



埼玉県知事免許(12)第8048号  
株式会社 大和不動産

# レイシボー ニュース

第268号

発行 2024年4月15日



(さいたま探訪) 田島ヶ原のサクラソウ

## 今月の主な内容

令和6年度観桜会 代表取締役社長 小山陽一郎	1～2
賃貸管理オーナー通信 Vol.86	3
工事施工課スタッフ通信	4
賃貸管理スタッフ通信	5
オーナーズニュース	6
青木弁護士の徒然事件簿	7～8
船井総研 賃貸住宅市場最新コラム	9
相続Q&A「相続登記の義務化」が始まりました	10
お部屋のトラブルレスキューチーム Vol.59	11
子や孫へ 伝承しておきたい『論語』の教え 第59回	12
資産コンサルティングニュース	13
新卒社員紹介	14
さいたま探訪	15～16
さいたま朝日・かわら版	17～18
DAQC通信 Vol.5	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。

5月の定休日

1(水)～8日(水)GW休暇

15日 22日 29日(毎週水曜日)

なお27(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。

# 令和六年度観桜会



代表取締役社長  
小山陽一郎

令和6年度大和不動産観桜会は、年度初めの大変お忙しい中にも関わらず、大変多くのお客様にお越しいただきました、誠にありがとうございました。

毎年行っておりました上野精養軒での観桜会も、コロナ感染防止のため令和元年開催を最後に5年ぶりに開催することが出来ました。

ひとえにお客様のご支援とご協力の賜物と心より御礼申し上げます。  
たいしたもてなしもできず、また不行き届きの点もあったかと存じます。

今後とも当社を支えて頂いている多くのお客様への感謝の気持ちを持ち、一生懸命努力して参りますのでご指導ご鞭撻の程宜しくお願ひします。

なお、観桜会当日にもお知らせいたしましたが、以前より当社オーナー様の高齢化に伴い地元でのオーナー様会の開催及び着座での開催のご要望が多くありました。そこで次回から地元でオーナー様の地区別に、ロイヤルパインズホテル浦和とパレスホテル大宮にそれぞれ日程を分けて行う予定です。

節目節目の際には、また上野精養軒でオーナー様はもとより、取引関係者の皆様にもご一緒にいただき観桜会を開催させていただく予定です。

お客様のご理解の程よろしくお願い申し上げます。



開会挨拶 小山社長



新卒社員紹介  
(2020年卒～2024年卒)

## 上野精養軒



乾杯挨拶 佐伯 鋼兵様  
さいたま商工会議所 前会頭/管理物件オーナー



プロコ大宮によるサンバショー



閉会挨拶 井上常務

サイディングは、デザイン性が高く人気だが !!

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、サイディング(工場生産パネル外壁材)について、勉強して見ましょう。サイディングと言っても窯業系、樹脂系、金属系など種類が多く、一応にメリットは難しいですが、施工性が良く比較的にコストが安価であるのが特徴です。また、デメリットとしてはジョイント、目地等の防水性や耐久性が弱点となり易い為に保全工事は、定期的に劣化を判断し施工しないと大きな出費を生むことになってしまいます。早めの改修で被害を最小限に塞ぎましょう！

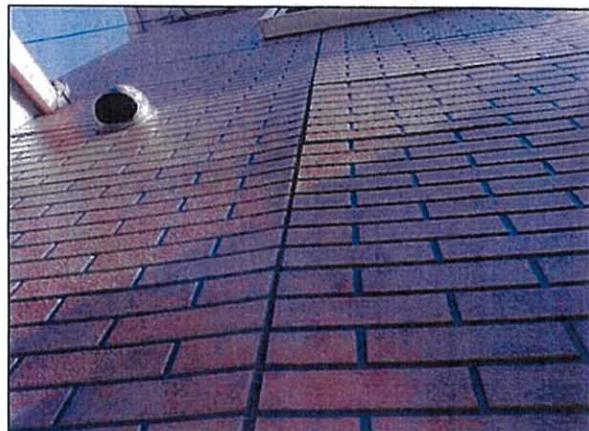


大規模修繕課  
一級施工管理士  
田口裕之

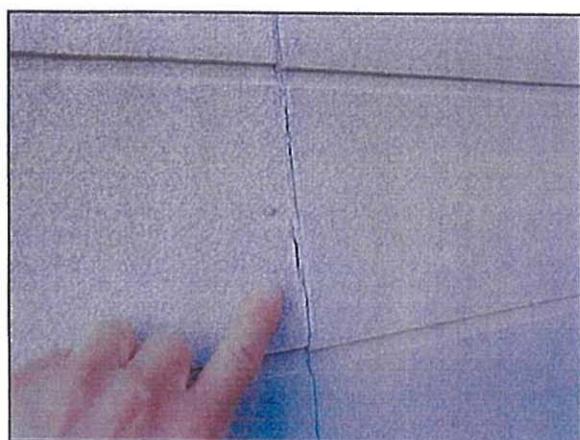
チョーキング～クラック～入水～変形～破壊 !!



