



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261号

発行 2023年9月15日



『浦和駅西口再開発工事進行中』

2023年9月5日撮影

## 今月の主な内容

お世話になります	常務取締役 井上 幸範	1
賃貸管理オーナー通信Vol.79		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
相続Q&A 「令和で増えた相続の「期限」、 ご存知ですか?」		7
お部屋のトラブルレスキュー隊 Vol.52		8
子や孫へ 伝承しておきたい『論語』の教え 第52回		9
そのまんまFAX・お手紙		10
第13回 オーナーゴルフコンペ開催のお知らせ	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。

10月の定休日

4日 11日 18日 25日(毎週水曜日)

なお24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。

平素は、格別のお引き立てを賜り、心よりお礼申し上げます。  
常務取締役の井上幸範です。



常務取締役  
井上 幸範

## リフォーム費用の高騰

近年、リフォーム費用の価格が高騰しております。ご存じの通り、背景には、新型コロナウイルスの感染症拡大の影響により、2020年頃からの木材価格の高騰（ウッドショック）から始まり、物流コストの上昇、原油・ガソリン価格の高騰、ロシア、ウクライナ情勢の影響などによって、さまざまな価格が上昇しております。リフォーム業界でも各メーカーも次々と価格改定の発表をしており、約10%～30%価格が上昇している状態であります。

先月のレインボーニュースでご案内させて頂きましたが、当社のグループ会社「大和不動産Reホーム」もリフォーム価格の一部を9月1日より値上げを致しました。何卒、ご理解の程宜しくお願いいたします。今後、値上げ傾向がいつまで続くのか、先を見通せない状況です。参考までに各メーカーから発信されております2023年の商品の値上げ情報を記載しました。各社とも5%～20%ほどの値上傾向です。

### 【2023年 各メーカーの価格改定】

リクシル	2023年9月～値上げ	インテリア建材(建具全般、床材など)
リクシル	2023年10月～値上げ	設備機器(水回り)一部商品、タイルなど
パナソニック	2023年4月～値上げ	照明器具、送風機器、パッケージエアコンなど
タカラスタンダード	2023年4月～値上げ	設備機器(水回り)商品全般 など
ハウステック	2023年4月～値上げ	キッチン関連機器類、洗面化粧台 など
木質建材商品	2023年4月～値上げ	
リンナイ	2023年5月～値上げ	コンロ、食洗器、レンジフード、ガスファンヒーターなど
ノーリツ	2023年5月～値上げ	温水分野、厨房分野、修理用部品など
クリナップ	2023年6月～値上げ	設備機器(水回り)商品全般 など
TOTO	2023年8月～値上げ	設備機器(水回り)商品全般 など

上記のような、リフォーム費用の値上げに対する対策としては、やはり適切な賃料設定と、今以上に空室期間をより短くする事で収入を上げていくことだと思います。弊社社員一同、全力でオーナー様の収益最大化に向けて努力していく所存でございます。今後とも宜しくお願い致します。

## 錆びは、鉄部の劣化で最終レベル !!

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。  
 今月は、鉄部の錆びについて調べて見ました。マンションによくある鉄骨の避難階段が、塗装改修しても繰り返し錆びるのをよく見かけます。塗装改修には、下地処理(劣化被膜ケレン除去他)、下塗り(錆び止め塗料)、中塗り&上塗りの工程があり、錆びが発生してしまうとケレンの種別が上がりコストが倍々に上がってしまいます。チョーキングのサインが出たら改修の検討を始めましょう！  
 修繕工事で100年健全経営で勝組だ～♪



