



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267号

発行 2024年3月15日



(さいたま探訪) 見沼代用水路の堤に芽を出した土筆

新連載

さいたま探訪 P.13

さいたま朝日・かわら版 P.14

## 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
賃貸管理オーナー通信 Vol.85		2
工事施工課スタッフ通信		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「遺言書を完成させるために必要なことは?」		9
お部屋のトラブルレスキューチーム Vol.58		10
子や孫へ 伝承しておきたい『論語』の教え 第58回		11
資産コンサルティングニュース		12
さいたま探訪		13
さいたま朝日・かわら版		14
DAQC通信 Vol.4		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。

4月の定休日

3日 10日 17日 24日(毎週水曜日)

なお2日(火)は社内行事、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



浦和店統括部長  
小沼大介

お世話になっております。年々春を感じることが以前よりも早まっている今日この頃、皆様いかがお過ごしでしょうか。さて、弊社大和不動産では、不動産を資産として考え、その資産をどのような視点でとらえるのがオーナー様にとってのベストであるのかを考えております。これまでの時代は、賃貸物件は相続対策で借り入れ建築し、空室がないように修繕費をかけて満室経営をする。そのサポート役が不動産屋だったわけですが、その建物土地に対して、収益がどのような割合で且、自宅を含む不動産資産がどのようなバランスになっているかについては気づくことなく来ていたように感じます。そこで、大和不動産では、オーナー様のご所有されている全ての不動産がどのような状況であるかについて数字で分かり易く説明をさせていただき、単体資産の収支改善だけでなく、総資産を減らさないで増やすためのお手伝いをさせていただきたいと考え、今期(10月1日初期)からはCF改善提案に加えてROA(リターン・オン・アセット)の提案を進めております。

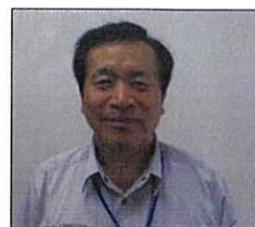
具体的には、総資産といつても現金に代表されるように種類はいくつかあります。例えばご自宅です。自宅は自分自身が住むものですから、所有者自らが自分に賃料を払うことは出来ず、むしろ固定資産税等の支払いが発生します。自宅は大きな敷地である方も多く、総資産の中で占める割合が大きい方がまあまあ大きかったりします。資産価値が高いものに対して収益はマイナスとなり、収益性はないという結果になりますが、自宅です。ここからがポイントです。自宅はお金を稼がないから収益がなくてもいいではなく、もしかしたら自宅を縮小して、その一部に収益を高められるのも建築するなり検討できないか?などの発想を得ることができるかもしれませんし、先祖代々からの自宅だから今のままではなくちゃいけないのだという発想が資産を目減りさせる要因になっているかもしれない。ROA分析は、そんな考えの一助になります。さらに、貸地はどうでしょうか?一般的に貸せる地代は駐車場よりも低い傾向です。更には、時価と相続評価のギャップはどうなのだろうか?ROA分析では、総資産の収益率、時価評価、相続評価、借入額を明確にし、資産の見える化を数字で表します。CFツリーによる収益改善ではわからない部分が分かる。資産と向き合える重要な分析になります。これらが分かりますと、相続が起こった際に相続する相続人への財産分けを検討する材料になりますし、目安ながらも、時価評価と相続評価の差も理解できます。

ROA分析結果が資産を資産として推し量ることが全てではないと思います、大和不動産は不動産屋からみる資産、その資産向上の知恵をオーナー様方々へ提供していきたいと考えております。

年度末を控え、新年度の準備と催し物が盛りだくさんの慌ただしい時期ではございますが、どうぞご自愛ください。これからも変わらぬご支援ご鞭撻を賜りますよう、よろしくお願い申し上げます。

## お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。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、費用を押えて、建物の資産価値を落とさない様、オーナー様の意にそった対応をして参ります。建物診断にて修繕を考えなければいけない現象の例をいくつか、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

### 外壁のひび割れ

ひび割れ部分から雨水の侵入が懸念される為、早期の修繕をお勧めします。



### 白亜化(チョーキング)現象

外壁を触り、白い粉が付いたら修繕のサインです。



### 外廊下漏水

外廊下の天井に染みが見えたら、早期の修繕をお勧めします。



### タイルのひび割れ

放置すると、タイル裏に雨水がまわり、内部構造の腐食となるため修繕をお勧めします。



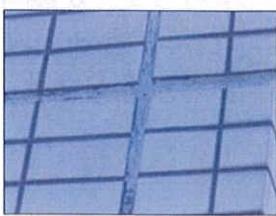
### 雨樋からの漏水

漏水部分から腐食の原因となるため、被害拡大の前の早期の修繕をお勧めします。



### シーリングひび割れ

サッシまわり、目地、ジョイント部にひび割れが見られたら修繕をお勧めします。



# (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  
根本 誠之

いつもお世話になっております。大宮店 管理担当の根本でございます。  
前回に引き続き、オートロックについて記載させて頂きます。

## 集合玄関機について

集合玄関機とは、マンションやビルのエントランスにあるインターホンのことです。オートロック付きの建物の場合、来訪者が集合玄関機にて訪問先を呼び出し、オートロックの扉を開けてもらうことになります。



