



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264号

発行 2023年12月15日



『第13回 オーナーゴルフコンペ開催』

大利根カントリークラブ

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.82		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
オーナーゴルフコンペ		7~8
青木弁護士の徒然事件簿		9~10
相続Q&A 「相続の準備3つのポイント」		11
お部屋のトラブルレスキュー隊 Vol.55		12
子や孫へ 伝承しておきたい『論語』の教え 第55回		13
DAQC通信 Vol.1		14
		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

10日 17日 24日 31日(毎週水曜日)

なお22日(月)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



総務・経理課 部長
大木 学

師走の候、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。

1. 宅配ボックスの設置補助や義務化について

2024年4月から、トラック運転手の労働時間に上限が課されることを受け、運べる荷物量減少、配送遅れ、人手不足の深刻化等が心配されている「2024年問題」。電子商取引(EC)の普及で宅配便が急増していること等も問題の深刻化に拍車をかけています。政府は10月6日、配達時に荷物を玄関前に置く置き配を選んだ消費者にポイントを付与すること等、複数の対応策を盛り込んだ「物流革新緊急パッケージ」を策定しました。注文時、置き配を選んだ消費者に、通販サイト等で使えるポイントを付与する実証実験を行ないます。余裕ある日時の受け取りや、コンビニでの受け取りを選んだ人にもポイントを与える方向です。しかし、置き配は紛失・盗難の懸念が多く「マンション等の宅配ボックスの増設に補助金を出してほしい」といった意見も出ているそうです。

そして、先日の報道では、国土交通省は中古マンションやアパートを対象に、宅配ボックスの設置費用を補助する方針です。2023年度中の実施を目指して既存の「子育て支援型共同住宅推進事業」を拡充し、子育て世帯の入居率が全体の3割以上であれば支援を受けられ、マンションの規模や賃貸・分譲かを問わず1棟につき50万円を上限に、子育て世帯が多いほど補助額が増える仕組みにする方向ということです。

また、川口市は11月22日の定例会見で、県内では初の条例となる、市内にワンルームマンションを新築する建築主らに対し、戸数に応じて必要な宅配ボックスの設置を義務付ける方針を発表しました。具体的には、設置が義務化される対象は「土地所有者や管理会社等を含む建築主。15戸以上のワンルームマンションを建築する際、敷地内に4戸に1個程度の割合で縦・横・奥行きの長さが計100cm程度の宅配ボックスの設置。確認申請の前に市に図面などを届け出る」とのことです。30日開会予定の市議会12月定例会に関連条例改正案を提案するそうです。条例案可決後、2024年4月1日施行を予定しています。

2. 弊社社員との携帯電話発着信時に流れるガイダンスについて

昨今、Web会議の浸透やテレワークの普及により、録音利用が一般化しています。また、電話においても、サービス向上・応対品質向上・コンプライアンス対策・誤認識によるトラブル防止等の用途で通話録音ニーズが継続して存在します。弊社でもこのようなことを鑑みて、この度、弊社社員との携帯電発着信時には、最初に「この通話はKDDIの通話録音サービスを利用して録音させていただきます」といったガイダンスが流れますので、ご了承くださいますようお願い申し上げます。

※ガイダンス文言は変更となる可能性がございます。

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おりますので、何卒よろ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。

建物の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。大規模修繕課の高橋と申します。オーナー様の大切な資産であります建物の耐久性や美観等の資産価値を維持する為に、定期的に建物診断と修繕提案を行っております。

建物状況を把握し、劣化を早期に発見することにより、適切な時期に適切な方法で修繕メンテナンスのご提案をさせて頂きます。

今回は外壁シール・ベランダ防水について簡単にご紹介させて頂きます。



大規模修繕課
一級建築士
一級建築施工管理士
高橋 富男

外壁シールの劣化



- ★シーリング寸法10mm 深さ8mm確保
- ★経年劣化耐用年数:10年

経年による劣化が進行して硬化減少が発生してまいりますと、シーリング本来の役目を果たせず、雨水の侵入の原因となります。

ベランダ防水

ベランダは、紫外線や雨の影響を受ける為、定期的に補修や防水工事を行う必要があります。防水効果が切れてしまうと、ベランダに水が溜まる事や、建物内部へ侵入し、雨漏りの原因となります。
原状に適した工事を行うことをお勧めいたします。