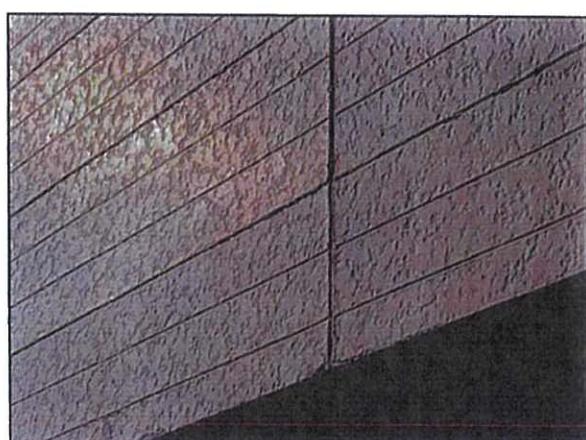
シールが割れている～



変形だ～



目地にクラックがあるぞ～



板が浮いてるぞ～

# 大和不動産 工事施工課スタッフ通信

2024年4月号



工事施工課  
**野田知宏**

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お伝えしていきます。

## 「コンセントからの火災にご注意を！」

ほこりがたまりやすい場所に、長年放置されたままの電源プラグや古い壁付コンセントは、トラッキング現象(コンセント火災)が起こりやすいため注意が必要です。一般的に、1部屋あたりのコンセントの数は平均して約6個であり、2部屋では約10個が壁に設置されています。しかしながら、これらのコンセントは利便性のために家具で隠されることがあります。その結果、差し込みが緩んだり、埃が溜またりすることがあります。

焦げてしまったコンセントは安全上、再利用できません。そのため、ご連絡をいただいた後は、できるだけ早く交換作業を行っています。また、リフォーム時にも古いコンセントを確認し、必要であれば交換をご提案させていただいている。これらの対策を通じて、入居者の安全を確保することに努めていますので、ご理解とご協力をお願い申し上げます。



焦げたコンセント



焦げたコンセント



交換後のコンセント



交換前の電圧チェック



溶けた電源プラグ



ケーブルも交換

# (株)大和不動産 賃貸管理 スタッフ通信



浦和店 賃貸管理  
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。

## 宅配ロッカーの設置について

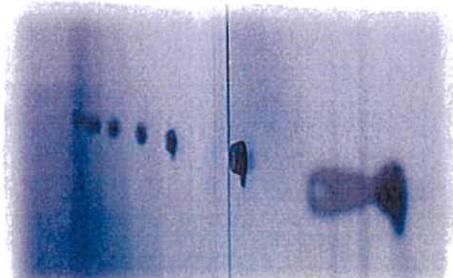
今月は2024年物流問題によってドライバーの働き方が変化するに伴って、宅配ロッカーの設置が重要になってきます。賃貸物件についても設置されるのが当たり前になってくる昨今、どのようなことに気をつければいいのかについてお伝えいたします。

### 設置場所や規模や形状は？

宅配ロッカーといつても大きくは2種類あります。電源を必要とするタイプと電源を必要としないタイプです。既にある建物の場合には外部や共用部分に電源が確保できている賃貸物件が少ないので、電源を必要としないタイプがおすすめです。また、設置場所は風雨にさらされない場所で平らなところで、日陰がベストです。また、宅配業者が存在をすぐに確認できる場所でないと設置した意味がないため、視認性が高い場所を選ぶことが大切です。戸数はおおむね世帯数の3割が必要です。世帯数9戸の場合にはBOX数は3個ということになります。

### 設置後の問題点

設置後で気を付けなければならないことは、定期的に全BOXの内容物のチェックです。聞くところによると、宅配業者が自分が運んできた荷物をBOXがいっぱいに入れられなくなるないようにあえて、予約という形で利用済みにしてしまい他の宅配業者が利用できないようにすることがあるらしいのです。また、退去直前にネット通販で購入したものが、引越ししたにもかからず届いてBOXに入れられっぱなしになってしまい残置されたままになってしまっていたりと、設置したBOXが有効活用に活用できないのです。これでは意味がありませんよね。安心して入居されたお客様にご利用いただくために大和不動産で管理している宅配ボックスは、1ヵ月に1度宅配ボックスの総点検を巡回係にて行っています。



# オーナーズニュース

## 2024年4月施行「省エネ性能表示制度」について



2024年4月1日より、建築物の販売・賃貸時の省エネ性能表示制度が施行となり、不動産業界に新たなルールが追加されます。



### 『建築物の販売・賃貸時の省エネ性能表示制度』の目的とは？？

本制度は建築物の省エネ性能を広告に表示することで、消費者が購入・賃借する際に建築物の性能を把握できるようにする制度です。CO<sub>2</sub>排出量全体の約1/3を占める住宅・建築物のエネルギー消費・CO<sub>2</sub>排出の削減を目的に、2015年に施行された「改正建築物省エネ法」の一環として、本制度が施行となります。



#### ■制度の概要について

2024年4月1日以降、建築物を販売・賃貸する事業者（売主・貸主・サブリース事業者含む）※1は新聞・雑誌広告、チラシ、パンフレット、インターネット広告（ポータルサイト）などに広告する際、省エネ性能ラベルを表示することが努力義務となり、建築確認申請を行うほぼすべての新築※2及びその物件が、同時期以降に再販売・再賃貸される場合が表示の対象となります。

