



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269号

発行 2024年5月15日



(さいたま探訪)御蔵のクマガイソウ

今月の主な内容

お世話になります	大宮店統括 部長 中澤勝己	1
武蔵浦和店 移転のお知らせ		2
賃貸管理オーナー通信 Vol.87		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
相続Q&A「タワーマンション節税」見直しの影響は?		9
船井総研 賃貸住宅市場最新コラム		10
お部屋のトラブルレスキュー隊 Vol.60		11
子や孫へ 伝承しておきたい「論語」の教え 第60回		12
資産コンサルティングニュース		13
そのまんまFAX・お手紙		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.6		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。

6月の定休日

5日 12日 19日 26日(毎週水曜日)

なお24(月)は社内研修の為、お休みとさせていただきます。

緊急でお困りことがある場合は、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。



大宮店統括 部長
中澤 勝己

新緑の候、ますます御健勝のこととお慶び申し上げます。

いつも弊社の管理・賃貸・コンサル業務に格別のご高配を賜り、誠にありがとうございます。大宮店統括部長の中澤勝己です。

4月、例年通り希望に満ち溢れた新卒社員が2名入社いたしました。今後、皆様にご挨拶させて頂くこともあるかと存じますので、その際はどうぞ宜しくお願い申し上げます。

さて、大和不動産では今、全社を挙げオーナー様への賃貸経営・資産承継に対するアドバイスとして、『キャッシュフローツリーの改善提案』と『ROA（総資産利益率）分析による資産改善提案』を行わせていただいております。

『キャッシュフローツリーの改善提案』では、オーナー様から管理をお任せいただいている賃貸物件1棟1棟ごとの年間を通しての【お金の入り（家賃等収入）】と【お金の出（運営経費等）】を分析、改善提案していきます。

一方、聞きなれない言葉かもしれませんが『ROA分析』では、オーナー様の資産全体の評価分析・収益分析・税務分析をしていくものでございます。

オーナー様によっては賃貸アパート・マンション以外に月極駐車場や1棟貸し物件、はたまた、遊休地や田畑、貸地などご所有の不動産資産も様々です。当然ご相続承継の際も全資産が対象となります。優良資産だけ承継させる訳にはいきません。

この『ROA分析』では利益率の分析はもとより、評価分析の中で、相続税評価額と実勢価格（仮の換金価格）を算出し、その乖離率も見ていきます。いわゆる不動産版アービトラージとでもいいでしょうか。

現金・預貯金は相続税評価額も実勢価格（換金価格）もまったく一緒です。しかし、不動産は評価と実勢に乖離が生まれるのが通常です。その乖離が“どっちに振れるか”で優良資産・不良資産の仕分けも行えます。

皆さん 以下のどちらの資産がよいでしょうか？

- ① 相続税評価額 > 実勢価格（時価）
例えば、時価1億円の不動産が相続税の時は2億円と評価される
- ② 相続税評価額 < 実勢価格（時価）
例えば、時価2億円の不動産が相続税の時は1億円と評価される

当然、②の資産の方がいいですね！

当社では、『ROA分析』を通して資産全体の収益性などを見るのと同時に不動産版アービトラージも分析し、“いかにオーナー様の資産配分の中で①の資産を②の資産に変えていくか”オーナー様の相続承継のお役立ちができるようアドバイスさせていただいております。

今後も、キャッシュフロー分析やROA分析を駆使しオーナー様の賃貸経営・相続承継対策の良きパートナーとして大和不動産は発展していく所存です。

最後に、この記事を書いている4月下旬 季節外れの夏日がつづいています。皆様、ご体調崩されることなくお過ごしいただけますと幸いです。

武蔵浦和店 移転のお知らせ

このたび、弊社武蔵浦和店はチーム制の組織改編により店舗が手狭となりましたので、下記店舗へ移転する運びとなりました。

今後も、ご満足いただけるサービスを提供できるよう、全社一丸となって取り組んで参りますので引き続きご指導・ご鞭撻の程よろしくお願いたします。

記

移転先住所 〒336-0027

埼玉県さいたま市南区沼影 1-8-18

ザ・マーケットプレイス武蔵浦和 1階1A

電話番号 048-866-5777 ※変更はありません。

業務開始日 令和6年5月30日（木） 10時より営業開始



気付きにくい屋上の不具合



株式会社大和不動産
大規模修繕課 山田信市

いつもお世話になっております。大規模修繕課、山田信市と申します。桜の咲く時期もずれ、春をゆっくり感じることなく、25度を超える暑い時期が続いております。寒暖差がある気候で体調を崩しやすいため、ご自愛頂ければと思います。