## オートロック連動のインターホン交換について

オートロックと連動している各お部屋のインターホンが故障した場合、全戸の一斉交換となります。故障する時期になると製造メーカーの部品が廃盤となっており修理ができない為、新しい物への交換が必要となります。既存のインターホンと新しいインターホンは互換性がなく個別の交換ができず、全戸の一斉交換となります。お建物の総戸数により交換の金額は異なりますが、100万円を超えることが多く、戸数が多ければ数百万円になることもあります。しかしながら、交換のタイミングで全戸同じ設備にすることができます。故障したお部屋ごとに交換すると、カメラ付きのお部屋や呼び鈴のみのお部屋などバラバラになる為、見た目の印象も悪くなります。インターホンの種類はいくつかありますが、大きく分けて3つご紹介いたします。①カメラなしタイプ(相手の声は聞こえますがカメラがない為、来訪者の顔がわかりません)。②エントランスのみカメラ付き(エントランスのインターホンにカメラが付いており来訪者の顔が確認できますが、各戸の玄関子機では声のみとなります)。③エントランス、玄関子機ともにカメラ付き(エントランス、玄関子機ともにカメラ付きの為、防犯面で安心です)。

オートロック連動のインターホン交換は高額で、各入居者様と交換の日程を調整するお時間もかかります為、長期的な計画をお勧めいたします。



# 大和不動産 工事施工課スタッフ通信

2024年3月号



工事施工課  
大橋孝夫

当社では、修繕対応スタッフが管理物件の修繕をおこない、快適な住まい環境に貢献しております。

当社スタッフができる作業は限られてますが、日々、成長のために努力しております。

ここでは日頃の修繕作業の様子を2点ほどお伝えしていきます。

## 「温水洗浄便座とゴミ置場スポットライト管球交換のご依頼」

①ここ近年は、主流ともなりつつある温水洗浄便座ですが、先日オーナー様より普通の便座から温水洗浄便座への交換のご依頼をいただきました。

作業にあたり、ロータンクへの給水管がフレキシブル管と呼ばれる蛇腹状の配管に変更しておりますが、こちら、全て手作業で細かく角度を変えながらロータンクならびに止水栓へと接続しております。手間のかかる作業ではありますが、心地良く住める環境を提供させていただいております。

またここ近年、こだわり条件設備ランキングで上位に入っております。

②先日某物件の外部ゴミ置場にございますスポットライトですが、球切れをしていましたことから交換をしようとしたが水銀灯がついており、水銀灯は2021年から条例が変わり製造が禁止となり、現在はLEDランプへと置き換わっています。今回オーナー様より交換のご承諾をいただき、LEDランプへ交換致しました。

LEDランプは、電球と比べますと長寿命で消費電力が少なく省エネになるというメリットがあります。実際の作業時は器具ごと交換となります。

是非2点ともお気軽にご相談下さい。



Before



After



Before



After

# オーナーズニュース

## 今注目の「戸建賃貸住宅」

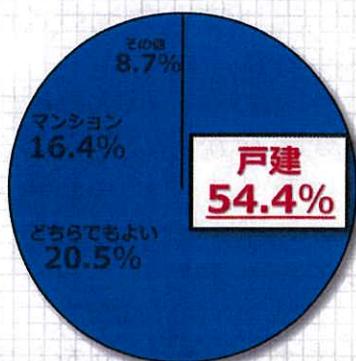


近年、「戸建賃貸住宅」が入居者から注目を集めています。今回のオーナーズニュースでは、戸建賃貸住宅経営に役立つ情報やメリット、デメリットをご紹介いたします。

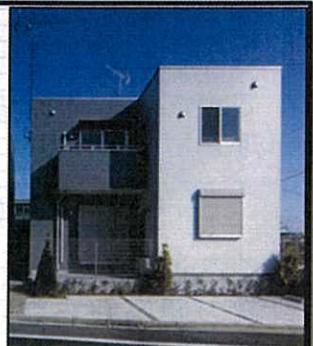
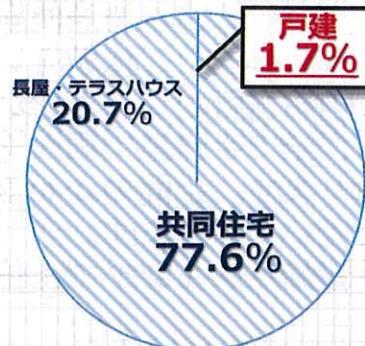
### ■「戸建賃貸住宅」のニーズについて

賃貸市場ではアパートやマンションなどの集合住宅が主流の中、戸建賃貸住宅は「子どもの声や足音を気にせず伸び伸びと暮らしたい」「憧れの戸建に住んでみたい」「ペットを飼いたい」などの理由から、**ファミリー層を中心に根強い人気があります**。しかし、世間のニーズに対し、**供給が追いついていないのが現状です**。