非表示の場合には政府から勧告などの措置が行われる可能性がありますので注意が必要です。

また、省エネ性能ラベル表示の評価は第三者評価機関（BELS）が評価する「第三者評価」と事業者自らが評価する「自己評価」の2種類があります。

※1 事業者として行ってるか否かは反復継続的に建築物の販売を行っているか等を踏まえて判断されます。

※2 注文住宅・マンスリーマンション・自社ビル・民泊施設は例外となります。また、新築以外の既存建築物についても表示は推奨されますが、表示しない場合の勧告等の対象とはなりません。

#### ◎省エネ性能ラベルについて

※第三者評価BELSの評価による、住宅（住戸）の場合のラベルイメージです。



#### ◎エネルギー消費性能

消費エネルギーの削減率の高さで7段階評価されます。

#### ◎断熱性能

断熱性能の高さで7段階評価されます。

#### ◎目安光熱費※

年間に発生する光熱費の目安を記載しています。

※目安光熱費は任意となります

#### ◎評価

「第三者評価 BELS」または「自己評価」のどちらかが記載

#### ◎ZEH水準

政府が設定している省エネ性能の水準であり、エネルギー消費性能が3つ以上、かつ断熱性が5つ以上の場合にチェックマークがつきます。

#### ◎ネット・ゼロ・エネルギー

左記ZEH水準を達成したうえで、太陽光発電の充電分も含め、年間のエネルギー収支が一定の基準以下となる場合にチェックマークがつきます。

※国土交通省ホームページ「<https://www.mlit.go.jp/shoene-label/>」を参照し、作成しております。



新制度の施行により、消費者の"エコ"や"省エネ"に対する意識が高まり、購入・賃借する際の一つの判断材料になることが想定されます。また、努力義務に該当しない新築以外の既存建築物にも、表示をすることで、他の物件との差別化ができそうです。

# 弁護士 青木 幹治 の 徒然事件簿

第4回は、<暦年贈与>と<相続時精算課税制度>を活用する際の選択の方法について見て行きましょう。

5 これまで説明したことに基づいて、贈与税や相続税の課税対象にならない金額、持ち戻しの対象になる金額を比較して、有利不利を考えてみます。

(1) <事例1> 相続開始前の10年間、毎年110万円贈与した場合

① 贈与税の納税額は、<暦年贈与>でも<相続時精算課税制度>でも基礎控除内となるため、贈与税は発生しません。

弁護士  
青木 幹治

② 相続税の対象となる金額

(ア) <暦年贈与の場合>は、相続開始前7年以内の贈与が持ち戻しの対象となり、  
 $110\text{万円} \times 7\text{年} = 770\text{万円}$ が相続財産に加算される。但し、相続開始前3年を超える7年以内に贈与された財産については、合計100万円の非課税枠があり、 $770\text{万円} - 100\text{万円} = 670\text{万円}$ が相続財産に加算される。

(イ) <相続時精算課税制度の場合>は、基礎控除内の贈与であれば持ち戻しの対象にはならず、持ち戻しの金額はゼロとなる。

③ 節税効果は、基礎控除内の贈与を行った場合は、相続時精算課税制度を利用した方が、税負担が少なくなります。

(2) <事例2> 相続開始前の10年間、毎年300万円贈与した場合

① 贈与税の納税額

(ア) <暦年贈与の場合>は、毎年  $(300\text{万円} - 110\text{万円}) \times 10\% = 19\text{万円}$  の贈与税が発生し、10年間で贈与税総額190万円を納税する。但し、相続時には7年間分が持ち戻しの対象となり、贈与税額は相続税の額から差し引かれ、精算されない実質的な負担金額は $19\text{万円} \times 3\text{年} = 57\text{万円}$ となる。

(イ) <相続時精算課税制度の場合>、基礎控除までは非課税となる他、総額2,500万円まで贈与税は発生しないので、基礎控除を超える金額は10年間であわせて1,900万円となるため、贈与税は1円も発生しない。

② 相続税の対象となる金額

(ア) <暦年贈与の場合>は、相続開始前7年間に贈与された2,100万円が持ち戻しとなるが、100万円の控除があるので、実際の持ち戻しして相続財産に加算されるのは2,000万円である。

(イ) <相続時精算課税制度の場合>は、持ち戻しとなる金額は  $(300\text{万円} - 110\text{万円}) \times 10\text{年} = 1,900\text{万円}$  となる。