さて今回は屋根の不具合についてのお話です。屋根の不具合は発見し辛く、気付いた時には大きな被害を受けることが多くあります。小さな異常も察知し、早めの修繕が必要となります。

屋根破損事例



屋根の棟と言われる部分の金物がはがれ落ち、下地が腐食している状況です。



屋根の防水層内側に水がたまり、膨れ上がっている状況です。



屋根の棟瓦が強風で欠落してしまっている状況です。

屋上の部品が欠落等があれば気付きますが、発見が遅れることが多々ございます。また近隣を工事している業者が「屋根が破損している」と調査をして、多額の請求をされる事案もあるようです。ご自宅の屋根も不具合も弊社で対応させていただきますので、何かお困り事がございましたらお気軽にお声がけください。

5/26(日)にセミナー

また、**5/26(日)にセミナー**を開催させていただきます。
「①ご自身の資産を【ROA分析】で数値化・見える化しよう」「②大規模修繕工事の必要性とその対策」の2部構成で行わせていただきます。今回「チラシを同封」させていただきましたので、是非ご参加の程、宜しくお願い致します。

大和不動産 工事施工課スタッフ通信

2024年5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お伝えしていきます。

『集合ポストの交換をしました！』

今回は集合ポストの交換についてご紹介いたします。

オーナー様より『現在使用して頂いてる集合ポストが古くなってきており、新しい物に交換したい』とのご要望がございました。

早速、現場調査後お見積り提案したところ、交換の承認を頂きました。

現場は、6世帯の物件です。

交換前の物は公団タイプの鍵が掛からない物が設置されておりました。

今回、鍵（ダイヤル錠）の掛かる集合住宅向けのタイプに交換させて頂きました。

この集合ポストは、

- ①施錠出来る。
- ②投入口が盗難配慮を施したフラップ構造になっている。

以上の2点が特徴です。

雨も入りにくく、ダイヤル錠付きなので防犯性が高まりました。

オーナー様ご依頼ありがとうございました。



2024年5月号

株式会社大和不動産 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。



武蔵浦和店 管理担当
神田 徹

「武蔵浦和店担当退室件数」

いつも皆様には大変お世話になっております。武蔵浦和店 管理担当をしている神田徹です。

弊社は新しい期が10月から始まり、9月にて締まります。

10月から3月までの上期が終わり、武蔵浦和店退室件数のお話を書きます。

チーム制をとって上期の退室件数の推移です。

172件→165件→150件
→今回は173件でした。

途中、浦和店からの移管されたアパマンション、管理増加分もございましたが増えております。

3人で担当しておりますが
前期よりは忙しくしておりました。
入居率を上げるため少しでも早く
リフォームを完了しようとしております。

ご協力願いをすることがあるかもしれません。
今後ともご指導のほどよろしくお願いいたします。



オーナーズニュース

令和6年地価公示の結果及び動向について



国土交通省は3月26日、令和6年1月1日時点の公示地価を公表しました。
今回のオーナーズニュースは地価公示の結果及び動向についてご紹介いたします。



令和6年の動向

全国平均： 地域や用途により差があるものの、全用途平均・住宅地・商業地のいずれも **3年連続上昇**し、**上昇率が拡大**しました。

三大都市圏： 三大都市圏の中心部における地価上昇に伴い、周辺部においても上昇の範囲が拡大、全用途平均・住宅地・商業地いずれも **3年連続上昇**という結果になりました。

地方圏： 全用途平均・住宅地・商業地のいずれも **3年連続で上昇**しました。商業地では、インバウンドを含めた観光客が回復した観光地や人流回復が進む繁華街では、地価の大幅な回復が見られました。



(単位：%)