#### 【望ましい（住みたい）住宅形態】



#### 【賃貸住宅の建て方別供給内訳】



\*スタートCAM施工 戸建賃貸住宅

(左) 望ましい（住みたい）住宅形態、(右) 賃貸住宅の建て方別供給内訳のデータグラフです。

戸建賃貸住宅の需要の高さは54.4%に対して、供給内訳はわずか1.7%と戸建賃貸住宅の供給の少なさがひと目でわかります。

※国土交通省HP掲載「令和3年度 土地問題に関する国民の意識調査」「令和5年度 住宅着工統計」をもとに作成しております。

### ■メリット



#### ◎ 長期入居が見込め、入居者への売却につながることも

→戸建賃貸住宅は、主にファミリー層に人気があり、長期入居になることが多いです。また、将来的に「そのまま購入し、住み続けたい」と売却につながるケースもあります。

#### ◎ 建築コストが低い

→一般的な集合住宅に比べ、建築コストが低くなる傾向にあるため、融資額を抑えるなど、リスクを低減できることがあります。

#### ◎ 変形地や狭小地でも建築可能

→集合住宅の建築が難しい変形地や狭小地でも、戸建賃貸住宅であれば、間取りの設計に自由度があるため、建築できる可能性が広がります。

#### ◎ 集合住宅に比べて管理の手間が少ない

→戸建賃貸住宅は、入居者が1戸につき1家族であること、また共用部分の清掃や機器の取り換えなどの管理が不要となることから、集合住宅に比べ管理の労力が軽減されます。

### ■デメリット



#### ◎ 収益性が低い

→一般的な戸建賃貸住宅では、1戸の床面積が大きく、同じ床面積でも複数戸ある集合住宅の方が、賃料単価が高い傾向にあり、供給量が少ない一因にもなっています。

#### ◎ 空室時のリスクが大きい

→戸建賃貸住宅は1戸1家族が基本であることから、空室が出た時には、1戸分の家賃収入がまるまる減ってしまいます。



「戸建賃貸住宅」は需要に対し、供給量が圧倒的に少ないとから、賃貸住宅経営の一つの手段として、ねらい目であることは間違いないでしょう。戸建賃貸住宅の経営を検討する際は、メリットやデメリット、需要がある地域か

## 船井総研 賃貸住宅市場最新コラム



株式会社  
船井総合研究所  
チーフ経営コンサルタント  
三上 圭治郎

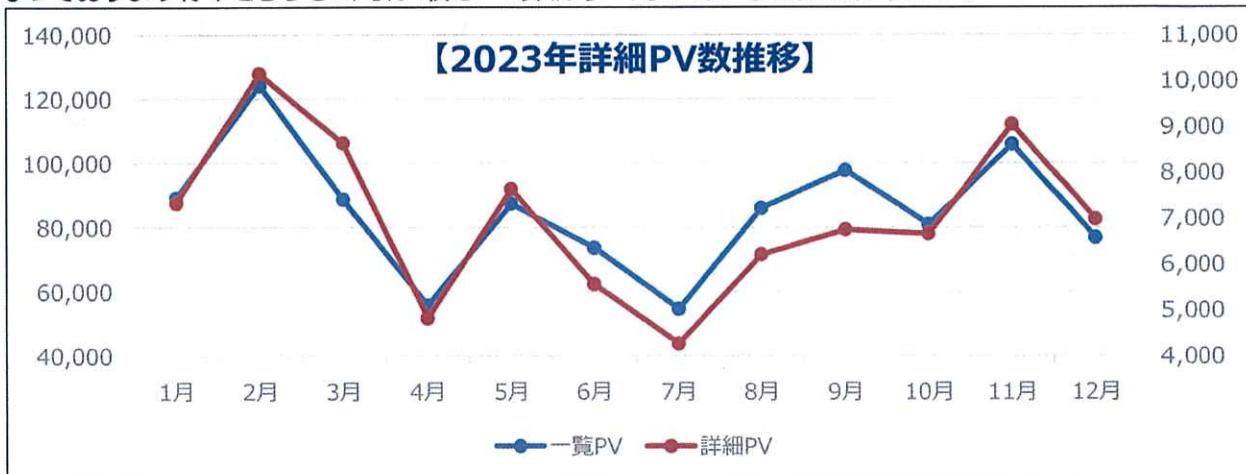
### 繁忙期は年間の物件の稼働率を上げるチャンスです

賃貸経営を行っていく上で最も重要なことは、収益を安定させることです。皆様もご存じの通り、毎年2月～3月は進学、就職、異動が多い時期で繁忙期と言われております。この時期は、1年間の中で、物件を満室にする最もチャンスの時期であり、年間の家賃収入を増やすチャンスとも言えます。

