室を利用する場合があります。



私達が生活していくうえで徐々にキッチン・浴室・洗濯・洗面排水管は詰まっていきますので完全に詰まってしまう前に、定期的な排水管清掃のご提案をさせていただきますので、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！**

2023年4月号

# (株)大和不動産

## 賃貸管理 スタッフ通信



浦和店 管理担当  
徳永 誠志

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。

### 賃貸物件 人気設備ランキング

単身者			ファミリー層		
(前年比) →	1位	インターネット無料	→	1位	インターネット無料
↑	2位	エントランスのオートロック	↑	2位	追いだき機能
↑	3位	高速インターネット	↓	3位	エントランスのオートロック
↓	4位	宅配ボックス	↑	4位	高速インターネット
→	5位	浴室換気乾燥機	↓	5位	システムキッチン

※出典:「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」ランキング  
全国賃貸住宅新聞 2022年10月発表

### 賃貸住宅の求められる設備が変わってきております

コロナウイルスの猛威にさらされた状況から、ワクチンの接種も進み、ようやく通常の生活に戻ることができる、明るい兆しが出てまいりました。ここ数年におかれましても、ライフスタイルの変化(テレワークや内食の推進など→在宅時間の増加)が顕著となり、賃貸住宅に求められる設備も大きく変化してきております。

上の図は、昨年発表された賃貸物件の人気設備ランキングとなります。コロナ禍より、「無料インターネット設備」・「高速インターネット設備(1Gbps)」が人気設備となっており、テレワークの影響を強く感じます。また、前々からセキュリティ意識の高まりもあり、「エントランスのオートロック設備」も常に上位にある状態です。弊社も常に市場のニーズを感じ、オーナー様にご提案をさせていただければと存じます。引き続き宜しくお願い申し上げます。

# オーナーズニュース

## 今からできる！賃貸物件における地震対策とは

2023年2月6日、トルコ南東部でマグニチュード7.8の大地震が発生し、甚大な被害が広範囲に及んでいます。日本でも、東日本大震災以降、熊本、大阪、北海道と各地で大きな地震に襲われています。

今後も南海トラフ地震や首都直下型地震等の発生予測がされる中、災害リスクを考慮した建物を建築すること、建築後も建物の安全性を維持するための取り組みが求められています。

### ～具体的な対策内容～

<p><b>保険の補償内容を見直す</b></p> 	<p>地震保険は単体での契約ができず、火災保険に付帯し加入するもので、地震・津波・噴火を原因とした火災・倒壊等の損害を補償します。火災保険は保険会社や掛金によって保険料が変わりますが、地震保険は国と民間企業が共同で運営している保険のため、どの保険会社で加入しても保険料、補償内容ともに一律です。（地域により保険料は異なります）</p> <p>万が一に備え、保険の加入状況や補償内容等を確認しておきましょう。</p>
<p><b>防災に関する情報を提供する</b></p> 	<p>入居者に向けて防災に関する情報を提供することも大切なポイントです。具体的には下記のような項目が挙げられます。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>① 避難場所：避難所までの経路や注意事項等の情報を掲示する。</li> <li>② ハザードマップ：地理的にどのような災害が起こりやすいのか掲示する。</li> <li>③ 地域情報：町内会の防災訓練等の情報を掲示する。</li> </ol>
<p><b>防災グッズで注意喚起</b></p> 	<p>入居者に防災グッズをプレゼントし、防災への注意喚起を図ることも地震対策につながります。契約時や更新時に非常食や飲料水を配布することで、災害時における入居者の安全確保に役立ち、入居者の満足度向上も期待できます。</p>

### 💡 配布・備蓄する防災グッズの候補

● **食料品・飲料水**

水（3日分9リットル/1名）、アルファ米、レトルト食品、乾パン、チョコ、羊羹



● **防災用品**

懐中電灯、簡易トイレ、使い捨てカイロ、防災用ヘルメット、ホイッスル、救急用品



● **共用部備蓄品**

発電機、ブランケット、シャベル、ボルトカッター、水害に備えるための土嚢、マンホールトイレ、消火器

※ 上記記載の防災用品は、あくまでも一例になります。

非常用の水・飲料などの防災グッズは経費計上が可能です。ただし、取得金額が10万円以上する場合、消耗品として経費計上できないケースもあるので、事前に最寄りの税務署や税理士の方に相談しましょう。