	全用途平均					住宅地					商業地				
	R2	R3	R4	R5	R6	R2	R3	R4	R5	R6	R2	R3	R4	R5	R6
全国	1.4	▲ 0.5	0.6	1.6	2.3	0.8	▲ 0.4	0.5	1.4	2.0	3.1	▲ 0.8	0.4	1.8	3.1
三大都市圏	2.1	▲ 0.7	0.7	2.1	3.5	1.1	▲ 0.6	0.5	1.7	2.8	5.4	▲ 1.3	0.7	2.9	5.2
東京圏	2.3	▲ 0.5	0.8	2.4	4.0	1.4	▲ 0.5	0.6	2.1	3.4	5.2	▲ 1.0	0.7	3.0	5.6
大阪圏	1.8	▲ 0.7	0.2	1.2	2.4	0.4	▲ 0.5	0.1	0.7	1.5	6.9	▲ 1.8	0.0	2.3	5.1
名古屋圏	1.9	▲ 1.1	1.2	2.6	3.3	1.1	▲ 1.0	1.0	2.3	2.8	4.1	▲ 1.7	1.7	3.4	4.3
地方圏	0.8	▲ 0.3	0.5	1.2	1.3	0.5	▲ 0.3	0.5	1.2	1.2	1.5	▲ 0.5	0.2	1.0	1.5
地方四市	7.4	2.9	5.8	8.5	7.7	5.9	2.7	5.8	8.6	7.0	11.3	3.1	5.7	8.1	9.2
その他	0.1	▲ 0.6	▲ 0.1	0.4	0.7	0.0	▲ 0.6	▲ 0.1	0.4	0.6	0.3	▲ 0.9	▲ 0.5	0.1	0.6

※地方四市：札幌市・仙台市・広島市・福岡市

前年よりも下落率縮小・上昇率拡大

前年よりも下落率拡大・上昇率縮小

出典：国土交通省

令和6年地価公示「地価変動率の推移」



令和6年3月に発表された公示地価は、全用途の全国平均で前年比**2.3%プラス**バブル期以来**33年振りの伸び率**となりました。

全国の地価は、地域や用途により差があるものの、上昇基調を強めています。新型コロナウイルスの感染症法上の位置づけが5類に移行したことで経済活動が活発化し、インバウンド回復による店舗需要の増加や地方圏のインフラ整備などの経済回復が要因と考えられます。

公示地価は、売却や購入のタイミングを見極める1つの指標となりますので、検討されている地域の地価を把握しておくことが大切です。

弁護士 青木 幹治 の 徒然事件簿

第5回は、相続税対策の一つとして、「都度贈与」について見ておきましょう。「都度贈与」は聞き慣れないかもしれませんが、皆さんが常々行っている家族の生活や教育を支える贈与の仕方です。後継者の育成に役立つ大事な資金の投資にもなります。



弁護士
青木 幹治

第5 「贈与税」(相続税法21条以下)には、「非課税財産」(相続税法21条の3)の一つとして「都度贈与」があり、それは、生活費又は教育費について、扶養義務者から必要の都度に贈与を受ける場合を言い、その目的のために1回で全額使い切ってしまう贈与税はかからない制度です。

1 「都度贈与」は、文字通り生活費又は教育費の名目で必要の都度受け取った財産をその都度費消したものを、下記の通り非課税とすると規定しています。

(1) <相続税法21条の3 (贈与税の非課税財産)>

(ア) 「次に掲げる財産の価額は、贈与税の課税価格に算入しない。

② 扶養義務者相互間において生活費又は教育費に充てるためにした贈与により取得した財産のうち通常必要と認められるもの」

(イ) <相続税法基本通達21条の3-3~6> [扶養義務者からの生活費等関係]

a) 「生活費」とは、その者の通常の日常生活を営むのに必要な費用(教育費を除く。)をいい、治療費、養育費その他これらに準ずるもの(保険金又は損害賠償金により補てんされる部分の金額を除く。)を含む(21の3-3)。