今回は、収益確保に向けて物件の稼働率を上げるために必要な考え方とポイントについてお伝えさせていただきます。

#### 【繁忙期と通常期の需要の差】

まず、繁忙期と言われる時期の需要が、通常期と比べてどのくらい差があるか見ていきましょう。下記のグラフは、とある会社でのSUUMO掲載物件のPV数の推移となっております。一覧PV数はSUUMO上の検索で表示された数、詳細PVは物件の詳細情報をクリックされた数となっておりますが、どちらも2月が最もPV数が多くなっているのがわかります。



これはどういうことかと言いますと、お部屋探しをしている人の数が、6～7月の夏場と比べると繁忙期には倍近くになるということです。つまりこの時期にお部屋が埋まらないと1年間空室になってしまいうリスクが増します。

#### 【繁忙期に物件を決めるポイントとは！？】

この時期に物件を埋めるために最も効果的なことは、お部屋探しの顧客が『**お得な物件**

件』に感じるようになります。ご自身が所有されている物件は、初期費用や家賃の面で競合物件と比べて高くなっていますか？世の中はインフレでも、家賃が上がっているエリアは、都市部の中でもほんの一部です。まずは条件面の見直しを考えてください。

そして、同様に費用をかけることなくできる対策として効果的なのは、ペット可物件することです。エリアのペット可物件との比較は必要になりますが、うまくいけば家賃を下げずに決めることも可能になります。

是非この機会に物件の稼働率を上げ、安定した賃貸経営を目指していきましょう。

## 弁護士 青木 幹治 の 徒然事件簿

第3回は、納付すべき「贈与税」について見て行きましょう。

### 第4 「贈与税の計算」について

1 贈与税の算出には、贈与者と受贈者の関係により適用税率が異なり、直系尊属から直系卑属に贈与された場合の「特例贈与財産」には「特例税率」が適用され、それに該当しない「一般贈与財産」場合には、税率の高い「一般税率」が適用されます。



弁護士  
青木 幹治

(1) 「特例贈与財産」に該当するのは、直系尊属（父母や祖父母など）から18歳以上の直系卑属（子や孫など）へ贈与された財産で、基本的に親から子、祖父母から孫といった家族内の贈与が該当します。

(ア) 「一般贈与財産」とは、直系尊属以外の親族や他人から贈与を受けた場合で、「特例贈与財産」の要件を満たさない贈与財産を言います。

(イ) 直系尊属から贈与を受けても、受贈者の年齢が財産の贈与を受けた年の1月1日現在で18歳未満の子や孫の場合も「一般贈与財産」に含まれます。

(2) 直系卑属が18歳以上か否かの判断は、贈与を受けた年の1月1日となります。なお、令和4年3月31日前の贈与については「20歳」となります。

(3) 養子は実子と同様に扱われ直系卑属に該当し、養親から養子への贈与財産は「特例贈与財産」に該当します。

(ア) 但し、養親が子連れで養子にした場合には、義親と養子の子の間に法定血縁関係がなく、養子の子は直系卑属にはならないので、「一般贈与財産」になります。

(イ) そして、養子縁組後に出生した子については、義親の孫として直系卑属に該当するので、18歳以上の養子の子への贈与財産は、「特例贈与財産」に該当します。

(4) なお、夫婦間における「特定贈与財産」とは、婚姻期間が20年以上で居住用不動産又はその取得資金を贈与した場合に、その贈与に対する贈与税の配偶者控除であって、贈与税も相続税も課税されず、「特例贈与財産」とは全く違うものです。

(ア) 贈与税の配偶者控除の上限が2,000万円であり、基礎控除の110万円を適用し2,110万円以下であれば贈与税はかかるないが、贈与税の申告を必要とし、申告をしなければ、配偶者控除が適用できることになります。

(イ) 上記の通り、特定贈与財産は相続税の課税対象にはならないので、贈与者の相続時の相続財産に含める必要はありません。

2 「贈与税」でも「相続時精算課税制度」でも、基礎控除を上回る贈与を行った場合は贈与税が発生するので、その場合にいざれが効果的に節税できるか、有利になるかは、贈与の場合毎に異なることもあります。その選択には、事前に贈与額や贈与年数と贈与税の負担もあわせて慎重に検討することに尽きます。

(1) 「相続時精算課税制度」を選択する場合、贈与税の申告書にその旨を記載すると、前記の通り、その翌年以後は贈与税に戻ることはできないので、注意を要します。

(2) 孫が相続時に財産を取得する場合、絶対に持ち戻しの対象にならないわけではないので注意を要します。

(ア) 「贈与税」で持ち戻しの対象となる財産は、相続や遺贈で財産を取得した人に対する贈与財産だけであり、贈与者の相続で財産を取得しない人に対する贈与は、持ち戻しの対象にはなりません。