★ベランダ防水の種類



ウレタン防水



トップコート



長尺シート

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。



工事施工課
野田知宏

排水管洗浄の大切さ

「定期的な排水管洗浄をおすすめ致します」

排水管洗浄ってどんな作業？

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。実際の排水管洗浄には、オーナー様のお立会いなく実施しておりますので、再三とはなりますが施工箇所のご説明を致します。

- ①「キッチン」排水管内を洗管ホースにて**高圧洗浄**を行います。
- ②「浴室」排水管内を洗管ホースにて**高圧洗浄**を行います。
- ③「洗濯」排水の排水管内を洗管ホースにて**高圧洗浄**を行います。
- ④「洗面台」排水トラップ内を発泡洗剤にて**薬剤洗浄**を行います。
- この4箇所を各部屋実施させて頂いております。
- ⑤また、各部屋の洗浄作業後、外配管の**高圧洗浄**を行います。



①キッチン排水



②浴室排水



③洗濯排水



④洗面台排水



⑤外配管(洗浄前)



⑤外配管(洗浄後)

定期的な排水管の洗浄をご提案をさせて頂きます。
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

大宮店 管理担当
津吉 直通

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。

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。



エレベーター点検契約の違い(FM契約・POG契約)

エレベーター点検は2種類の契約形態がございます。

◆FM契約……FMとはフルメンテナンスの略となります。目視点検及び消耗部品の交換に加え点検時に劣化のあるエレベーター内の部品交換も対応をして頂けます。(一部高額部品を除きます)

部品交換が点検費用に入っておりますので**点検費用はPOG契約より高額となります。**

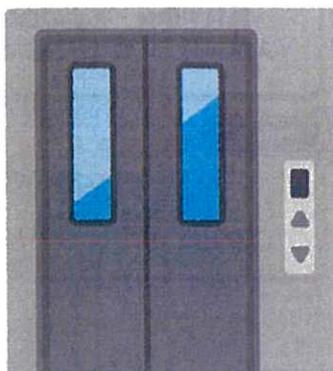
◆ POG契約……POGはパーツ・オイル・グリースの略となります。目視点検の際に一部消耗品のみ交換対応を行い、不具合のある部品交換は別途費用がかかります。点検と消耗品のみの対応の為、**点検費用が安価**ではございますが不具合の都度ご対応が必要となります。

エレベーター点検会社の違い(メーカー系・独立系)

点検会社はメーカー系と独立系の2種類がございます。

◆メーカー系…「日立」「三菱」などのエレベーターを製造している会社の点検業者になります。部品交換やリニューアル工事の際の部品納品等のスピードは独立系より速いですが**点検費用は独立系より割高**となっております。

◆独立系…エレベーターの製造を行っていない点検業者になります。**点検費用はメーカー系より割安**となっております。部品を自社にて製造していない為、部品交換の納期がメーカー系より日数がかかることがございます。



オーナーズニュース

繁忙期に間に合う！入居率UPの“ひと工夫”



ご所有物件の繁忙期対策はできていますか？繁忙期前の年内にご所有物件の設備や条件を見直しをすることが大切です。今回のオーナーズニュースは、繁忙期までに間に合う、ご所有物件の入居率UPにつながるひと工夫をご紹介いたします。



～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

単身者向け物件			ファミリー向け物件		
順位	変動	設備	順位	変動	設備
第1位	→	インターネット無料	第1位	→	インターネット無料
第2位	→	オートロック	第2位 (前回3位)	→	オートロック
第3位	→	高速インターネット	第3位 (前回2位)	→	追い炊き機能