③ 暦年贈与の方が相続財産に加算される金額が多いため、相続税の負担が大きくなり、相続時精算課税制度を利用した方が、税負担が少なく済む。



(3) <事例3> 相続開始前の30年間、毎年500万円贈与した場合

① 贈与税の納税額

- a) <暦年贈与の場合>は、贈与税の額は  $(500\text{万円} - 110\text{万円}) \times 15\% = 10\text{万円} = 48.5\text{万円}$  となり、30年間の贈与の合計税額は  $48.5\text{万円} \times 30\text{年} = 1,455\text{万円}$  となる。但し、持ち戻しの対象となった7年分の贈与税は、相続税の計算時に精算されるので、実質的に贈与税として負担すべき金額は、 $1,115.5\text{万円}$  ( $30\text{年} - 7\text{年} = 23\text{年分}$ ) となる。
- b) <相続時精算課税制度の場合>は、贈与税の対象額は  $(500\text{万円} - 110\text{万円}) \times 30\text{年} = 2,500\text{万円} = 9,200\text{万円}$  で、30年間で  $9,200\text{万円} \times 20\% = 1,840\text{万円}$  の贈与税を納付し、この金額はすべて相続税の計算時に控除され、贈与税として確定した税額は1円もない。

② 相続税の対象となる金額

- a) <暦年贈与の場合>は、 $500\text{万円} \times 7\text{年} = 3,500\text{万円} = 3,400\text{万円}$  が相続財産に加算されます。
- b) <相続時精算課税制度の場合>は、 $(500\text{万円} - 110\text{万円}) \times 30\text{年} = 1億1,700\text{万円}$  が相続財産に加算されます。

③ 相続時精算課税制度を利用した場合の方が、持ち戻しの金額が8,000万円以上大きくなり、相続税の負担は大きくなる。但し、この時の相続税の計算は、相続人の数や他の相続財産の金額によって計算に大きく影響するので注意を要する。

(4) <暦年贈与>と<相続時精算課税制度>の活用の有利不利については、相続財産の金額と相続人の数を念頭に置きながら、上記《事例》に、実際に何通りかの贈与金額を当て嵌めて計算し、それらを比較検討しなければ適切な解答を得ることが難しいと思われます。自ら検討すると共に、専門家にも相談してみて下さい。

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」。

## 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

### 競合物件と比較し『一番化』を行う 空室対策手法【条件編】

今年の繁忙期は、コロナ禍で契約が少なかった時期の反動もあり、退去が少ない傾向が見られるエリアが散見しております。先月お伝えさせていただきましたように、物件の稼働率を上げ収益性を安定させることは、賃貸経営を行っていく上で最も重要になります。そのため、退去が少ないことはオーナーの皆様にとって良いことと言えるでしょう。

ただ、繁忙期が終わったからと言って、退去が全く発生しないわけではありません。今回は年中続く空室の懸念に対して、どういった対策を行っていくべきか、お伝えさせていただきます。

#### 【競合物件と条件面を比較し一番化を行う】

まず、ご自身の所有している物件が、同一エリアの競合となる物件と比較して、どこが勝っていて、どこが劣っているかを知ることが大事になります。下記の表は、競合物件との条件面を比較する際に使用するものになります。

物件名		場所	メーカー	築年数	m <sup>2</sup>	家賃	共益費	P1	P2	礼金	敷金	初期費用
対象	**ハイツ A101	*	管理	4年	46	61,000	込み	3,000	込み	1	2	320,550
競合	○○ハイツ 202	*	D社	2年	45	53,000	2,000	込み	1,000	1	1	283,550
物件	□□タウン** 203	*	D社	2年	43	55,000	3,000	込み	込み	1	2	340,550
	△△ハイツ 205	*	T社	4年	45	58,000	2,000	3,150	3,150	1	2	323,150
成約	××ロワイヤル B102	*	T社	1年	40	54,000	2,000	込み	2,000	1	1	349,150
物件	●●ヴィレッジ 101	*	D社	1年	40	50,000	3,000	込み	3,000	0	1	269,900
	カーサ★★ 202	*	S社	0年	47	52,000	2,000	込み	3,000	1	1	290,100
	☆☆ウッド 102	*	管理	3年	45	50,000	2,000	込み	3,000	0	1	290,100

対象となる\*\*ハイツA101ですが、同じくらいの広さで築年数が新しい物件と比較してみると、家賃が高めだということがわかります。また、敷金・礼金を無くすことで、競合物件との差別化を図ることができるということもわかります。以前にもお伝えさせていただきました通り、昨今お部屋探しのお客様の大多数は、スマートフォンで大手ポータルサイトのアプリや、インターネット検索を活用します。検索する際に、右下の画像のように、「管理費・共益費込み」「礼金なし」「敷金・保証金なし」といったチェック項目があります。近年は、引っ越し時に初期費用を抑えたいと考える傾向が顕著で、ここにチェックして検索する方がほとんどとなっております。敷金や礼金がありの状態で募集している方は、この機会に見直してみてください。どうしても敷金を徴収しておきたいという場合には、代替案として退去時に最低限のハウスクリーニング費用をもらう方法もあります。是非、一度弊社までご相談ください。