## 船井総研 賃貸住宅市場最新コラム

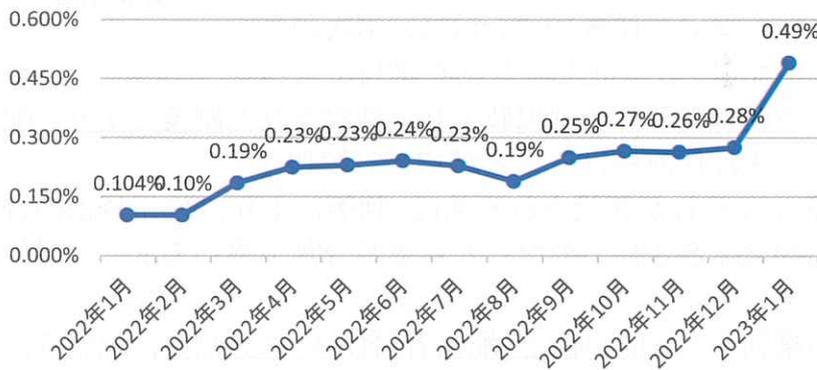


船井総合研究所  
賃貸管理グループ  
チーフ経営コンサルタント  
一之瀬 圭太

### 長期金利の利上げによって 賃貸経営に及ぶ影響とは？

昨年はインフレや物件上昇など、経済情勢に大きな影響が出た1年でしたが、その中でも年末に日本銀行が発表したこれまでの金融政策の変更≒実質の利上げは、賃貸経営のオーナー様の中でも印象に残っているのではないのでしょうか。今回の記事では、直近の金利の動向と賃貸経営に及ぶ影響についてお伝えさせていただきます。

#### 10年国債の表面利率の推移



財務省公表しております直近の金利動向を見ると、10年国債金利≒長期金利の「変動幅」が、従来±0.25%とされていたものが、今回±0.50%へあがり、実質的な利上げが起きています。

#### 金利引き上げによる賃貸経営への影響①

長期金利が利上げされる形になっていますが、住宅金融支援機構によると、住宅ローンでは長期金利固定型ではなく、短期金利変動型を選択している割合が7割程度になることが発表されています。これらはアパートローン・不動産融資でも同程度であることが考えられるので、今回の利上げは「短期変動型」を選択している方へは影響しないと思われます。

一方で不動産で融資審査をする際の審査金利については今回長期金利の利上げによって、アパートローンやマンション投資などの長期の貸付期間の融資の審査を行う際、実際の貸出金利が短期金利変動型でも、長期金利上昇に合わせて審査金利を上げる可能性があります。万が一利上げが起こると、利払いが増え、元金返済能力が低下し、融資可能金額が減少するため、今回の利上げによって起こりうる不動産投資・賃貸経営の影響となるといえます。

#### 金利引き上げによる賃貸経営への影響②

先ほど利上げによる融資への影響をお伝えしましたが、これは住宅ローンでも起こりえます。実際に金利上昇が起きた際のシュミレーションをしてみると、借入額4,000万円、35年元利均等・ボーナス返済なし・金利1.68%の場合、月々の返済額は毎月12.6万円ですが、仮に金利が0.50ポイント上昇し、2.18%上がると毎月の返済額は13.6万円と1万円ほどあがり、35年総額では420万円ほど増加する計算になります。住宅・土地統計調査によると、日本の持家と賃貸住宅の比率は2018年時点で持家61.2%、賃貸住宅が35.6%と持家比率が高いことが分かっています。しかし、今後先ほどシュミレーションしたような利上げが住宅ローンで起きると、住宅購入をやめ、賃貸住宅へ移行する層も出てくる可能性があります。