(イ) そこで、「相続対策」として、法定相続人でない孫に対する「贈与税」が考えられます。孫は法定相続人ではなくても遺贈により財産を取得することがあるため、注意を要します。

a) 贈与者の相続での生命保険金受取人は、被保険者の相続人は相続により、相続人以外の「孫の場合」は遺贈により取得したと見做されます。

b) その場合に、相続又は遺贈による財産の受取者（孫）が「贈与税」での取得財産がある場合は、その取得財産の贈与時の価額が相続財産に加算されます。

### 3 税額の計算例について

(1) 「一般税率」、「特例税率」の適用の違いがある場合は、特に相続財産の総額や被相続人の年齢、相続人の数などを加味して、総合的に考える必要があります。

(2) 前回記載の通り、贈与額から基礎控除（110万円）後の課税価格が300万円以下であれば、「一般税率」、「特例税率」共に（15% - 10万円）で贈与税額に変わりではなく、贈与額410万円超（課税価格300万円超）から贈与税額に違いが出ます。

(3) 上記の通り、特例贈与財産（直系尊属から18歳以上の直系卑属への贈与）の場合は、贈与者に相続が発生すると、受贈者が相続人になる可能性があり、相続税の生前贈与加算の対象となる可能性があります。

4 「贈与税」でも「相続時精算課税制度」でも、基礎控除を上回る贈与を行った場合は贈与税が発生するので、その場合にいざれが有利になるか、効果的に節税できるかは、贈与の場合毎に異なります。次回以降に検討して見ましょう。

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檢から、南は沖縄の那覇地檢に勤務。東京地檢特搜部検事、内閣情報調査室調査官、福井地檢検事正などを経て、最高検察府検事を最後に退官。検察官時代は、脱税事件を中心に捜査烟一筋。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

2024年3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

### 遺言書を完成させるために必要なことは？

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。

遺言書の作成は必ずやっておきたい相続の準備です。皆さんは遺言書を作成する最大のメリットは何だと思いますか？それはやはり、遺産分割協議をしなくて良いことです。

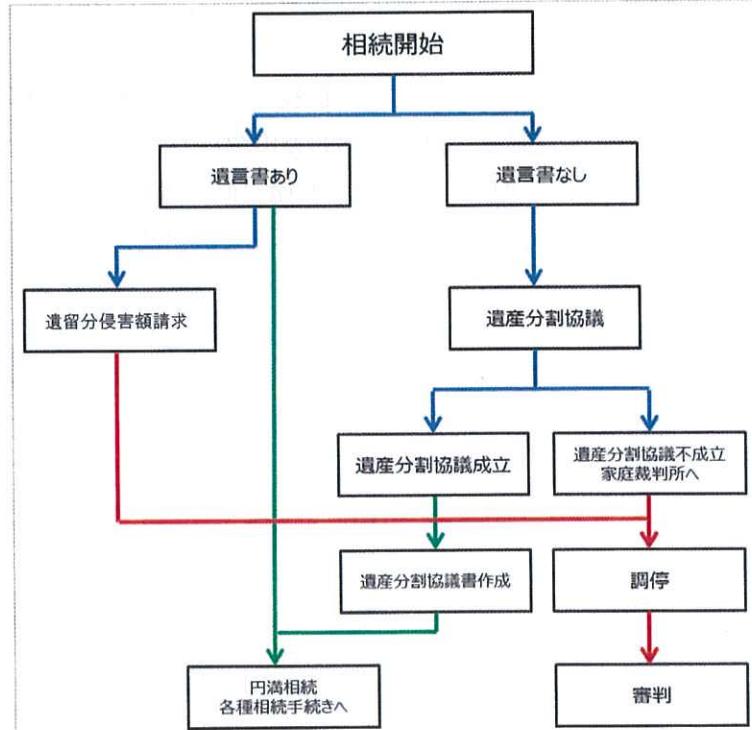
#### ■遺言書の有無で大きく変わる相続の流れ

相続開始後の流れをまとめた下の図で、遺言書がある場合とない場合を比べると分かるように、遺言書がある場合が円満相続への最短ルートです。

遺言書がある場合、遺産分割協議は不要です。誤解されている方が意外と多いのですが、有効な遺言書があれば相続人同士で取り交わす書類はなく、役所でいくつかの書類を取得すれば、すぐに不動産の名義書き換えや預貯金の払戻と言った各種相続手続きに進むことができます。また、遺産分割の話し合いがうまく進むかの心配をせずにすむため、ご家族の精神的な負担を減らすこともできるでしょう。

そして何より、遺言者の想いを具現化することは、遺言書があるからこそできることです。遺言書がなく遺産分割協議をする場合、遺言者の想いを実現できるかはどうしても相続人の話し合い次第になってしまいます。

円滑な資産承継を行うために、遺言書は必ず作成しておきましょう。遺言書を完成させるには、遺言書に対する理解を深めることとともに、遺言書完成までの具体的なステップをおさえることが肝心です。来る3月30日（土）開催の弊社主催セミナーでは、遺言書の作成を具体的にどう進めたら良いのか、わかりやすく解説します。皆様のご参加をお待ちしております。