大規模修繕課  
一級施工管理士  
田口裕之

## 避難器具の鉄骨階段が～腐食 !!



鉄が腐食して塗装が剥がれる



塗装が変色し錆びる



蹴込プレート内部も錆び



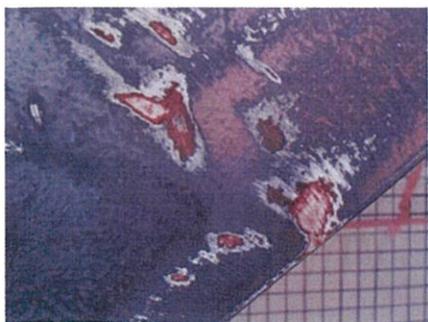
踊場の床が錆びて赤々



錆びの爆裂で花が咲く



下地処理:ケレンB種



下地処理:ケレンB種



下地処理:目粗し状況



下地処理:ケレンB種

# 排水管洗浄の大切さ

## 「トイレの便器の詰まりについて」



工事施工課  
大橋孝夫

### 自分でも直せる可能性はあるのです……

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中、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。



上記写真皆様も見た事があると思いますが、この二つの名称は、ラバーカップと言う名称がついています。

左側が洋式便器用、右側が和式便器用です。

\* 右側は、トイレ以外にキッチンや洗面台浴室にも使用可能です。

因みにホームセンター等で販売されております。

インターネットでも購入可能です。

便器やキッチンの排水口部分に置き、押し下り引っ張ったりする事で中が真空状態となり、詰まりが除去される仕組みとなっております。

**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)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

## 電子ブレーカーとは？

今回は電子ブレーカーについてお話をさせて頂ければと思います。  
通常のブレーカー(熱動式ブレーカー)は、電流によって引き起こされる熱により内部金属が湾曲し、電流を遮断します。  
一方、電子ブレーカーは内部にあるCPU(中央処理装置)によって正確に電流量を計測して内部制御できる機器になります。  
また、電子ブレーカー設置によって電気契約方法を変更することで低圧電力の動力(200V)の基本料金を抑えることができる可能性があります。



## 負荷設備契約と主開閉器契約について

低圧電力の動力(200V)の基本料金を抑えるうえで動力の電力供給契約方法についてご説明致します。

**負荷設備契約**・・・動力(200V)にて動作する電気設備(エレベーター、自動ドアなど)全てを稼働させた容量で使い続けた場合を想定し基本料金を設定する契約。  
電気設備を全て稼働をした出力最大値にて契約を行う為、基本料金を抑えるには電気設備を減らす、動かさないなどの対応でしか料金は抑えられません。

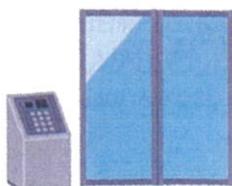
**主開閉器契約**・・・動力電気設備の容量に関わらず、ブレーカーに流れる実際に使用している電流の値を基に基本料金を算出する契約。実際にどれほど電気を使用しているか正確に計測しなければ、すぐ電気が使えなくなるまたは実際の容量よりも大幅に大きく設定してしまい基本料金の減少にならないなど問題が発生する為、正確に電流量を計測できる電子ブレーカーが必要となります。

## 費用や耐用年数について

電子ブレーカー設置費用: 施工業者によって異なりますが、**45万円**～となります。

また、電子ブレーカーの**法定耐用年数は15年**でございます。

電気料金の減額幅につきまして動力電気設備が多い場合、より多く電気料金を削減できる可能性があります。電気料金が値上がりが続いておりますのでご検討をなされてはいかがでしょうか？



# オーナーズニュース

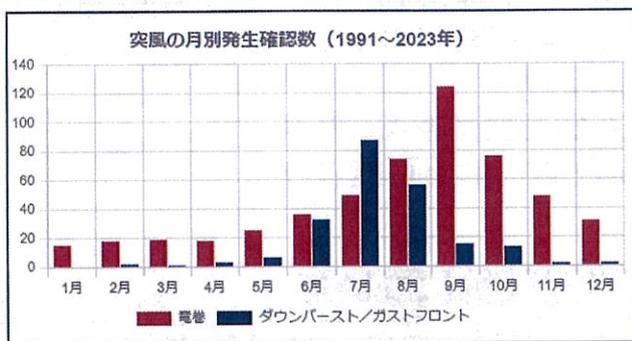
## 強風災害について考えよう ～入居者の安全を守るために～

夏から秋にかけては台風シーズンと言われますが、この時期に気をつけなければならないのは台風だけではありません。実は、竜巻等の突風も多く発生するシーズンと言われております。今回のオーナーズニュースでは特にこれからの季節に多い、強風災害についてご紹介いたします。