絞り込み条件

資料 下限なし ~ 上限なし

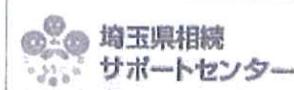
管理費・共益費込み

礼金なし

敷金・保証金なし

# 埼玉県相続サポートセンター 相 続 Q & A

2024年4月号



電話:048-711-9183

埼玉県相続サポートセンター  
古丸 志保

## 「相続登記の義務化」がはじまりました

不動産を相続したときの登記手続き（相続登記）の義務化が、2024年4月1日からはじめました。これまで相続登記は任意で、期限や罰則は設けられていませんでした。義務化されることになった背景には、「所有者不明土地」の問題があります。所有者不明土地が発生する大きな原因は、①誰のものか分からぬ（相続登記がされていない）、②所有者と連絡が取れない（住所変更登記がされていない）と考えられています。この「所有者不明土地」になるのを防ぐ目的で、相続登記が義務化されました。ポイントを確認しておきましょう。

### ■不動産を取得したことを知った日から3年以内に相続登記をしないと10万円以下の過料の対象

2024年4月1日より前に発生した相続も、義務化の対象です。正当な理由がないのに3年以内に相続登記をしなければ、過料を課される可能性があります。

3年以内に相続登記ができない場合のために、「相続人申告登記」という制度も新設されました。期限内（3年以内）に法務局に申し出て（必要書類を添付）、法定相続人として住所・氏名が登記された人には過料を課さないとするものです。申出は単独でできるうえ手続きも難しくなく、費用もあまりかかるないので、使いやすい制度といえます。

いくつか注意点がありますので確認しておきましょう。相続人申告登記は、あくまで一時的に過料を免れることができる制度です。相続する人が決まつたら3年以内に相続登記をしなければ、10万円以下の過料の対象です。

また、相続人申告登記は新たに設けられたばかりですので、相続人申告登記をした後の登記簿を見た他の相続人に「勝手に所有権移転の登記をされた」などと誤解される可能性もあります。思わぬ争いの種とならないようにするために、相続人申告登記を行う場合は相続人間で共有しておくことも必要でしょう。

相続人申告登記をした不動産を、最終的に自分が相続しないこともあります。相続人申告登記は自分の氏名・住所が登記されますので、利用するかは相続登記の期限ぎりぎりまで待つことも検討しましょう。

### ■海外居住者を所有者として登記するときは、国内連絡先を登記

所有者が海外居住の場合には、国内の連絡先となる者の氏名・住所等の登記が必要となります。連絡先は、第三者や法人とすることもできます。

登記についての新しい制度は、今後も段階的にはじまる予定です。所有する不動産をリスト化した証明書を法務局に請求できる「所有不動産記録証明制度」（2026年2月2日施行）、住所等の変更から2年以内にその変更の登記申請をしないと5万円以下の過料の対象とする住所等の変更登記の義務化（2026年4月1日施行）、登記官が住基ネット等からの死亡情報に基づき、登記名義人が死亡している場合は符号で表示する制度（2026年4月1日施行）等にも注目していきましょう。

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. 59

# 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 岡田佳奈子



お世話になっております。カスタマーサービス課・岡田でございます。  
今回は毎月数件ご連絡を頂く階下漏水の中で、『分譲マンション』で起こる漏水の  
主な原因、誰が補償をするのか、保険でカバーできるのか、についてご報告させて  
頂きます。

## 分譲マンションで起こる水漏れの原因

マンションでの水漏れと聞くと、上階の人のうっかりミスが原因というイメージがある  
かもしれません、原因で多いのは給水管や給湯管の老朽化です。古い分譲マンション  
では、給水管や給湯管に穴が開き、そこから漏水するケースがございます。特に多いのは  
給湯管の劣化で、築 20 年を超えた頃から穴が開き、漏水する可能性が高まります。  
大規模修繕の際などに専有部分も含めて、給水管や給湯管への工事を行っている場  
合、まずは安心と言えそうです。

## 原因が共用部の場合の補償

上階からの水漏れでは、家電やパソコンが使えなくなった、クロスや畳をすべて交換  
しなければならなくなったり等、場合によっては数百万円の被害が発生することもござ  
います。この被害への責任を負うのが誰なのかは、水漏れの原因により異なります。  
調査を行って、原因が共用部分だと判明すれば、分譲マンションの場合はほぼ管理組  
合で加入している保険で対応頂くことになります。

## 原因が専有部の場合の補償

専有部分を通っている給水管や給湯管からの水漏れが原因の場合や、洗濯機の排  
水ホースや蛇口からの水が原因の場合等は、その部屋の所有者(使用者)様が自費、また  
は所有者様が個人賠償責任保険に加入していれば、その保険費用で階下の補修や  
被害者様への補償を賄える場合がございます。なお、稀にマンションの管理組合の保険  
に各世帯の個人賠償責任保険特約が付加されている場合があり、補償されるケースも  
ございます。しかし、近年では管理組合が負担している保険料の値上げが続くことか  
ら、管理組合が個人賠償責任保険をはずす例が増えているようです。

万が一の時に備え、ご所有の分譲マンションの大規模修繕の状況・保険の内容につ  
いて、ご確認頂けますと幸いでございます。

常にオーナー様にご安心頂けるよう、ご入居者様には極力ご迷惑をお掛けすること  
がないように対応を進めてまいります。その際オーナー様にもご協力を頂かなくてはな  
らないケースもございます。何卒ご理解とご協力の程お願い申し上げます。