単身向け、ファミリー向けの物件共に1位は9年連続で「インターネット無料」がランクインしており、人気設備の筆頭となっています。一方で、「インターネット無料だから入居したのに、速度が遅い」とクレームになるケースも多いようです。入居者の満足度低下により、退去につながりやすく、入居率低下の原因になることもありますので、注意が必要です。

2位も共に「オートロック」がランクイン。女性だけでなく男性からの支持も厚く、新築物件の多くに導入されており、入居者にとって欠かせない設備となっています。

近年ではスマートフォンと連携した鍵や生態認証機能などの最新設備の導入も増えています。

参考：『全国賃貸住宅新聞』

■入居率UPのポイント

繁忙期までまだ間に合う！



■設備の見直し・導入

左記の他に「宅配BOX」や「防犯カメラ」「24時間利用可能ゴミ置き場」なども入居者のニーズが高く、これらの設備は比較的安価で導入ができるのでお勧めです。



■共有部のメンテナンス

お客様は部屋の中だけでなくエントランスや廊下、階段、植栽、ゴミ捨て場の汚れまでチェックしています。

共有部の状態から管理状況や住民の属性などを確認し、お部屋を決める際の大変な指針としています。

より良い印象を与えるためにも、普段から共有部も綺麗にしておきましょう。



■ホームステージング

ホームステージングとは、空室の物件に家具や小物をコーディネートしてモデルルームのように見せることです。部屋の第一印象が大きく変わるので、内見者の心を掴むことができます。



■条件の見直し

賃料や敷金・礼金の金額、ペット可、2人暮らし可など入居条件を見直すことで入居者の間口が広がり、入居率向上につながります。



Point

ご所有物件はお客様に選ばれる魅力的な物件になっていますか。条件や設備を見直すなど、ひと工夫をすることで他の物件との差別化が可能です。お客様の目線に立ち、あらためて見直しをしてみてはいかがでしょうか。

船井総研 賃貸住宅市場最新コラム



(株)船井総合研究所
チーフ経営コンサルタント
三上 圭治郎

2023年度：人気の設備ランキング①

今年も、全国賃貸住宅新聞より、人気の設備ランキングが発表されました。近年は入居者のニーズも大きく変化しておりますが、その主な要因として考えられるのは、入居者層の変化と、気候の変化です。

入居者層に関しては、外国人や高齢者が増加傾向となっており、今後は文化の違いやバリアフリー等に対応していくことが求められる可能性が非常に高いです。

気候の変化に関してですが、近年では東京都で年間140日以上が夏日になっています。そうなると遮熱性の高い住宅や、高機能なエアコン等が求められることも想定されますので、そういった視点で、本年度のランキングを見ていきましょう。

出典：全国賃貸住宅新聞掲載データを基に船井総研にて加工

《単身者向け》 この設備がなければ決まらない		
順位	変動	設備
1	新設	エアコン
2	→	TVモニター付きインターホン
3	↓（前回1位）	室内洗濯機置場
4	↓（前回3位）	インターネット無料
5	↓（前回4位）	温水洗浄便座
6	↓（前回5位）	独立洗面台
7	↑（前回8位）	宅配ボックス
8	↓（前回6位）	エントランスのオートロック
9	↓（前回7位）	備え付け照明
10	↓（前回9位）	高速インターネット（1Gbps）

《ファミリー向け物件》 この設備がなければ決まらない		
順位	変動	設備
1	新設	エアコン
2	→	室内洗濯機置場
3	→	TVモニター付きインターホン
4	→	独立洗面台
5	↓（前回1位）	追い炊き機能
6	↓（前回5位）	温水洗浄便座
7	↓（前回6位）	インターネット無料
8	↓（前回7位）	システムキッチン
9	→	エントランスのオートロック
10	↓（前回8位）	ガスコンロ（二口/三口）