### 竜巻等、突風の発生時期について

竜巻等の突風は、台風や寒冷前線、低気圧など積乱雲が発達しやすい気象条件に伴って発生しやすくなっています。日本では、季節を問わず全国で発生していますが、特に、積乱雲が発達しやすい台風シーズンの9月・10月に竜巻の発生確認数が多くなっています。



※気象庁ホームページ参照

### 想定される被害について

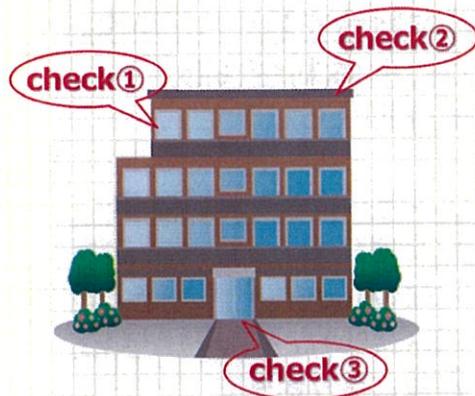
- 窓ガラス、サッシの枠、ベランダの手すり等の破損が生じる
- 飛来物の衝突や貫通により外壁の破損が生じる
- 建物の支柱がなぎ倒されるなど、倒壊につながる被害が生じる

2013年には埼玉県熊谷市を通過する竜巻が2本同時に発生。

たった数時間のうちに**787軒もの住宅が被害**を受けました。



### 防災対策例



#### ①防災ガラスの導入

台風・強風時、飛来物によるガラス破壊の被害を軽減する効果があります。ガラスが破損しない限り、恒久的な対策として効果が期待できます。

#### ②ベランダ・屋根・外壁等の修繕

剥がれ落ちそうな外壁や屋根は、住民はもちろん通行人等にも被害を与えかねないため、必ず事前に確認しておきましょう。

#### ③防災備蓄品の準備と入居者への注意喚起

停電や断水に備え、発電機や飲料水、携帯・簡易トイレなどの準備や掲示板にて入居者へ、ベランダの片付け等の促しを行うことも重要です。

### 火災保険で“もしも”に備える

風災は、火災保険の補償範囲内に自動的に含まれていることが多いですが、補償範囲は自分でカスタマイズできるものもあるため、ご自身の契約内容に**風災補償が含まれているか、今一度確認しておきましょう。**  
(※風災とは、台風、旋風、竜巻、暴風等により生じた損害のことをいいます。)

#### 【風災補償の適用範囲例】

- ・台風による強風で瓦や屋根が破損してしまった。
- ・飛来物により窓ガラスが割れ、家の中の家財が水浸しになってしまった。
- ・飛来物があり、外壁やカーポートなどが破損してしまった。



船井総合研究所  
チーフ経営コンサルタント  
三上 圭治郎

## 路線価2年連続上昇！ 全国で1.5ポイントの増加を記録

国税庁は2023年7月1日、相続税や贈与税の算定基準となる2023年分の路線価を発表しました。全国平均では1.5ポイント昨年より増加し、2年連続の上昇を記録しました。2021年に新型コロナウイルス感染拡大によって低迷していた経済情勢から、回復傾向が顕著になっています。