金利上昇に関しては確実に起こるとは言えませんが、今後の金融情勢の動向を見ながら、仮に金利上昇が起きた場合の賃貸経営に起こる影響を想定しておく必要があります。賃貸オーナー様においても今後の金融情勢に注目をしておいて頂けると幸いです。

## 弁護士 青木 幹治 の 徒然事件簿

### <相続法に新設された「配偶者の居住の権利」> (民法1028条～1041条)を考える(その1)

「配偶者居住権」について、以下4回に渡り、その利用と相続対策についてお話しします。なお、平成30年2月号「レインボーニュース」に「民法改正要綱案」を掲載し、平成30年7月改正、令和2年4月に施行されました。



弁護士  
青木 幹治

- 1 「配偶者居住権」には、「配偶者長期居住権」(民法1028条以下)と「配偶者短期居住権」(民法1037条以下)があります。
  - (1) 「配偶者長期居住権」(単に「配偶者居住権」と言う)は、国民の急速な高齢化に伴い、残された配偶者が安定した生活を維持できるようにするため、配偶者の遺産の取り分の選択肢として新設された制度であり、配偶者が自宅を相続しなくても生涯住み続けることができる権利です。
  - (2) また、「配偶者短期居住権」は、それが新設される前は、判例により、「使用貸借の合意(無償使用の合意)を推定する」とされ、少なくとも遺産分割が終わるまでの居住を認めるとされておりました。
- 2 「配偶者居住権」は、住居の権利を、「所有権」と「配偶者居住権」に分割し、配偶者に「居住権」を取得させることで、住居が子供や他人の所有になっても終身の間又は一定期間居住できるとしています。
  - (1) 夫又は妻が亡くなった場合相続が開始します。
    - (ア) 例えば、妻子の相続で、子が自宅の居住建物とその敷地の所有権を取得し、これに対し、妻が建物の「配偶者居住権」と土地の「敷地利用権」を取得することにします。
    - (イ) 以前は、自宅を所有する夫が死亡すると、妻子間でその相続を巡って紛糾し、妻が自宅を相続できないと自宅に住み続けることが困難となることも起こりました。
  - (2) 「配偶者居住権」は、相続開始時に住居に無償で居住していた場合に、遺産分割協議、遺贈(遺言)、死因贈与により取得することができます。
    - (ア) 【民1028 I】「被相続人の配偶者は、被相続人の財産に属した建物の相続開始の時に居住していた場合において、次の各号のいずれかに該当するときは、その居住していた建物の全部について無償で使用及び収益をする権利(「配偶者居住権」)を取得する。」
      - 「1 遺産の分割によって配偶者居住権を取得するものとされたとき。」
      - 「2 配偶者居住権が遺贈の目的とされたとき。」
    - a) 「但し、被相続人が相続開始の時に居住建物を配偶者以外の者と共有していた場合にあっては、この限りでない。」(I但書)
    - b) 「配偶者居住権」には、登記を必要とする(民1031)。
  - (イ) 「居住建物が配偶者の財産に属することとなった場合であっても、他の者がその共有持分を有するときは、配偶者居住権は、消滅しない。」(II)

(ウ) 「配偶者居住権の遺贈について、民法903IV(特別受益者の相続分)を準用する。」(III)され、持戻しの適用はありません。

【民法903IV】「婚姻期間が20年以上の夫婦の一方である被相続人が、他の一方に対し、その居住の用に供する建物又はその敷地について遺贈又は贈与をしたときは、当該被相続人は、その遺贈又は贈与について第1項(持戻し)の適用しない旨の意思表示をしたものと推定する」