b) 「教育費」とは、被扶養者の教育上通常必要と認められる学資、教材費、文具費等をいい、義務教育費に限らない(21の3-4)。

c) 生活費又は教育費に充てるためのものとして贈与税の課税価格に算入しない財産は、生活費又は教育費として必要な都度直接これらの用に充てるために贈与によって取得した財産をいうものとする。従って、生活費又は教育費の名義で取得した財産を預貯金した場合又は株式の買入代金若しくは家屋の買入代金に充当したような場合における当該預貯金又は買入代金等の金額は、通常必要と認められるもの以外のものとして取り扱う(21の3-5)。

d) 「通常必要と認められるもの」は、被扶養者の需要と扶養者の資力その他一切の事情を勘案して社会通念上適当と認められる範囲の財産をいう(21の3-6)。

(2) 「扶養義務者」とは、配偶者や直系血族(親や祖父母など)、兄弟姉妹を指します。

(ア) 夫婦や親子、兄弟姉妹などの扶養義務者から生活費や教育費に充てるために取得した財産で、「通常必要と認められるもの」を言います。

(イ) 祖父母から孫への生活費や教育費の贈与も必要な都度であれば非課税です。

(ウ) 「必要な都度」、「必要に応じて」、「お金を贈与する」ことが条件です。

a) 通常必要な生活費・教育費の他にも、出産資金、結婚資金・新居のための家具資金等、子供や孫の家賃なども「都度贈与」に含まれます。

b) 生活費や教育費の名目で贈与を受けた場合であっても、それを預金したり、株式や不動産などの買入資金に充てた場合は贈与税がかかることとなります。

2 生活費や教育費としての「都度贈与」には、譲渡金額の上限は設けられていませんが、その用途目的から自ずと限度があることを弁えておく必要があります。

(1) 例えば、大学の入学金・授業料を併せて1,000万円を必要とし、それを祖父母が孫に贈る場合の教育資金も上記の財産に該当し、進学に伴う費用分を入学時に渡す場合は非課税となり、贈与税はかかりません。

(2) 「都度贈与」の非課税は、あくまでも必要に応じて実施した場合で、将来の分まで渡すと、全額を教育に使ったとしても非課税の対象外になりますし、教育資金として渡したのを、他の用途に使った場合も贈与税を課せられます。

- (ア) 例えば、大学の学費4年分を纏めて贈与したり、生活資金や教育資金を数年分一括して贈与した場合は、直ぐに必要な分以外は通常の贈与税の対象となります。
- a) 大学の授業料や生活費を一括して贈与を受け、その資金を貯金したり、株の購入や車の購入といった贈与の目的以外に使った場合は、目的以外に使った部分に贈与税が課せられます。
- b) 孫が誕生したときに、義務教育にかかる費用分をまとめて贈与すると非課税になりません。
- (イ) 贈与を受けて余った分を趣味などに充てたり、贈与を受けた目的以外の事に使ってしまうと、その部分には贈与税が課せられます。
- (3) 「都度贈与」は、扶養義務を履行するための贈与であり、贈与契約書は不要ですが、非課税を確保するため必要な金額を正確に把握し、また万一税務署からのお尋ねがある場合に備え、領収書等の証拠を保管しておくことも大事です。
- (ア) 祖父母が入学費や授業料を贈与する場合、孫やその両親の口座に振り込んだ証拠を残し、贈与金の使途や支払日などを明確にして置きます。
- (イ) 祖父母が、孫の学校に直接振込めばより明らかになります。
- (ウ) なお、贈与した教育資金を他の目的などにも充てる場合は、総額が年間で110万円を超えないのであれば、「暦年贈与」の方が課税上のリスクがなくなるので、良く見極めた上で非課税とする方法を選択すべきです。
- (4) なお、教育資金の贈与に関しては、「教育資金の一括贈与に係る贈与税非課税措置」により30歳未満の孫などが祖父母など直系尊属から贈与を受けた場合は、受贈者1人あたり最大1500万円まで（令和8年3月31日までの特例）非課税となります。
- (5) 更に、結婚・子育て資金の一括贈与に関しては、18歳以上50歳未満の人が金融機関等との資金管理契約に基づき、直系尊属からの信託受益権を取得し、贈与により金銭を銀行等に預入れた場合等は、1,000万円まで資金非課税申告書の提出等をする事により（令和7年3月31日までの特例）、また、住宅取得等資金に関しては、直系尊属から自己居住用家屋の新築、取得又は増改築等のために「住宅取得等資金」の贈与を受けた場合（「省エネ等住宅の場合」1,000万円まで、「それ以外の場合」500万円まで）は（令和5年12月31日までの特例）、いずれも非課税となります。
- 3 既述の通り、被相続人（贈与者）が「贈与税」の制度を活用し、生前に配偶者や子供達に財産分けをすることで、相続による不公平を防ぐ効用があり、また、相続財産を減少させ相続税の負担を軽減する効果が期待できますので、個々具体的に慎重に検討し、専門家にも相談することが必要と思われれます。