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59回



子路、政を問う。  
子曰く、之に先んじ、之を勞う。  
益(ヰ)を請う。  
曰く、倦むことなけれ。

儒者 青柳浩明

(子路第十三)

### 《ビジネス訳》

リーダーは率先垂範し、メンバーをいたわりましょう。

### 《通釈》

(高弟の一人である) 子路が政治の要諦について尋ねた。

孔子が語られた。

「人々の先頭に立ち事業・実践を行い、人々の労をねぎらうことです」

(何か物足りないと感じた) 子路は「もう少し(詳しく)」とお願いした。

(すると孔子が続けて) 語られた。

「(このような当たり前のようなことを) 飽きないでやり続けることです」

### 《小人(=残念な人)》

トップである私は偉いのだから、(私の挙動に関係なく) 社員は自発的に行動すべきである。そして面倒くさいことはしたくない。

### 《閑話》

単純なことほど実践は難しく、ましてや継続となると一層困難になります。

それは、単純すぎて「いつでもできる」と思い先延ばしにして、また自分の努力の成果は社員の先(社員が実践する)にあり時間を要するために我慢できずに途中で投げ出してしまうために継続できないものだからです。

政治～企業においては経営～のポイントは枚挙に暇がないほどに列挙できますが、煎じ詰めれば、「率先垂範」と「慰労」に尽きるということです。

特に「慰労」は、メンバーに「長期勤務」と「忠誠心」を求めるのであれば必須となります。別の章で解説したように、人は承認欲求の塊であり、大抵の人(=小人)は、困難な仕事であればあるほど、依頼者からのねぎらい、具体的には精神的・物質的な報償がないとやる気を失うためです。

特にオーナー企業である場合に決して忘れてはならないのは、「社員はオーナーではない」という事実。誰しも自分の所有物は大事にします。会社の発展は社長の誇りであり、やる気に直結します。しかし、オーナーではない社員にとっては他人のモノなのですから、そこを配慮したケアが不可欠になるのです。(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？

先月の記事でお伝えした、大和管理物件の“家賃が上がる”3つの“ヒミツ”。前回は1つ目でしたが、今回は2つ目、3つ目のヒミツお伝えします。

- 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

#### ②独自の“資産コンサルチーム”での賃料UP大作戦

大和不動産の賃料UPの一一番のポイントは、『社員全員が賃料アップに関わっている』ということです。部屋探しのお客様に物件を紹介する仲介営業担当はもちろん、オーナー様の資産を管理する管理・工事担当者や、オーナー様のコンサル担当、そして、更新などの事務担当者、オーナー様の物件にかかわるすべてのメンバーが、『賃料アップ』に関わる仕事をしています。例えば…

1) 退去が出たら家賃を上げる 2) リフォームしたら家賃を上げる  
3) 更新が来たら家賃を上げる 4) 買ったら、卖ったら、家賃を上げる  
こんな感じです。ただ、やみくもに賃料を上げると退去の原因になったり、入居中の不満足や『決まりづらい物件』になる可能性も出る、ということが起こります。ですので大和不動産では、メンバーが一つのチームとして『どのタイミングで賃料を上げるか』連携して進めています。いわば、オーナー様の大変な資産の『賃料アップ』がゴールの『サッカーチーム』が社内にある、そんなイメージです。



そして、最後に3つ目の、『③コンサルスキルと教育体制』についてですが、どうやら…お伝えするための紙面が残り少なくなってきたので、次回に持ち越しさせていただきます。なかなか皆さんにお伝えする機会がない部分なので楽しみにしていただけると嬉しく思います。来月号も、ぜひ楽しみにお待ちください！

## レインボースタッフ紹介

4月1日入社 新卒社員2名です。よろしくお願いします。



山科 栄斗  
(やましな しゅうと)

出身地	埼玉県
休日の過ごし方	・サッカー、観戦 ・音楽、映画鑑賞
大和不動産へ入社した動機	・インターンシップに参加した時の社風の良さ ・地域密着型という点
10年後の目標	10年で得た経験を活かしつつ、周りのアドバイスを受け、日々成長したいと思います。
大和不動産に入社しての決意	宅建の資格を取得し、売上に貢献することと、お客様だけでなく、先輩方のお力になれたらと思っています。



平野 紋子  
(ひらの あやね)

出身地	茨城県
休日の過ごし方	プロ野球観戦をよくしています。
大和不動産へ入社した動機	地域密着型企業で、オーナー様との距離が近いところに魅力を感じ、入社したいと思いました。
10年後の目標	多くの人にありがとうと言ってもらえる人になりたいです。
大和不動産に入社しての決意	「頼って良かった」と言って頂けるように頑張りたいと思います。