- (3) 「配偶者短期居住権」とは、「配偶者は、被相続人の財産に属した建物に相続開始の時に無償で居住していた場合には、次の各号に掲げる区分に応じて、各号に定める日までの間、その居住していた建物の所有権を相続又は遺贈により取得した者に対し、居住建物について無償で使用する権利(居住部分のみ、「配偶者短期居住権」)を有する」(民1037)とされています。
  - (ア) 被相続人の相続開始時に配偶者が住んでいた住居から追い出される事態にならないように「短期居住権」が設けられました。
    - ① 居住建物につき配偶者を含む共同相続人間で遺産分割をすべき場合は、遺産の分割により居住建物の帰属が確定した日又は相続開始時から6か月経過する日のいずれか遅い日
    - ② 前号に掲げる場合以外の場合は、第3項(配偶者短期居住権の消滅)の申入れの日から6か月を経過する日
  - (イ) この制度の創設は、配偶者が急に住まいを失うことを回避し、遺産分割が終わるまで、従前の住居に無償で住むことができるとし、配偶者のそれまでの生活状態を一時的に保護しますが、次の制約があります。
    - a) 配偶者は、従前の用法に従い、善良な管理者の注意をもって使用する義務がある(民1038 I)。
    - b) 居住建物取得者の承諾を得なければ、第三者に居住建物を使用させることができない(II)。
    - c) 前2項に違反したときは、居住建物取得者は、配偶者に対する意思表示によって、配偶者短期居住権を消滅させることができる(III)。
  - (ウ) 権利の価額は、遺産分割でも相続税の算定でも、ゼロとして扱います。

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

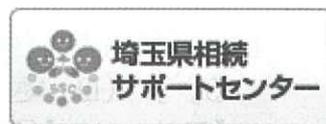
★青木幹治氏 プロフィール★ 宮城県白石市の蔵王連峰の麓にて出生。埼玉県蓮田市在住。東京地検を中心に、北は北海道の釧路地検から、南は沖縄の那覇地検に勤務。東京地検特捜部検事、内閣情報調査室調査官、福井地検検事正などを経て、最高検察庁検事を最後に退官。検察官時代は、脱税事件を中心に捜査畑一筋。平成18年よりさいたま地方法務局所属公証人に任命。相談者の想いを汲みとり、言葉には表れない想いや願いを公正証書に結実させてきた。平成28年5月弁護士登録。座右の銘は「為せば成る」。

# 埼玉県相続サポートセンター 相続 Q & A

2023年4月号



埼玉県相続サポートセンター  
古丸 志保



電話:048-711-9183

## 「相続土地国庫帰属制度」がはじまります ～令和5年4月27日スタートの新制度～

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。

さて、所有者不明土地問題の解消のため創設された「相続土地国庫帰属制度」がいよいよ4月27日から施行されます。一定の要件を満たした上で審査を通過すれば、相続により（売買等は対象外）取得した土地の所有権と管理責任を国に引き取ってもらうことができます。

### ■まずは法務局での事前相談を予約

今年の2月22日から事前相談の受付が施行に先立ちはじまりました。制度利用を検討されている方は、まずは法務局へ事前相談の予約をしてみてください。法務局の窓口での対面または電話で個別相談を受けてくれます。窓口での対面の方が持参した資料と一緒にしながら相談できますので、よりの確な回答をもらえるでしょう。相談できる法務局は手放そうとしている土地を管轄する法務局（本局）ですが、遠方で出向くのが難しい場合にはお近くの法務局（本局）へも相談可能です。手放したい土地の所有者本人はもちろん、ご家族・ご親族も相談できます。

▶法務局手続案内予約サービスはこちら ➡



### ■事前相談の前にご準備を

事前相談では「この土地を引き取ってもらうことはできそうか」、「申請書類を準備したが不備や漏れはないか」といった個別具体的な相談ができますが、1回の相談時間は30分と限られています。相談時間の延長はできないようですので、引き取ってもらえない土地の要件、負担金の算出方法といった基本的な内容は事前に法務省のHPで確認しておくといよいでしょう。分かりやすくまとめられています。

▶相続土地国庫帰属制度全体の概要はこちら ➡



事前相談では持参された資料をもとに相談に応じてくれます。具体的な回答をしてもらえるように、土地の状況等が分かる資料や写真をできるだけ準備しておくといよいでしょう。