上記のランキングは、全国の賃貸営業マンが、『この設備がなければ決まらない』と判断した設備ランキングとなっております。今年は初めてエアコンが1位となっておりますが、これは間違いなく温暖化の影響でしょう。ファミリー物件の場合は、室外機置場の確保やダクトの設置が可能であれば、全部屋に設置を希望される方が当たり前になっております。これだけ暑い日が多くなると、エアコンのない部屋で過ごすのは無理があるからでしょう。

TVモニター付きインターホンや室内洗濯機置場は、例年通り上位にランクインしますが、設置率は年々上がっております。チャイムの物件はすぐに交換をお勧めしますが、室内洗濯機置場の設置に関しては、物理的に工事が難しいケースも多いのが現実です。といった場合は、空室を埋めるのが年々難しくなってきますので、物件の建替えも視野に入れておく必要があります。

2023年には携帯電話所有者のスマートフォン比率が96.3%となっていることから、生活していく上でWi-Fiのない環境はありえないと考える方が大多数となっております。といった背景もあり、インターネット無料のニーズも高まっています。近年では、通信速度の速い高速インターネットを求める入居者も増えていますので、導入を希望する際にはといった点にも注意が必要です。

温水洗浄便座や独立洗面台等、水回り設備のニーズも相変わらず上位を維持しております。ファミリー層にはシステムキッチンのニーズが高く、水回り設備が新しい部屋は好印象を与えることができます。

いかがでしたでしょうか。ご自身で費用対効果の高い設備導入を判断するのが難しい場合は、是非一度、弊社までご相談ください。



第13回 大和不動産オーナーゴルフコンペ開催！

開催日：2023年11月2日(木)

今回のオーナーゴルフコンペは、「大利根カントリークラブ」にて開催されました。青空が広がり心地よい日差しの中、過去最多のオーナー様39名にご参加いただき（弊社社員は16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。今回のご家族の参加は7組でした。

優勝おめでとうございます！



女性部門1位 おめでとうございます！



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

商品協賛 NAR建設株式会社 日本環境マネジメント株式会社 有限会社ヒロスプランニング 首都圏環境サービス株式会社 大功テクノ株式会社 株式会社ロック24 東京ガスすまいるサポート株式会社 カギの救急車 日本ハウスイング株式会社 株式会社グローバルサービス 有限会社ドゥーイング 有限会社大井総合防災 アイル・コーポレーション株式会社 株式会社TNC 株式会社朝日リビング ツルミエネルギー株式会社 有限会社三明水質（弊社協力会社順不同）

弁護士 青木 幹治 の 徒然事件簿

(1) <検察の姿について> (R 5.11.15)

1 「徒然事件簿」の刑事版は今回が初めてです。

(1) 私が書類整理中に、平成 15 年 1 月 25 日午後 11 時 25 分ころ、暴力団員 2 名が抗争中の暴力団組長らの殺害を狙い、スナック店内で一般人 3 人を含む 4 人を殺害した『前橋スナック銃乱射事件』についての『読売新聞』(平成 15 年 2 月 28 日付) (別添切り抜き) を見付けましたが、このマスコミ報道の裏に、警察と検察の捜査への取り組む姿に事件解明に至る入口を見つけることができます。

(2) 民事事件の紛争にも、その解決には、その全容を探求する視点で見つめ直し、その真相を解明することを必要とする場合があると思われます。

2 この記事の「切り抜き」の見出しへ、「許すな 銃と暴力」、「事件解決遠のく」、「組幹部を釈放」、「住民に不安募る」、「県警今後も捜査に全力」とあります。

(1) 「自分がやった」と出頭した男を 2 月 8 日に逮捕した時点で、拳銃から容疑者の指紋が検出されないなど、・・物証が殆どなく、事件前に前橋市内にいたのかも詰め切れない状況だった、との記載もあり、捜査の結果、供述があいまいで、現場の状況とも合わないことから、検察は、犯人と断定できず処分保留で身柄を釈放した。