以 上

青木幹治法律事務所：さいたま市浦和区高砂1-2-1エイバックタワー浦和 オフィス西館307
ご連絡・ご相談はこちら・・・☎ 048-764-8100

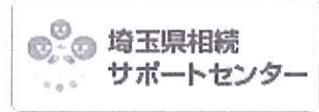
★青木幹治氏 プロフィール★ 宮城県白石市の蔵王連峰の麓にて出生。埼玉県蓮田市在住。東京地検を中心に、北は北海道の釧路地検から、南は沖縄の那覇地検に勤務。東京地検特捜部検事、内閣情報調査室調査官、福井地検検事正などを経て、最高検察庁検事を最後に退官。検察官時代は、脱税事件を中心に捜査畑一筋。平成18年よりさいたま地方法務局所属公証人に任命。相談者の想いを汲みとり、言葉には表れない想いや願いを公正証書に結実させてきた。平成28年5月弁護士登録。座右の銘は「為せば成る」。

埼玉県相続サポートセンター 相続 Q & A

2024年5月号



埼玉県相続サポートセンター
古丸 志保



電話:048-711-9183

「タワーマンション節税」見直しの影響は？

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。

令和6年1月1日以降の相続・贈与で取得した居住用の区分所有財産（分譲マンション等）の評価方法について見直しが始まりました。大きなポイントは、居住用の区分所有財産の相続税評価額が市場価格の60%に達しない場合は、60%まで評価額を引き上げるという点です。これはタワーマンションといわれる高層マンション購入による節税を規制する内容ともいえます。評価方法が見直された背景とともに、今後の対応を確認しておきましょう。

■タワーマンション節税の仕組みと見直しの背景

まず前提として、不動産の相続税評価額は市場価格の80%~60%の価額に落ち着きます。ところがタワーマンションの相続税評価額は、特に都市部の高層階の場合、市場価格の60%どころか40%にも満たないケースが多くなりました。相続税評価額を市場価格から大幅に圧縮できるということは、相続税の負担を大幅に減らすことができるということです。とても高い節税効果が得られることから「タワマン節税」は広く知られ、多くの方が活用するようになりました。

その一方で、市場価格との差が80%~60%程度であれば容認していた国税庁も、この「タワマン節税」については問題視していました。あまりにも大きい市場価格と評価額の乖離は見過ごせないとして、今回評価方法が見直されることになりました。

■新しいタワーマンションの評価方法

見直し対象は居住用の区分所有財産に限定で、下記のような物件は見直しの対象外です。

- ・居住用ではない事業用テナント物件等
- ・戸建住宅や一棟全体を所有する共同住宅（区分所有の場合は除く）
- ・2階建以下の建物
- ・区分所有されているのが3室以下で所有者や親族が居住の場合（二世帯住宅等）

見直された評価額の計算式は計算過程が理解しづらいのですが、簡単にまとめると次のような内容です。まず従来の評価額と市場価格がどのくらい乖離しているかを示す「評価乖離率」（国税庁が新たに作成した指標）を求めます。これを従来の評価額にかけると市場価格の理論値が算出されます。この市場価格の理論値の100%~60%の範囲内におさまるように調整され、評価額が算出されることになります。

今回の見直しにより評価額が上がりやすいのは、①築年数が浅い、②高層マンション、③高層階に所在、④建物の入居者が多い分譲マンション等の場合です。実際に評価額を算出する際は、従来の評価額に「区分所有補正率」をかけて求めます。区分所有補正率は国税庁のホームページに掲載の計算ツール（「居住用の区分所有財産の評価に係る区分所有補正率の計算明細書」）で簡単に計算できますので、試しに入力してみるのも良いでしょう。