#### 【セミナー開催のご案内】

#### 相続の準備 完全ガイド 第2講座 相続・遺言書のきほん

開催日時：2024年3月30日（土）14:00～15:30 ※受付開始13:45

会場：浦和コミュニティセンター第7集会室（浦和パルコ10階）

講師：一般社団法人埼玉県相続サポートセンター 古丸 志保

申込方法：同封のご案内よりお申込み下さい。

◆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. 58

# 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

町田 浩一



禁煙して18年目カスタマーサービス課町田でございます。時代の移り変わりもございますが昨今喫煙マナーも変わりつつあります。建物の管理面でも時代に反映された様々なご相談を頂きます。今回は建物内における喫煙に関するトラブルについてのご対応事例をお話させて頂きたいと思います。

## 事象発生

○月×日 10時00分

女性のご入居者様より、以前からおそらく階下の住民だと思うが、夕方から夜間にかけてベランダで喫煙をしているようで、自身の部屋に煙草の臭いが充満してくると相談を頂きました。

## 対応

○月×日 10時00分

管理上の利用規約ではベランダでの喫煙は禁止とはしてはいないが、世間の一般的な分煙マナーの観点から、ベランダや共用部での喫煙については、周囲のお客様にご配慮頂く内容で注意喚起文書を投函することをご案内致しました。

○月×日（翌日）

入電から翌日、全室にベランダや共用部での喫煙を、分煙マナーの観点からご遠慮いただくよう注意喚起文を投函致しました。

○月×日（2日後）13時00分

匿名の方より、ベランダでの喫煙に関して契約書に禁止の記載はあるのか？分煙というのなら喫煙スペースを作つてはどうか？とのご意見を頂きました。

入電者様には、契約書に記載はないがあくまでも周囲のお客様への配慮からのお願いとなる事、また喫煙スペースについては火災の要因にもなりかねず、衛生面でも管理が難しい事をご案内しご理解を頂きました。

## まとめ

数十年前は、分煙や喫煙マナーに関して今ほど厳しいものではございませんでしたが、時代の流れとともに入居者様の要望や管理会社として求められる対応も変わりつつあります。時代に則したお客様対応を心掛けて参りたいと思います。

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58回



孔子対えて曰く、  
政は正なり。  
子帥いるに正しきを以てすれば、孰か敢て正しからざらん。

儒者 青柳浩明

(顔淵第十二)

### 《ビジネス訳》

代表者（＝リーダー、政治家）には、道義的な正しさが求められます。

### 《通釈》

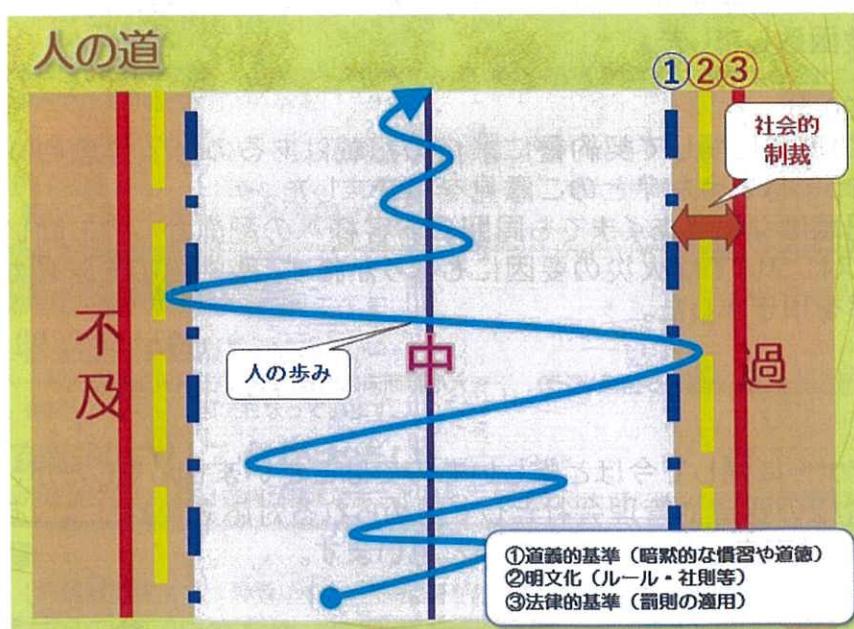
政治の根幹は正しさです。あなたが、率先して正しくされるならば、民衆の誰が率先して不正を行うでしょうか。

### 《小人（＝殘念な人）》

私自身は、法律的な問題さえ起こさなければ問題なし。但し、部下やメンバーは、それに加えて道義的（私に対する礼儀を含む）に振る舞うべし。

### 《閑話》

百聞は一見に如かず、図をご覧ください。人の道は、①道義的基準の内側です。ですから、私たちは、①道義的基準を越えた人を許しません。とはいっても、自分が過ちをしたときには、③法律的基準を持ち出して、幼稚な子供のように「どこにそんな法律が書いてある！私は悪くない（＝③を越えていない」と言い張ります。



法的責任には問われないものの社会的に批判される人々は、図の「社会的制裁」の間でうごめく、間違いない、人の道から外れた人々です。ですから、私たち自身、そうならないために、常に①道義的基準を意識して言動しなければならないのです。（了）