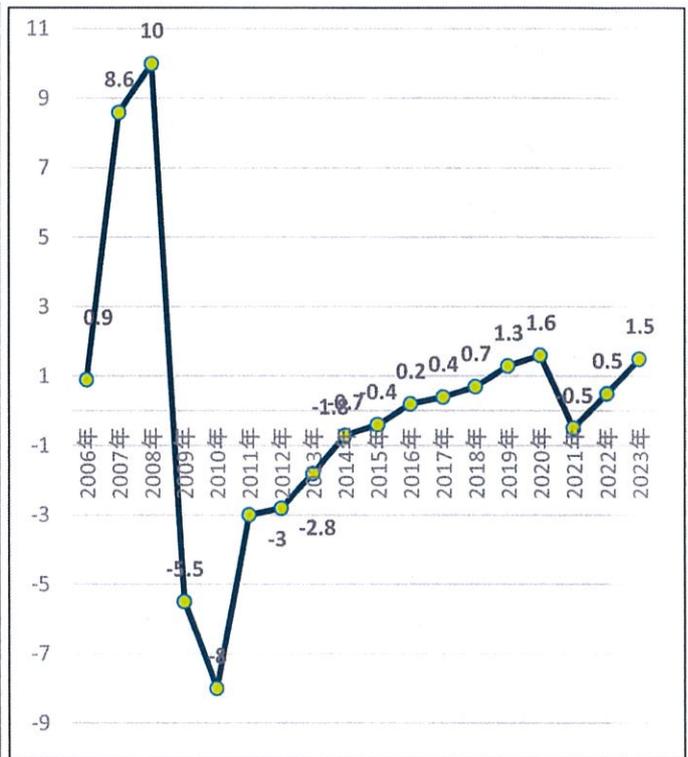
都道府県別では、25都道府県（前年20道県）で上昇。下落の都道府県の方は20県となり、前年の27都道府県よりも減少しました。

### ＜全国の路線価変動率＞

	2023年	2022年		2023年	2022年
全国	1.5	0.5	三重県	▼0.4	▼0.9
北海道	6.8	4	滋賀県	0	▼0.8
青森県	▼0.3	▼0.4	京都府	1.3	0.2
岩手県	0.1	▼0.2	大阪府	1.4	0.1
宮城県	4.4	2.9	兵庫県	0.5	▼0.2
秋田県	0.2	▼0.6	奈良県	▼0.2	▼0.7
山形県	0.2	▼0.1	和歌山県	▼1.2	▼1.3
福島県	0.4	0.5	鳥取県	▼0.3	▼0.7
茨城県	0.4	▼0.6	島根県	▼0.2	▼0.4
栃木県	▼0.1	▼0.5	岡山県	1.3	0.3
群馬県	▼0.7	▼1.0	広島県	1.4	0.9
埼玉県	1.6	0.4	山口県	0.4	0.1
千葉県	2.4	0.8	徳島県	▼0.7	▼0.9
東京都	3.2	1.1	香川県	▼0.6	▼0.9
神奈川県	2	0.6	愛媛県	▼0.9	▼1.1
新潟県	▼0.6	▼0.7	高知県	▼0.3	▼0.4
富山県	▼0.1	▼0.4	福岡県	4.5	3.6
石川県	1.1	0.2	佐賀県	1.9	1.1
福井県	▼1.0	▼0.9	長崎県	0.6	0.5
山梨県	▼0.6	▼0.8	熊本県	2.3	0.6
長野県	0	▼0.4	大分県	0.7	0.1
岐阜県	▼0.5	▼0.9	宮崎県	▼0.2	▼0.4
静岡県	▼0.3	▼0.7	鹿児島県	▼0.2	▼0.6
愛知県	2.6	1.2	沖縄県	3.6	1.6