秦野 昌明

## 旧入間川の流れと地名を俯瞰する

大宮台地はおよそ6～7万年前に誕生したが、当時、大宮台地の西側には「利根川」が流れていた。さいたま市の特別天然記念物である「田島ヶ原のサクラソウ」自生地は、北限の群馬県桐生市新里から、深谷の中瀬、上尾の荒沢、大宮西区の錦乃原、田島ヶ原、戸田ヶ原、東京都北区の浮間ヶ原、足立区の野新田、荒川区の尾久まで、かつては古利根川の流れ(現荒川の流路)に乗り自生地を拡げて行った。およそ3千5百年ほど前(縄文時代後期末頃～晩期)、熊谷付近で秩父方面から流れ込んでいた荒川が大規模な氾濫を繰り返し、利根川を堰き止め、更に利根川の流れを羽生方面へ押し上げてしまう。同時に荒川も大宮台地北部を削り東へ流路を造った(綾瀬川・元荒川筋と呼ばれる)。この頃から、大宮台地西側を流れるのは旧入間川と呼ぶ(利根川のちぎれ部は「吉野川」である)。蛇行する旧入間川の河道二筋は明治期の地籍図、昭和22年の高空写真等でも明確に確認できる。ちなみに、人間の営みに係わる流路は、さいたま市域では上大久保の羽根倉(註1)付近から蛇行し、上峰(註2)の台地へぶつかり南下、南区の鹿手袋(註3)で地名の如く袋状の湿地を造り、曲本(註4)付近で流れを東へ変え、岸(註5)の縁辺を流れ根岸から見沼の流れが合流する箇所で洪水を頻繁に起こす。この地域を伊刈(註6)と呼び草加方面へ流れ、やがて中川水系へ合流する一筋である。

浦和という地名の初見は応永3年(1396年)日光輪王寺所蔵の奥書「武州足立郡浦和之善賢律師右筆 云々」であるが、永正11年(1514年)「足立郡浦羽 延命寺」と書かれた文書からは、「浦」は旧入間川の船着き場(河岸あるいは津と呼ばれる)が置かれた場所で、周囲に河川により削られた赤土の崖が見える環境をいったと考えられる。あるいは、先人が指摘した「わ」を古語の「曲」とすれば、旧入間川が東へまがった先の船着き場(河岸)を指すと考えてもよいだろう。いずれにしても、大宮台地南端には律令時代の「調」等の税を管理し送り出す拠点があり、守護したのが調神社であろう。調神社こそ、まさに「浦和」という地名の発祥の原点といってよいだろう。

律令時代以前にあっても、旧入間川は物流の道であった。一例として、生出塚古窯(註7)の埴輪等が旧入間川を介



「鹿手袋」の旧河道〔昭和22年撮影の高空写真〕

して市域から千葉、神奈川方面まで送られていることが報告されている。河岸を管理してた豪族は台地上に祖靈を祀り古墳群を残した。北方から植水古墳群(さいたま市西区)、側ヶ谷戸古墳群(さいたま市大宮区)、白鍬・大久保古墳群(さいたま市桜区)、土合古墳群(さいたま市桜区)、白幡古墳群(さいたま市南区)、新郷古墳群(川口市)、谷塚古墳群(草加市)、伊興古墳群(東京都足立区)と呼ばれている。植水古墳群は

大宮台地西部の微高地上にあり、13基あつ

たと考えられるが2基のみ現存している。側ヶ谷戸古墳群は21基あったと考えられるが6基が現存している。白鍬・大久保古墳群は36基あったと考えられるが10基が現存している。土合古墳群は5基あったと考えられるが3基が現存している。白幡古墳群は発掘調査で6基の所在が確認された。新郷古墳群は安行台地先の微高地上にあり、13基あったと考えられるが1基のみ現存している。谷塚古墳群は中川低地の微高地上にあり、11基あったと考えられるが2基のみ現存している。伊興古墳群は24基あったと考えられるが2基のみ現存している。これらの古墳群の立地こそ河岸の設置されていた場所であり、旧入間川という運河を介した結び付きをも語っているのである。

(註1) 羽根倉とは「埴崩れ」の転訛で、赤土の崖が河川により削られ崖状になっている箇所をいう。

(註2) 上峰とは大宮台地与野支台の細く伸びた舌状部で、鈴谷地区にあった与野町字大門から中世の奥州道が小高い峰を越え鎌倉街道上っ道へ向かう古道の通る箇所をいう。昭和時代初期に切り通しとなる。

(註3) 鹿手袋とは古くは「尻手袋」といい、「尻」は台地の縁を指し、「手」は視線の方向を指し、「袋」は袋状の湿地帯を指した。近代まで「しってぶくろ」といったが、昭和40年代の新住居表示で「しかてぶくろ」となる。ちなみに、かつて「尻」の付く地名は市域でも20箇所ほどあったが、近代化の中ですべて消滅した。

(註4) 曲本とは旧入間川がこの地域で東へ曲がる箇所をいう。

(註5) 岸とは旧入間川の岸状の土地。

(註6) 伊刈とは古くは「怒」、「碇」等と書き、旧入間川が見沼の谷からの河川と合流し、たびたび氾濫(「水怒り」といふ)を繰り返す土地であった地名。後世、嘉字で「伊刈」と書くようになる。

(註7) 生出塚古窯(おいねづかこよう)は鴻巣市にある関東屈指の埴輪等の製作拠点。

【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。

かわら版

# 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

## トピックス1

### サクラソウ



田島ヶ原サクラソウ自生地

さいたま市内には、国指定特別天然記念物が2つあります。そもそも特別天然記念物とは「学術上貴重で、わが国の自然を記念するものであり、文化財保護法に基づいて文部大臣によって指定された動植物」です。その天然記念物の一つが「田島ヶ原サクラソウ自生地」(さいたま市桜区)。