不動産の評価額圧縮は、市場価格の60%までという認識が必要といえます。タワーマンションも評価方法は見直されましたが、節税効果は変わらず健在です。この機会に相続税の試算を改めて行うのも良いでしょう。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★



(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

競合物件と比較し『一番化』を行う 空室対策手法【設備編】

今年も繁忙期が終わりましたが、オーナーの皆様にとって、空室対策は年中続きます。我々管理会社にとってもオーナー様に空室対策のご提案は引き続き実施させていただきます。

今回は、前回に引き続き、競合物件と比較し、ご自身の所有物件の一番化を進めるための空室対策手法について、設備面に目線をお伝えさせていただきます。

【競合物件と設備面を比較し一番化を行う】

前回お伝えしました通り、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は空室対策を進めるうえで重要なポイントです。下記の表は、競合物件との設備面を比較する際に使用するものになります。

物件名	エアコン	ネット無料	高速回線	独立洗面台	TV モニターホン	ウォシュレット	追炊	浴室乾燥機	室内洗濯機 置場	システム キッチン	LED 照明	デザイン リフォーム	宅配 BOX
対象 **ハイツ A101	○	○		○			○	○		○			
競合 物件	○○ハイツ 202	○	○	○	○	○	○	○	○				○
	□□タウン** 203	○			○	○	○		○	○	○		
	△△ハイツ 205	○			○	○		○		○	○		
	××ロワイヤル B102	○	○	○	○	○	○			○			○
成約 物件	●●ヴィレッジ 101	○	○	○	○	○	○	○	○	○			○
	カーサ** 202	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	☆☆ウッド 102	○	○	○	○	○		○	○	○		○	○

対象となる**ハイツA101は、競合物件や成約物件と比較すると、TVモニターホンやウォシュレットがないという状況です。また、インターネット無料は導入しているが、高速回線は導入されていないため、動画配信サービスやネットゲームを利用する顧客層からは敬遠されます。このあたりの設備は、標準化されつつあり、昨年10月に発表された『人気の設備ランキング』で上位にランクインされているものです。もはやこの設備がないと決まらないという状況になってきております。

また、この部屋は室内洗濯機置き場がないという致命的な状況です。部屋の間取りや広さによってはどうしても導線の確保が難しいというケースもありますが、可能な限りスペースの確保をお勧めします。

その他の設備に目を向けていきますと、近年では備え付けの照明があるのが当たり前になってきているため、LED照明で差別化を図るケースも見られます。LED化の工事が必要にはなりませんが、長期的な目線で見ると費用対効果の高い設備投資になると考えられます。

この繁忙期で空室を埋めきれず、お困りのオーナー様は、是非この機会に弊社までご相談ください。



VOL. 60

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 **山田 勇記**



110番

日々ありがとうございます。カスタマーサービス課山田でございます。時代の移り変わりもございますが年々アパートご入居様の高齢化も進んでおります。今回は室内における安否確認に関する対応事例をお話させて頂きたいと思っております。

事象発生

○月×日 10時01分

ご入居様の職場の方から、弊社管理物件お住まいの方が会社無断欠勤し、本人電話繋がらず、アパートまで訪問したが郵便物も回収されていない。本人に持病があると知っていた為、体調悪化や事件・事故にあったのではと心配のご連絡頂きました。

対応

○月×日 10時06分

契約者は高齢単身住まい。緊急連絡先家族に連絡するも数カ月連絡を取っていないとのこと。聞き取りした内容から緊急性が高い為、警察へ通報し、警察官による安否確認を提案。家族の方もこれから物件現地に向かっていただけになり、大和不動産からもスタッフ現地急行する旨案内。

○月×日 11時10分

現地アパートに最寄りの交番警察官・入居者親族・大和不動産・職場の方、4者到着。事件性がある場合に備え、警察官のみアパート室内入室。室内にて倒れている男性発見。親族がお顔確認し、入居者本人と確認。救急隊を呼ぶこととなる。