(2) 更に、前橋地検の青木幹治次席検事は、「容疑者は何ら非のない一般市民 3 人を巻き込んで 4 人を殺害した前代未聞の凶悪、重大な殺人事件に関連している。地検として今後とも県警との協力で、更に捜査を続け、殺人事件の全容解明に全力を尽くす」と述べたとし、県警本部刑事部長は「最終処分が決まったわけではないと承知しており、・・・引き続き全力を挙げていきたい」との談話を発表したとある。

3 私は、事件発生当日の金曜日、仕事を終えて深夜 12 時ころ蓮田市の自宅に到着したところ、検察庁宿直から、前橋市内スナックで 4 人銃殺事件発生との一報を受け、直ぐさま前橋に蜻蛉返りして事件現場に臨場し見分しました。

(1) 当日、同期の知人から、「テレビニュースで、事件現場の張り縄を潜って踏み込んだ姿を見たよ。転勤前に大変な事件だね。」との労いの電話があり、こうして本事件に取り組むことになったのです。

(2) 実は、私は前橋地検には、平成 13 年 1 月東京地検刑事部副部長から配置換えとなり、平成 15 年 3 月には東京高等検察庁に転出する予定となっていました。

4 警察の報告では、本件現場で暴力団組長が重傷を負ったことなどから、当時抗争中の他の暴力団による襲撃と想定され、捜索で投棄された拳銃を発見したが、犯人特定の手掛かりは見当たらず、その解決捜査に時間を要し難航すると見られていました。

(1) ところが、その数日後の午前 11 時ころ警察から報告があり、同日午前 3 時ころ警視庁から、襲撃犯人を名乗る暴力団員が出頭したとの連絡を受け、午前 6 時ころその身柄を前橋に任意同行し直ちに現場引き当たりをし、事件後の逃走経路や拳銃の投棄場所等の確認を得たので、出頭者を逮捕したいとの意向を伝えてきました。

(2) しかし、本事件の背後には暴力団組織間の対立抗争が想定され、出頭者が在京の関係暴力団員であり、現場引き当たりで拳銃投棄等を認めたとのことであったが、犯人特定の証拠は未発見だったので、出頭者の供述一本で逮捕すべきでないとした判断し、逮捕前の徹底捜査を要請した。