プロのコンサルティングをさいたまのすべてのオーナー様へ

## 資産コンサルティングニュース

### なんで大和不動産の管理物件の家賃は上がるのか？

先月の記事で、弊社大和不動産（以下、大和）の管理物件の1戸当たりの賃料平均は、令和4年で103.8%、令和5年で102.5%、と増加しているという記事をお伝えしました。さいたま市の公示地価の平均変動率が令和4年で101.5%、令和5年で102.8%、となっていますので、公的な指標と比較しても一定の賃料上昇率となっています。そして、実際に計画的に賃料を上げ、こうやってきちんと発表できるコンサル会社はさいたま市では大和だけだと思います。

### 大和管理物件の“家賃が上がる”3つの“ヒミツ”

実は、こういった記事に掲載する時点で“ヒミツ”…というのもおこがましいのですが、大和には一般的な賃貸会社さんがすぐにまねできないような3つの秘密があります。今回は特別に、この3つの秘密を2回に分けてお伝えします。

- ①大和の“資産コンサルビジョン”
- ②独自“資産コンサルチーム”での賃料UP大作戦
- ③コンサルスキルと教育体制

「①大和の“資産コンサルビジョン”」について少しお伝えします。

もしかしたら賃貸仲介や管理の専門会社さんに客付けを任せているオーナー様の場合、賃料UPよりDOWN提案をされる機会のほうが多く半信半疑の方もいらっしゃるかもしれません。一般的に“賃料を上げる”といふとなんとなく社会的には悪いイメージがあるかもしれませんが、適正な経営やオーナー様の将来、また長い目で見た賃貸市場を考えると、「オーナー様に適正な経営・未来を見据えた経営」「余裕がある経営」をしていただくことで、物件もよくなり、よりよい住環境が整って入居者により良い生活が返ってくる循環が生まれる、というのが私たちの考え方の一つです。そのために物価変動や社会情勢を踏まえ「社会のイメージにとらわれない」オーナー様に寄り添った柔軟な対策を打つことが私たちの資産コンサルティングの使命です。社員全員がこういった考えを持つ結果、今のさいたま市の賃貸経営は「賃料を上げるべき」となるわけで、そこに全力投球する力が生まれます。私たちはここ数年、そんな考えに基づき自発的に賃料UPの取り組みを進めています。

次回は、より具体的な「家賃を上げる方法」についてお伝えします！

## さいたま探訪1



秦野 昌明

### 「井澤弥惣兵衛」という名前を考える

一般に名には姓、苗字、字名、諱、位、官職、幼名、法名、神名、変名等がある。

「織田 三郎 弾正忠 平朝臣 信長」は、織田が苗字、三郎が字名、弾正忠が官職名、平朝臣が姓で、信長が諱である。敵対する武田信玄(武田太郎源朝臣晴信)が「おのれ信長、ただではおかぬぞ」と罵倒する場合は「信長」と呼んでもよいが、織田家の家臣が「信長様」と呼んだ場合は、即刻、首が飛んでしまう。近代以前は「諱」を呼ばれることが、魂を支配されるとされ「いみきらわれた」のである。「西郷 吉之介 隆永」は当時「吉之介」と呼ばれていた。現在呼ばれる「西郷隆盛」の隆盛は、西郷吉之助の父の諱である。慶応3年12月9日(1868年1月3日)王政復古の際に、西郷へ位階を授ける際、親友の吉井友実が「隆永」という諱を誤って父親の「隆盛」と届けてしまった(普段使わない名であった)ため「西郷 吉之介 隆盛」とされてしまった。

また、見沼干拓で著名な井澤 弥惣兵衛 為永の呼び名は「いざわ・やそべえ・ためながら」という。「惣」という字を辞典で引けば「そう」と読む。大家の惣兵衛ならば「そうべえ」でよい。あるいは井澤屋 惣兵衛ならば「いざわや・そうべえ」でよい。しかし、井澤 弥惣兵衛は井澤が苗字で、「弥」という一字が付くと「う」は発音せず「やそべえ」と呼んだ。古老の方から聞き慣れ親しんだ呼び名は「いざわ・やそべえ」である。生誕地、和歌山県海南市でも「いざわ・やそべえ・ためながら」。宝暦治水として有名な木曾三川(木曽川・長良川・揖斐川)分流計画の基本策も立案しているが、木曾流域でも「いざわ・やそべえ・ためながら」と呼んでいる。また、江戸時代の慣習として「諱」は呼ばない。そのため、古老らも「井澤 弥惣兵衛」と伝えて来た。「井澤 為永」というのは現代人の見方で、当時は「井澤殿」あるいは「弥惣兵衛殿」と呼ばれていたと考えられる。井澤 弥惣兵衛 為永は、さいたま市にとって、たいせつな歴史上の人物である。正しい呼び名で紹介して行きたいと思う。