#### <資料や写真の具体例>

- ・登記事項証明書又は登記簿謄本
- ・法務局で取得した地図又は公図
- ・法務局で取得した地積測量図
- ・土地の測量図面
- ・土地の現況・全体が分かる画像又は写真 等



### ■事前相談での注意点

事前相談では、持参された資料や写真の範囲の情報をもとにあくまで法務局担当者の個人的な見解をしめしてくれるまでです。実際に申請をした後に行われる審査では、審査担当者がその土地に出向いて現地調査をしたり関係機関から提供された資料を確認したりした上で、承認するかしないかの判断がなされます。相談に応じてくれた法務局担当者の見解が、実際の審査結果とは異なることもありますので注意しましょう。

◆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★

# レインボースタッフ紹介

4月1日入社 新卒社員3名です。よろしくお願いします。



工藤 雅也  
(くどう まさや)

出身地	埼玉県さいたま市
休日の過ごし方	ランニング・筋トレ
大和不動産へ入社した動機	地元埼玉県に業務を通じて貢献することができる点に魅力を感じました。また、地域密着、お客様を第一にする環境があるため、自分の成長につながると思ったのが入社を決め手です。
10年後の目標	関わる全ての人から日々の業務を通して、安心や信頼をしていただき、責任を果たせるような一人前の人間になります。
大和不動産に入社しての決意	不動産業務にいち早く慣れるとともに、お客様や地域に貢献をしていけるだけの知識を身につけ、日々の変化に恐れず成長できるようにしていきます。



鈴木 駿介  
(すずき しゅんすけ)

出身地	新潟県柏崎市
休日の過ごし方	友人とドライブに出かけたり、部屋で映画を見たりしています。最近は体を動かすためにジムに通っています。
大和不動産へ入社した動機	仲間と協力して同じ目標に向けて協力して働くチーム制に魅力を感じました。またブラザーシスター制度など、社内でのコミュニケーションをしっかりと取れるような制度があることが入社を決めた理由です。
10年後の目標	お客様からも、社内の仲間からも信頼されるような人になりたいです。
大和不動産に入社しての決意	挨拶やコミュニケーションで職場をより楽しくできたらと考えています。また、宅建資格取得や、仕事を覚えることに尽力し、少しでも早く会社に貢献できるようになります。



今村 蓮  
(いまむら れん)

出身地	東京都足立区
休日の過ごし方	友人とバスケットボールをしたりして体を動かしています。最近ではサウナもハマっています。
大和不動産へ入社した動機	密着型で一人ひとりのお客様と深い関係性を築きあげながら一生涯に渡ってお客様を支えることができること、また、幅広い事業によるワンストップサポートを行っている点で、より高い質で、お客様に寄り添い支えていくことができる点に魅力を感じ、入社を決めました。
10年後の目標	お客様のご要望プラスアルファで完璧にサポートできる不動産のプロフェッショナルになりたいです。
大和不動産に入社しての決意	わからないことが多い中でも、言われたことだけをするのではなく、積極性を持って自ら必要だと思ったことをしていき、不動産のプロフェッショナルになれるよう頑張っていきます。



VOL. 47

# 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**



暖かい気候になり始め、木々も芽吹き始めてまいりました。高齢の母が花の鑑賞が好きで、春先は私の休みの日を狙って、どこかに連れて行ってほしいとおねだりをしてきます。その中でも私が好きな場所は、青梅の「塩船観音寺」というお寺です。小さな丘に囲まれた場所なのですが、4月末頃になると満開のつつじが、パッチワークのように色彩豊かに丘を飾ります。ご存じの方もいらっしゃるかと思いますが、日帰りもできる場所ですので是非一度ご鑑賞頂ければと思います。(HP で開花情報等も流しています)