弁護士
青木 幹治



- (ア) 警察への出頭自体が当該暴力団の本件への関わりを認めた意味合いは大きく、また出頭男の身柄確保（身の安全を含め）も大事なことでした。
- (イ) しかし、出頭者の供述自体に肝心の共犯者等の説明がなく、出頭者の犯行現場への足取りも不明確であって、逮捕前に捜査すべきことが多々想定された。
- (ウ) しかも、任意同行直後に現場引き当たりを先行させ確認を得たとするが、その現場説明が、後日捜査員の誘導と弁解され、供述の信用性を揺るがされる虞のあることを、私は懸念した。即ち、出頭者の取調べにその供述に基づき現場引き当たりするのが常道であるが、この手順の違いは、犯人性の判断の足を引っ張った。
- (エ) 暴力団事件では、組織防衛のための身代わり犯人を出頭させ捜査を攪乱させる場合があることも予測して置かなければならない。また逮捕・勾留すると、その供述の裏付け捜査が優先され、その他の裏付け捜査が手薄となる虞もあることが懸念された。
- (3) これに対し、警察は、検察に反駁し、「今後本件について検察庁の指導を受けることはしない。警察の独自の判断で捜査を行う。」と伝えてきたので、検察としては、現時点では警察が逮捕しても勾留請求をすることはない旨を刺しておいた。
- (ア) その後、警察は約10日間出頭者の在宅取調べと裏付け捜査をし、再度出頭者の逮捕の方針を伝えてきたので、検察は「逮捕⇒起訴」ではないとし逮捕に応じたところ、警察は、20日間の勾留中、出頭者が組織を庇い共犯者らの名前を語らないが、ずっと犯行を認めているとしての起訴を申入れてきたが、出頭者の事件当日の携帯電話の架電歴からは東京から群馬方面に向かったが前橋市内に踏み込んだ形跡が認められず、共犯者を解明する供述もなく、犯人性への疑惑を払拭できなかつたので、検察は、上記新聞記事の通り出頭者を釈放し継続捜査とした。
- (イ) 仮に、本件の全容の解決に至らないまま出頭者を起訴すれば、暴力団関係者は、犯行のすべての責任を出頭者1名に被せて真犯人を隠蔽し、他方で、出頭者は裁判で供述を翻し無罪を主張する恐れもあり、事件の全容解明が危ぶまれた。
- (ウ) この新聞報道までの1か月の捜査期間中、私は、警察から弱腰と非難され、検察庁の上部機関からも消極姿勢の理由を毎日電話で問い合わせられ、マスコミからも朝夕の出退勤途上質問攻めに遭った。後日、検察庁の全国的な刑事部長会議で、私がやり玉に挙げられたと、某県警の幹部から聞き及んだ。
- (4) しかし、本事件解決への小さな糸口は、その後の地道な捜査において、実行犯らの逃走ルートから、犯行時に携行したと見られる「プリペイド式携帯電話」が発見され、そこに妻に架電した個人的履歴が確認されたことにあった。この「携帯電話」の裏付けにより、使用者（犯人）が浮上し、しかも出頭者所属の暴力団組織が数台まとめ買いした中の1台であったことなどが判明し、捜査の行方に目鼻がついたところで、私は転勤となり、その後、警察・検察が捜査を尽くして逮捕した実行犯が全面自供し、犯行を指示し犯行時九州・中国方面で遊興していた組長も含め3人が死刑判決を受け確定し、正に「天網恢々疎にして漏らさず」で、その中に出頭男の名はいなかった。

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

相続の準備 3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。

さて、相続の準備をはじめるときに必ずおさえておきたい3つのポイントがあります。この3つを順番におさえていくと相続の準備はスムーズに進みます。ご自身とご家族にとって一番良い相続のかたちも見えてきますので、参考にしてみて下さい。

1. 相続の準備をする目的は何ですか？

みなさんは誰のどんな状態のために相続の準備をされていますか？「妻のために、自分亡き後も妻が安心して暮らしていくようにしておきたい」、「家族が遺産分けて揉めることがないようにしておきたい」、「子供が円滑に事業を承継し継続できるようにしておきたい」等、相続の軸となる目的を明確にしてから準備をはじめることはとても大切です。

2. 次の3つのうちどの準備が必要ですか？

相続の準備は大きく次の3つの対策に分けられます。どの対策が必要かを明確にしておきましょう。

- ①分割対策…ご家族の背景やバランスをふまえた財産の分け方を検討
- ②節税対策…相続税の負担を減らす方法を検討
- ③納税対策…相続税の納税資金を確保

注意をしたいのは、必要な対策がひとつではない場合です。例えば分割対策と節税対策が必要な場合で、平等に分割対策を優先すると節税対策ができない（相続税の優遇措置の適用を受けられない）といったことはよくあります。このように各対策のベクトルが異なるときには、先述の相続の準備をする目的は何かに立ち返ると、優先すべき対策が何かを整理できるでしょう。

節税対策と納税対策が必要かを確認するためには、財産のたな卸しをして一覧にまとめることをお勧めします。相続税は相続財産が基礎控除額を超えるなければかかりませんので、相続税がかかる見込みなのか、相続税がかかる場合に納税資金は確保できるかについて、一覧を作成し確認しましょう。作成した一覧は分割対策を考える際にも活用できます。

3. 遺言書を作成しましょう

相続の準備をする目的をふまえ、るべき対策を整理していくと、自ずと遺言書のかたちができるがってきます。ご自身とご家族にとって一番良い相続のかたちは、ご自身の資産状況やご家族関係、背景等によってそれぞれ異なります。相続の準備を進める際には、専門知識と客観的な目線でアドバイスをしてくれる専門家の目を通しておくと、安心して遺言書の作成まで進めますね。