※国税庁ホームページより

### ＜過去16年間の変動率推移（全国）＞



※国税庁ホームページより

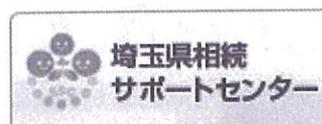
各都道府県別に見た際、最も上昇率が高かったのは北海道6.8%であった。北海道新幹線の延伸の期待感や札幌市の中心部駅前の再開発などが続いていることが要因として考えられます。一方、和歌山県、福井県は変動率ワースト3でいずれも1%以上の下落幅でした。

上のグラフの過去16年間の変動率推移で見ると、2023年はコロナ前の2019年程度の水準まで回復しました。リーマンショック後、上昇に転じるまで7年の月日を要していましたが、今回は2年連続上昇する結果となりました。

また、過去17年で見た際、前年比で1.0%以上上昇したのは今年を含めて3回だけであり、今後の路線価上昇にも期待が持てます。

いかがでしたでしょうか。今回は2023年度の路線価についてまとめさせて頂きました。本記事がオーナーの皆様における今後の賃貸経営の一助となりますと幸いです。

埼玉県相続サポートセンター  
相続 Q & A



電話:048-711-9183

2023年9月号

埼玉県相続サポートセンター  
古丸 志保

令和で増えた相続の「期限」、ご存知ですか？

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、相続の「期限」を皆さんはいくつご存知でしょうか。令和に入ってから、実は相続の期限が急に増えています。その背景には、相続手続きが完了していないことが大きな原因となっている所有者不明土地問題解消に向けて、政府の取り組みが本格化したことがあります。以前から設けられているものとあわせて、相続の期限と注意点を整理しておきましょう。

■相続の期限と注意点

	期限	注意点
相続放棄の申述	相続開始と相続人であることを知ってから 3カ月以内	相続放棄を放置すると単純承認とみなされる
所得税の 準確定申告	相続開始から4カ月以内	死亡日までの所得税を申告・納付
青色申告書承認 申請書の提出	相続開始から4カ月以内	事業を承継した人が青色申告をする場合に税務署へ提出（※1）
相続税の 申告・納付	相続開始から10カ月以内	申告・納税を放置するとペナルティの延滞金や加算税が加算
相続登記 令和6年 4月1日施行予定	NEW 相続で不動産を取得したことを知ってから 3年以内	相続登記を放置すると10万円以下の過料の対象 施行前に相続した分にもこのルールは適用（3年間の猶予期間あり）
遺産分割協議 令和5年 4月1日施行	NEW 相続開始から10年 10年経過した後の遺産分割では、原則として法定相続分により遺産分割	10年経過した後は特別受益や寄与分を主張できない 施行前に発生した相続にもこのルールは適用（※2）

（相続開始前にさかのぼる期限）

遺留分 令和元年 7月1日施行	NEW 相続人に対する特別受益としての生前贈与は、相続開始前の10年間にされたものに限り遺留分の計算に含める	施行前に発生した相続には適用されない（10年の期限はない） 遺産分割協議では、このような特別受益の10年の期限はない
-----------------------	---	---

（※1）相続開始が9月1日～10月31日の場合…その年の12月31日までに提出  
相続開始が11月1日～12月31日の場合…翌年2月15日までに提出

（※2）施行後の混乱をさけるための経過措置として、少なくとも改正法施行日から5年の猶予期間や、相続開始から10年を経過する前に相続人が家庭裁判所に遺産分割の請求をしたときなどには、引き続き具体的相続分により遺産分割をすることができる例外措置も設けられています。

新しく設けられた期限は少し考え方が難しいので、実際に判断が必要なときは専門家へのご相談をお勧めします。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★



VOL. 52

# 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



先日高校時代のアルバイト仲間達と集まる機会がありました。地元も高校も全く違うメンバーだったのですが、何の縁なのか、30年以上付き合いのある仲間です。メンバーの中では私が一番年下なのですが、このメンバーと会うと不思議と高校時代の自分に返ることが出来、年下なのでわがまま放題でした。そういう雰囲気を作ってくれる先輩たちにも感謝しながら、楽しい時間を過ごすことが出来ました。