先日、建物廻りの共用部で排水が溢れる事象が発生しました。その時の状況と弊社で対応させていただいた内容をお伝えさせていただきます。

## 事象発生

○月 10日 15時 00分

オーナー様より当社宛ご連絡。建物の脇から排水があふれ出ているとの一報がございました。オーナー様のご承諾を頂いて水道業者手配の上、弊社社員も現場に急行致しました。

## 現地出動!!

○月 10日 15時 20分

現地到着。原因は不明ですが、排水の最終枡から排水が溢れ続けている状況でした。溢れた排水が道路にも流れ出ている状況。テナントビルであった為、各階テナント様にお声がけをし、排水しないご協力を依頼しました。

○月 10日 16時 00分

水道業者が現地到着。緊急で排水管の高圧洗浄を実施。排水の最終枡から建物側は問題なさそうなのですが、最終枡からさいたま市の排水本管側は、詰まりが中々解消されない状況でした。清掃後は枡から排水が溢れ出ることはなくなりましたが、それでも排水の流れが完全によくなった状況ではないため、市役所の下水道課に連絡。現地確認を依頼しました。

○月 10日 16時 45分

水道業者協力のもと、排水が流れ出た道路の清掃を実施しました。

## 原因調査

○月 11日 10時 30分

市役所の下水道課が現地確認。当該テナントビルの隣接地でビルの新築工事を実施しており、直近で排水本管の取付工事を行ったが、その工事が原因である事が判明。原因箇所を下水道課で補修。

○月 15日

最終的な報告を市役所 下水道課から報告を受けました。今回下水道課にて承認はしたものの、施工した業者の施工不良が問題であったことが下水道課から報告されました。つきましては、水道業者で行った応急対応費並びに清掃費等は、その施工業者に請求し、無事全額入金となりました。

## まとめ

今回は隣接地の施工業者による下水本管接続工事の施工不良という、非常に稀なケースが原因でした。現地対応した際に、水道業者から「下水本管の問題の可能性があるので、すぐ市役所に連絡したほうがいい」との指摘のもと、市役所に連絡。早急な解決に繋がったことと、対応費等もその施工業者に無事請求することができました。

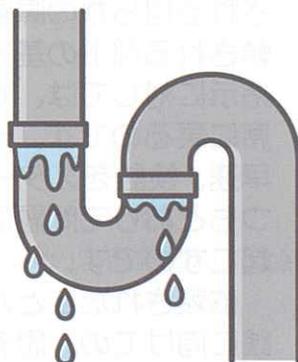
排水不良の原因は一般的に、排水管内の汚れの付着や排水管の経年劣化です。

当社では自社で排水管清掃の実施を行っておりますし、内視鏡カメラによる調査も可能です。

是非お気軽にお問い合わせ頂ければと思います。

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47回



儒者 青柳浩明

子曰く、君子は言に<sup>ことば</sup>訥<sup>とつ</sup>にして行に<sup>おこない</sup>敏<sup>びん</sup>ならんと欲<sup>ほつ</sup>す。(里仁第四)

### 《通釈》

(孔子が語られた)

「(目指したい人物とは) 軽挙妄動な発言を慎み、(困難なことであっても) 実践に頭を巡らすものです。」

### 《ビジネス訳》

思いつきや一時的な感情による発言を控えて、あなたに与えられた仕事・役割をいかに達成するかに頭をフル回転させましょう。

### 《小人》

自分の利益のためにのみ発言し、約束の履行や実践はどうでもいい。

### 《閑話》

「言に訥」とは、発言や話し方がなめらかでないということから、発言を控えるという意味となり、「朴訥」のことです。発言よりも行動という実践を重視した孔子さんの教えが端的に表現している教えです。ここでの「言」とは、できない言い訳をしたり、「なぜやらなければならないのでしょうか」「なぜ私が担当しなければならないのでしょうか」と確認したりする、つまり言い訳のことです。

あなたが上司に應對するときは、まずは「はい、わかりました」と発言し、想定される何らかの障害をどうすればクリアーできるのかに頭を回転させる、これが信頼される部下の基本姿勢です。たとえば、日々の業務において、上司や先輩からの指示に対しては、できない理由を発言するのではなく、「はい、わかりました」と自席に戻ります。その後、「どうすれば指示内容を達成・解決できるだろうか」と、早速、検討をスタートするということです。ルーチンワーク的な指示であれば、「いつもどおりで問題はないとは思いますが・・・」と念のために確認というアクションを起こすのです。