サクラソウの歴史は古く、室町時代の文献からその記録があり、江戸時代には園芸品種として庶民にも愛されていたようです。荒川沿いには各地にサクラソウ自生地がありましたが、開発や自然環境の変化などにより今では「田島ヶ原」がサクラソウ自生地としては唯一の国指定特別記念物となっています。

サクラソウは低湿地に自生しますが「田島ヶ原サクラソウ自生地」は、1920 1920 1920 (大正9)年に国の特別天然記念物に指定され、現在も草払いや草焼きなど人の手によって保全のための取り組みが行われています。

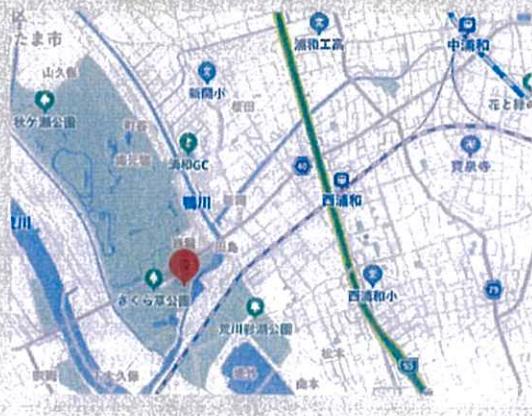
例年3月下旬から4月上旬に見頃を迎えます。



3月中旬はノウルシが咲いていました



こんなサクラソウが咲くそうです



## トピック2

# 彩の国さいたま芸術劇場 リニューアルオープン！



彩の国さいたま芸術劇場



ドラマ撮影にも使用される「ガレリア」



「ロトンダ」の中心には「光の庭」

和を整え、どの時間帯に訪れても快適な空間に様変わりしました。

新たな出店として自由なアートスペース「CREP」がオープンしました。絵具や粘土などの遊びを通じて、自由に完成と想像力を育む遊び場で、若い親子でにぎわっています。

彩の国さいたま芸術劇場では、約1年半の改修工事を終え、この3月からリニューアルオープンしました。近代的建物の中にはいくつものホールがあります。大ホールや小ホールでは日本を代表する俳優が出演する舞台、音楽ホールでは内外の音楽家の演奏会、映像ホールでは地元のNPO団体による映画上映会などが定期的に開催される埼玉県内でも傑出した文化発信劇場です。

開館から30年を経て初の大型改修となった今回の工事では、大震災なども考慮して天井の鉄骨や消火、排煙設備が強化されています。大ホールや音楽ホール、小ホールの座席が変わりました。日本人の体形の変化なども考慮してクッションの形や足元のゆとりを持たせた設計になりました。

正面入り口から建物中心に続く「ガレリア」は、幅5メートル、長さ100メートルに及ぶ通路で、数々のテレビロケにも使用されています。こちらのガラス屋根も今回の改修工事で開閉式になりました。

劇場の中央にある円形広場「ロトンダ」の中心は、24角形のガラスブロックで囲まれた「光の庭」があります。ガラス屋根から光が差し込む設計になっていますが、以前は自然光が強すぎて周囲が暗くなっていました。今回の改修によって自然光と人工照明の調



5月に開催される「ハムレット」のチラシ

◎彩の国さいたま芸術劇場 さいたま市中央区上峰3-15-1 TEL 048-858-5500 (代)

■連絡先 [info@urawa-asahi.co.jp](mailto:info@urawa-asahi.co.jp) TEL 048-823-8118 FAX 048-823-8119



総務・経理課 係長  
高橋 尚子

(株)大和不動産



## DAQC 通信

vol.5

2024

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「クレド作成にあたり苦労した点」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。

今回より曜日ごとの内容について記載させていただきます。

【月曜日】 創業者の教え（経営の原点）

創業者小山善作は敗戦による国土の荒廃を憂い、1952年(昭和27年)宅建業法施行と同時に「国土復興のお役に立ちたい」との熱い思いをもって、この業界に参入しました。

1. 堅実、僕約、謙虚(3ケン)
2. 他人を頼るな、若いときの苦労は買ってでもしろ
3. 金を積むより、信用を積め(正直、素直)
4. 大どりよりも、小どり。商売は大きく儲けようとしてはだめだ

創業者は太平洋戦争の戦火を避ける為東京から知り合いのいない浦和へ移転し、終戦後の衣食住にも事欠く悲惨な状況の中、いくつかの商売を経て、身をもって経営の厳しさを体験しました。

そのような厳しい体験から「創業者の教え」が生まれ、子供たち(二代目・三代目社長)が年少の頃より教えを受け継いできましたといいます。

代々受け継がれてきた「創業者の教え」は現在も私たち社員の行動指針として色褪せることなく根付いております。今後も、今までの良い文化・社風を継承しながら、オーナー様のお役に立てるよう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ひいたします。

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

武藏浦和店

048(866)5777

大宮店

048(796)4003