井澤弥惣兵衛の生涯も不詳である。幕府編纂の『寛政重修諸家譜』では、井澤弥惣兵衛は承応3年(1654年)紀伊国那賀郡野上荘溝口村(現和歌山県海南市)生まれと伝えられる。元禄初年、紀州徳川家当主「徳川光貞」に登用され勘定方となり、以後、綱教、頼職、吉宗、宗直の五代に仕えた。その後八代将軍吉宗の命により、享保7年(1722年)幕府役人(在方御普請御用)となる。享保10年(1725年)勘定吟味役となり、見沼代用水路の開削・新田開発等を担当。この年71歳。元文3年(1738年)85歳で病没(『寛政重修諸家譜』)と伝えられ、江戸四谷(現 東京都千代田区麹町)の心法寺に葬られた。しかし、墓碑から考察すると元文3年(1738年)76歳で亡くなつたと刻まれており、生まれは寛文3年(1663年)となる。見沼干拓時は62歳であることがわかる。

\* \* \* \* \*

さて、4月号からは「郷土の意外な出来事」や「街角の石塔・石仏」のいわれ、「伝承・伝説の源点」、「季節の花や作物にまつわるおもしろ話」等々も随時掲載して参りたいと思っています。どうぞよろしくお願ひ申し上げます。

#### ※【筆者略歴】

昭和27年(1952年)、浦和市北浦和に生まれる。父は浦和市、母は大宮市、妻は与野市で育ち、我が家ではさいたま市誕生以前より三市合併がなされていた。子ども時代は駄菓子屋通いと紙芝居等を楽しみにし、古老に街道の出来事や水辺の伝説等を聞く。また、母の郷里に泊り見沼の自然や農家の暮らしを体験する。昭和50年(1975年)より文化財調査・保護活動、生涯学習事業等に奉職する。

## 4月より連載開始となる寄稿者をご紹介致します。



# さいたま朝日

〒330-0063 さいたま市浦和区高砂2-8-4 市川ビル5F info@urawa-asahi.co.jp  
TEL/048-823-8118 FAX/048-823-8119



由布 隆

私が発行していた「さいたま朝日」は、昭和49年3月16日に「うらわ朝日」として創刊されました。かつての浦和市と与野市の身近な情報紙として、朝日新聞と一緒に宅配されていました。その後、浦和市と与野市、大宮市が合併してさいたま市が誕生すると、「うらわ朝日」も大宮エリアにも拡大して「さいたま朝日」にリニューアル。さいたま市に密着したタウン紙として発行してきました。2018年3月に残念ながら休刊していましたが、このほど大和不動産の発行する「レインボーニュース」の一角に「さいたま朝日・かわら版」として復活することになりました。

地域資源とは、地域の中にある有形無形の多種多様な要素であり、まちの魅力としてその地域に住む人に豊かさをもたらすものだと思います。しかし、あまりにも身近すぎて無意識でいたり、日常の生活に追われて気づかないでいることが多々あります。

さいたま市を中心としたこの地域の魅力、イベント情報などをご紹介していきます。また「是非取り上げてもらいたい」といった情報があればお気軽にご連絡ください。



■連絡先 □ info@urawa-asahi.co.jp TEL 048-823-8118 FAX 048-823-8119



(株)大和不動産



## DAQC通信

vol.4

2024

大宮店 資産コンサル担当  
竹内 剛

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。

クレドとは企業全体の従業員が心掛ける信条や指針

皆さま、こんにちは。平素より大変お世話になっております。

先月の DAQC通信 では「クレド作成においてこだわった点」について、お伝えしました。弊社では、「人間力向上」と「専門力向上」の両輪を重視しており、人間力向上ために毎朝、朝礼において全社員が曜日ごとに目指すべき姿や実践目標を明示したこの「クレド」を唱和しています。

“実践”大和クレドは私たちの行動指針です。

【月曜日】創業者の教え	(経営の原点)	【金曜日】チームとしての成長を	(チームの能力向上)
【火曜日】オーナー様と強い絆を	(オーナー様との絆)	【土曜日】地域とともに	(地域の価値向上)
【木曜日】プロとしての成長を	(個人の能力向上)	【日曜日】大和アクト	(信頼を築く心と行動)

今回は、クレド作成にあたり特に苦労した点を記載させて頂きます。

創業70周年を迎える弊社では、賃貸不動産管理業に加えて、資産コンサルを併せ持つ企業へとベクトルを変化させていきます。こうした取り組みを反映すると共に、より良い組織風土の醸成を目指し、社員から周知を集め、クレドが浸透するように覚えやすい表現を心掛けましたが、この言語化することに苦慮しました。

賃貸不動産管理業

+

資産コンサル

当社のオーナー様は、先代から不動産を継承している地主の方や事業経営している方が多いです。よって借地の整理・相続税の節税・資産形成・有効活用・相続継承等、資産に関するお悩みやご要望のご相談を多く頂いております。

こうした賃貸経営に伴う課題解決の一助になるべく、今までの良い文化や風土を継承し、時勢に即した組織文化の醸成を進めて参ります。

今後ともご指導ご鞭撻の程をよろしくお願いいたします。

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