依頼されたことが、あなたの良心や正義に沿い、違和感もなければ、さっさと実践に向けての、思索・検討というアクションをスタートしましょう。(了)



# ちいきちいき

治水シリーズ5 「新田開発と見沼の干拓」  
弥惣兵衛と農民



さくら 草五郎

井澤弥惣兵衛は、新田開発に伴う見沼干拓に取り組むにあたって、日光中禅寺湖に匹敵する（1,200 畝）見沼溜井周辺は元より、大門、岩槻、鴻巣、忍、瓦葺、から利根川の取水口とした行田の下中条に至るまでの調査を行っていた。

弥惣兵は28歳の頃、紀州2代藩主光貞より和歌山に召し出され、34歳の頃には勘定奉行所役人御勘定人格という役柄について紀州藩有数の地方巧者大畑才蔵（55歳）に地方手代となるように要請し、才蔵と共に小田井用水工事や亀の川改修、新川築堤にて干拓地の新田開発に尽力していた。1707年、吉宗23歳のころである。

吉宗は宝永2年（1705）に父光貞、と二人の兄（綱教・頼職）を亡くしたことで紀州藩主となるが、すぐに班の財政改革に取り組み、藩士に対し5%の禄高を上納させ、また領内の用水整備と新田開発において井澤、大畑、など農民出身で農政に通じた「地方巧者」の活躍により、吉宗が将軍に就任する頃には金14万両、米11万6千石が翌年に繰り越されたという。

井澤、大畑の活躍と亀池、亀の川の歴史は和歌山には欠かせないものがあり、それら数々の実績を持った井澤弥惣兵衛が新田開発に挑むこととなった。

この事業推進にあたっては南町奉行・越前守大岡忠相も大きくかかわっていた。大岡は南町奉行の傍ら「地方御用係」を兼務している立場で、地方の新田開発や河川改修の進捗状況を知る必要があった。そのため井澤との接触は欠かせず、井澤の確かな事業計画に沿って大岡は行政面から後押しをしていた。

享保10年（1725）見沼の新田開発の綿密な調査を経て、9月井澤弥惣兵は村人たちに見沼溜井新田開発のための説明をするものの、下流域の村から反対の陳情がなされた。これに対し井澤は為井に代わる用水の開発計画（見沼代用水）を示した。

享保11年8月、既に勘定吟味役に准ぜられ米300俵を加増され500俵の旗本となった井澤弥惣兵は普請役から廻状を發し測量開始の達しと共に開発に従事する役人に対する待遇及び開発心得を定め、村々に廻状し測量を開始した。

## 廻状

- ・自分と役人が止むを得ず宿泊するとき、一汁一菜、水風呂、宿泊費を相場で必ず払う。
- ・酒は出さず、馳走を避け、調達を命ぜられた物の代価は必ず受け取る事。
- ・役人に対し願い事は一切しない事。
- ・御普請や新田、沼境等についてのねがい、又は役人への不信などは井澤に申し出る事。

井澤弥惣兵衛と農民との関わりについては先にも述べたように、広範囲に及ぶ河川の状況を知るには農民や子供たちの意見に耳を傾けることで、特に子供たちに優しく声を掛ける弥惣兵衛の姿勢により、子供たちは洪水や日照りで困る話などを正直に伝えてくれるのでとても役に立ったという。

また、次の廻状で示したように役人が宿泊するなどの際、農民に負担を掛けない気遣いがあった。

次号 治水シリーズ6 「見沼代用水」

# 不動流動

## 教訓を無駄にしないために

平成7年1月17日の阪神淡路大震災から28年、そして2011年3月11日の東日本大震災から12年が経過した。報道各社は毎年震災当日に向けて「被害の恐ろしさを風化させてはならない」として特集を組んでいた。そこで残された南三陸町防災対策庁舎には最後まで防災無線で町民に避難を呼びかけていた女性職員が他の職員30人ほどと迫りくる津波を目前に全員離席し屋上に駆け上がったという。しかし、屋上に残った職員はたったの10人ほどで、最後まで非難を呼び掛けていた女性の姿はなく、他の20人も犠牲になっている。