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。

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. 55

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 町田浩一



師走を迎え、何かとお忙しくお過ごしのことと存じます。
本年も、オーナー様のご理解・ご協力の下、私どもカスタマーサービス課は
ご入居の皆さまのご要望に対応してまいりました。
心よりお礼申し上げます。

コロナ禍からの2大サービスリクエスト

今年1年を振り返りますと、コロナ禍明けを迎えた日常生活に変化があった部分もあれば、変化が定着した面もございました。この中で、定着した生活スタイルが起因となる入居者様からの2大サービスリクエストが『騒音クレーム』と『宅配BOX解錠依頼』でございました。

『上階の騒音に困っている…』

在宅ワークが浸透したコロナ禍の中で、一定数の企業はオフィスワークへ勤務スタイルを戻しておりません。その結果、在宅時間の長さから、今までであれば日中の通常の範囲とも言える日常生活音が、どうにも気になって…というご相談を、一定数お受けしている状況にありました。

騒音に関しては大前提として、共同住宅のご生活を皆さまで協力して維持していただく他ありません。そのため、日常生活音については寛容なお気持ちでいただくこと、また、夜間早朝にかけてはより一層のご配慮をいただくことを改めてお願いしております。

『宅配BOXから荷物を取り出したいのですが…』

もう一方の、人との接触を避けて活発化したオンラインショッピングが定着したことによる、利便性の高い『宅配BOX』ですが、管理会社としては大変困ったことに、比例してサービスクレームも増えたという状況にあります。

解錠番号通知が投函されていない、通知された番号では開かない、長期で占有されているボックスがある、などのご連絡が毎日のように入り、中には、宅配業者がボックス満杯を避けるため、空の状態で確保しているのではないか、と思われるケースも発生しています。

宅配業界では再配達問題、と呼ばれる改善急務の内容と理解はできますが、こちらが開けに行かなくてはいけない状態の頻発は、通常の巡回、検針など管理業務の妨げとなります。

現在弊社では、注意喚起の意味で『誤配や解錠番号通知ミスによる解錠作業には費用が発生する』旨の注意喚起を現地に掲示しております(頻度が多く悪質な業者には費用請求を行います)。こちらの対応が功をなした結果、まずは入居者様が宅配業者への確認を優先して行ってください、その結果、宅配業者から弊社へ解錠の依頼が入り、直接、注意喚起が行える、という好循環が生まれてきております。

今までもこれからも

このように、今まで通りのご対応を丁寧に行っていくこと、またそれとは反対に社会環境の変化に伴い、一つ一つを検証しながら新しい対策を講じていくことを、改めて肝に銘じる1年でございました。これもひとえに、オーナーの皆さんに本年も管理業務をお任せいただいた結果でございます。本当にありがとうございました。

来る年も、私ども一丸となって、より一層のサービス向上と価値提供に努めてまいります。新しい年が皆さんにとって幸運な一年であり、更なる繁栄の年であることを心より祈念し、今年最後のご挨拶に代えさせていただきます。

お身体くれぐれもご自愛くださいますよう、良いお年をお迎えください。

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55回

儒者 青柳浩明



君子は下流に居ることを悪む。
天下の惡、皆なこれに帰すればなり。

(子張第十九)

《通釈》

君子は、悪いレッテルを貼られることを全力で防がなければなりません。一旦、レッテルがつくと（不信を持たれると）、下流にゴミが集まるように真実かどうかは抜きにして、あなたのやることなすことの全てを、周りはネガティブに解釈するからです。

《ビジネス訳》

誠意が、あなたの人生を、生きるすべ（仕事）を守ってくれます。

《小人》

誹謗中傷の状況は、理路整然とした言い訳をすれば回避できる。

《閑話》

何をしても政権の支持率が浮揚しないのはなぜでしょうか。一旦、悪いレッテルが貼られると、つまり信用を失うと、次から次へと疑惑や疑念が寄り集まつてくるからです。もちろん、そのほとんどが噂や真偽不明で終わり立件されることはありませんが、社会的生命はほぼ絶たれます。