先日マンション内で火災警報器が鳴動した事象がございました。その際のお話をさせていただきます。

## 事象発生

○月×日 10時40分

入居者様より建物館内で火災警報器が鳴動しているとの一報がございました。火災が発生しているようには見えないとの事でしたが、まずは現地に急行致しました。

## 現地対応

○月×日 11時00分

現地到着。すでに消防と警察も現地到着しており、現場検証をしているような状況でした。警報盤は「6階で火災発生」の表示がされているものの、外部の目視では火災が発生しているようには見えない状況でした。6階には3部屋ございまして、2部屋は在宅されており、その場で消防と室内の確認を行ったところ、異常なしの状態です。もう1部屋の方とも連絡がとれ、30分後に部屋に戻れるとの事で、入居者様のご帰宅を待ちました。

○月×日 12時00分

ご帰宅された際に室内を確認したところ、火災感知器が1箇所「感知状態」となっておりまして。室内の状況を確認しても、火災は見られないことから、「感知器の故障」と消防署も判断。誤発報との事で、後日故障した感知器を交換して対応は終了致しました。

## まとめ

誤発報との事で大事に至らず一安心ではございましたが、別の物件で同じように火災警報器が鳴動し、入居者様がすぐ消防署に連絡して頂いたおかげで、消防により初期消火が実施でき、「ボヤ」程度で済んだ事象もございます。消防設備は人命にも関わる大事な設備となります。不具合箇所については、都度修繕のご提案をさせていただきますので、何卒宜しくお願い致します。

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52回



儒者 青柳浩明

子曰く、奢おごれば則ち不孫ふそん、儉けんなれば則ち固いし。  
其その不孫ふそんならんよりは、寧ろ固いしかれ。

(述而第七)

### 《通釈》

孔子が語られた。

贅沢な人は尊大になりがちで、儉約な人は頑固になりがちです。

(どちらか選べとなれば、もちろん) 尊大よりは頑固の方がましである。

### 《ビジネス訳》

贅沢と人間としての価値とは別物です。

贅沢な生活は、自分の価値を、ひどく勘違いさせてしまいます。

### 《小人》

私は金持ちで社会的地位も高い。だから尊大に振る舞っても構わない！

### 《閑話》

「エッフェル〇〇」と揶揄されている国会議員がいます。見事なキャリアと明るい将来展望が傲慢さに拍車をかけ、真の自分の値踏みを大きく見誤った尊大な言動をしてしまい、将来を台無しにしました。所詮、たった写真一枚及び反論一回で、信用失墜する程度の値打ちしかなかった、ということです。

重要なことは、この件は、何もこの人物に限ったことではないということです。道義道徳といった人間学を真に学んでいない人には、避けようのない罠なのです。車に例えれば、ブレーキを取り付け忘れた車です。スピードが出てきた(成功・出世)ときには、もうブレーキ(儉約・謙虚)を取り付けられません。壁(過ち)に激突して止まるより他ないのです。

「実るほど頭が下がる稲穂かな」との戒めがあります。これは人間学を身につけた後に成功者になったときに可能な振る舞いです。儉約・謙虚さを会得する前に成功した場合には、これらの重要性を理解できず、今の肩書・収入は自分の権利であり自分の価値であると傲慢になり、大抵は仰け反って倒れるのです。(了)

第13回 オーナーゴルフコンペ開催のお知らせ

次回、オーナーゴルフコンペは2023年11月2日(木)

大和根カントリークラブにて開催いたします。

スタート AM9:00~(西OUT・西IN同時スタート)

<お申込み連絡先>

株式会社 大和不動産 総務・経理課

担当：大木・高橋

TEL：048-833-7868

10:00~17:30 水曜日定休

皆さまのご参加お待ちしております。



不動産のことならご**相談**下さい! URL:<https://www.home.co.jp>



売買

管理

賃貸

相続コンサル

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