犠牲になった遺族や同僚、そして友人たちにとってその庁舎を目にすること程辛いものは無い筈である。しかしその建物は今も残されている。痛ましい未曾有の経験を風化させないために。

他の被災地では多くの犠牲者が出た小学校校舎など、見るに忍びないものでありながら、あえて残されているものもある。今命ある人、そして未来の人たちを守るために。

それら建造物の保存に関しては賛否両論あり、残すという決断にはかなり難航したことだろう。

しかし、辛さを超えて残すことに心を据えた人々には頭が下がる思いである。

埼玉県、中でもさいたま市を中心としたエリアは大きな災害の少ないところである。海も無ければ大きな山もない、川は少ないわけではないが、大きな山がないだけに川の氾濫も少ない。

恵まれた地であればこそ、被害を被ることがないような体制を整えておくべき思う。

そんなことが頭をよぎった第5回ワールド・ベースボール・クラシック（WBC）大会第3戦の3月11日、日本代表の佐々木朗希投手（21歳、岩手県陸前高田市生まれ）がチェコ代表選に先発投手として活躍し勝利に導いた。9日の初戦からの連勝に拍車をかけ国民に大きな感動を与えた。その後関東の気温は20度を超え、中旬には桜が開花しはじめ、22日には、米国代表との決勝戦でも見事に勝利し、世界一に輝いた。

そうだ！国中を沸かせて活力をも与えてくれた選手達に大いに感謝して、元気な日々を送るために精進しなければ！まずは災害時といえども怪我だけはしないように心がけておきたい。

手の届く範囲にヘルメット、懐中電気、ガラスの破片をも踏める履物を備え、寝室周りに落下しそうな物や、転倒しそうな家具などを固定しているか？今一度チェックをしておこう。

簡単な注意を怠らず一生怪我で悩まぬように

草五郎

# 5月4日さいたま竜神祭り2023

このお祭りは竜に係わる祭りで、「釘付けの竜」「開かずの門」「左甚五郎の竜」など竜伝説の多い国昌寺と南北朝時代から氷川女體神社が執り行っていた竜神まつりの原点の御船まつり、その後の祇園磐船竜神祭と、さいたま竜神まつり会・三稜会が一体となって行っているお祭りです。

## 【集合】

- 9:50、緑区宮本の氷川女體神社境内「竜神社」前。
- 10:00、三稜竜が、竜神社から国昌寺に向かうため出立の儀が執り行われ、
- 10:30、出立式と共に神社から大崎の国昌寺へと徒歩で向かいます。
- 11:20、さいたま竜神まつり池田会長の開会の挨拶や、会員による伝説の話があり、
- 11:30、国昌寺住職による法要と「開門の儀」がおこなわれます。
- 11:50、儀式終了後住職の「開門！」という号令とともに国昌寺の山門が開き、山門から竜が動き出し氷川女體神社を目指しますが、その途中、NPO 法人エコエコの見沼の葦で作った竜と国昌寺からやってきた竜との対面が行われ、そこからさらに。氷川女體神社へと竜の行列は向かいます。



- 13:30、祇園磐船竜神祭 氷川女體神社に到着すると、祇園磐船竜神祭が執り行われます。

その磐船祭りは、御船祭が元で氷川女體神社の400年以上続いていた祭りを、見沼の干拓に伴い、300年前より磐船祭りと変化させたものであり、主神である奇稲田姫命（女神）の竜神を鎮め、五穀豊穡を祈ります。

祭りでは神事と共に巫女さんの舞いも披露されます。歴史上からも意義のあるお祭りですので是非ご参列いただければと存じます。 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