2500年前にこの非情な現実を述べたのが本章句です。

身近な所では嘘という行為。あなたの仲間内や会社の中で誰かが大きな嘘や何度も嘘をつけばどうなるでしょうか？「これが嘘ならば、あの人の過去のあれもこれも。加えて今後の全てが嘘ではないか？」となるはずです。

ですから発言や行動には、細心の注意を払わなければならないのです。

もちろん嘘をついた本人にしてみれば「軽いたった一回だけなのに、こんなにも疑われるなんて酷い！」と憤慨するでしょう。但し、それは人間社会の原理原則や感情を学ばなかった泣き言、甘えに過ぎません。

一方で、道を外れた人を慰めることわざに、“人の噂も七十五日”とあり、噂は長続きしないのだからいずれ忘れ去られるから大丈夫、というものです。但し、それも昔のこと。現代社会はネット世界であり、スネークや鬼女などが跳梁跋扈し、デジタルタトゥー（魚拓とも呼称）を取られますから、私達の過失や失言、噂は生涯つきまといます。気をつけて進んでいきましょう。（了）



(株)大和不動産



DAQC 通信

vol.1
2023

明平 利之

DAQCとは、Daiwa Quality improvement Committee（大和品質向上委員会）の略です。
次世代経営幹部候補生のメンバー10名で、今後《クレド2.0》についてお届けします。

大和クレド2.0 作成について

寒冷の候、皆様におかれましては、いよいよご壮健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、厚く御礼申し上げます。

この度我が社では、長年全社員の行動指針としてきたクレドを一新し、《クレド2.0》を作成致しました。

クレドという単語にあまり聞きなれないといった感想を持たれた方も多いと思いますがクレドとは企業全体の従業員が心掛ける信条や指針のことです。

我が社のクレドは論語をもとにした普遍的なものと時代や社会情勢に合わせたものを組み合わせて信条・指針を作成しております。

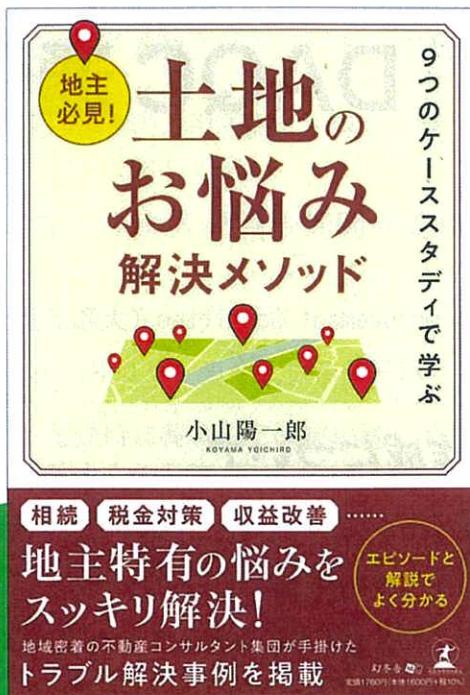
今回、創業70年ということで時代や社会情勢の変動と照らし合わせクレドを見直し、新しい《クレド2.0》を作成した次第です。

クレドの作成に関しては社長や役員によって作成されたものではなく、実際に現場に携わっている社員（DAQCメンバー）にて作成したものとなっており、よりオーナー様や入居者様と直接接觸しているスタッフが肌で感じていることを盛り込んだものとなっております。



今後、毎朝の朝礼や全体研修会、日々の業務の中でクレド2.0を意的に発信し社員全員に浸透させ社員一同、心をひとつにして業務に邁進していきます。

好評発売中！



2023年10月15日 幻冬舎より出版致しました。

著者 小山 陽一郎

定価 1,760円（税込）

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