○月×日 11時28分

救急隊到着。室内にて身体確認を行い、生存していないことを確認。事件性確認の為、交番警察官から刑事課引継ぎとなり、室内捜査・ご遺体は警察搬送となる。

→後日、事件性なし。室内病死と警察・遺族より報告あり。

部屋の片づけ・精算は遺族の方が責任を以て対処頂きました。

まとめ

日本人口の内、65歳以上の方が29.1%(2023年総務省統計局データ)となり、弊社でも単身ご入居者高齢化は増加傾向にございます。大和不動産もこのような変化に備え、遺品処分に対応できる火災保険加入推進や迅速な安否確認体制を整えております。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っております。

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60回



儒者 青柳浩明

(顔淵第十二)

子曰く、之に居りて倦むこと無く、
之を行うに忠を以てす。

《ビジネス訳》

人に指示を与える立場の人は、その業務を面倒くさがらずにやることです。そして、「仕事があってありがたい」との感謝を忘れずに、手抜きをせずまごころをこめて取り組み続けることです。

《通釈》

(子張が政治のやり方について尋ねた。)

孔子が答えられた。

「その役職において、怠ることなく、真心をこめてやり続けることです。」

《小人(=残念な人)》

自分の思う通りにならない部下は面倒くさい。今の仕事は権限が少ないから、早く昇進昇格したい。

《閑話》

先月に続いて、「倦」について学びましょう。「倦」の中にみえる、「ㇿ」は、ぐったりと曲がる人を意味しており、そこから「倦」は、疲れて物憂い状態という意味になります。

単調な日々においては、志や情熱がないと、倦む気分になります。そして、ある役職について1, 2年もすると、手抜きの方法を覚えて、全力を尽くすことがなくなってきました。

言い換えれば、この教えは、「力を尽くしなさい」ということです。心も頭も体も、全て出し切るように、仕事を通して日々を生きなさいと教えているのです。なぜ、そうしなければならぬのでしょうか？ それは、そうしない限り、成長出来ないからです。

なぜ成長し続けなければならぬのでしょうか？ それは、自分を用いて、社会にできるだけ貢献しなければならぬからです。

なぜ貢献しなければならぬのでしょうか？ それは、この世に生まれて目的だから。それが「生きる」ということです。

能力の差は関係ありません。誰もができることは、今の時点における自分の全てを投入し尽くすことです。それが「生き抜く」ということなのです(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”。

3つ目のヒミツ、**コンサルスキルと教育体制**、についてお伝えします。

私たちが目指す資産形成コンサルティングにとって、最も重要なのは**プロとして、常に「人間力」と「専門力」を高め続けること**です。ですから、毎年毎年、資産コンサルティング会社に近づくよう、社内の専門性を高める仕組みや、社員全員が資産コンサルティングチームの一員になるべく、教育体制を整えています。

例えば・・・**55回**。??

これは何の数字だと思いませんか？

実は、**大和不動産でひと月の間に行われている、会議、研修の数**なんです。もちろん毎日実践している部門での朝礼や夕礼とは別に実施している数字です。**そんなに業務以外の時間をとって大丈夫なの？**と思われる方もいらっしゃるかもしれませんが。

大和不動産では、昨今の社会情勢やコンプライアンス規定にのっとり、職務時間内でこれだけのスキルアップ体制を整備しています。そして、こういった頻度で様々な情報共有や教育を重ねることで、「**スキルの習得**」⇒「**実践**」⇒「**定着**」が進んでいきますし、それだけ**時間がかかることをやり続けているからこそ、オーナー様に求められる、唯一無二の資産コンサルティング会社に近づいている、と実感しています。**

そして、そういった教育体制のもと培った社員個々人のスキルが**キャッシュフローやROA、といった専門的なサービスを無料で提供できる体制を作り上げていますし****こういった積み重ねが、管理物件の家賃を毎年3%上げ続けている下地となっているのです。**

ということで、3回にわたって、大和不動産の家賃アップのヒミツをお読みいただき、ありがとうございました。今後も賃料を上げ続けられるよう取り組みを続けてまいりますのでぜひご期待ください！



月55回以上の会議・研修でプロとしての人間力・専門力に挑戦！

ROA分析		物件の概要		資産形成効果 (円/月)	
項目	数値	項目	数値	前年	今年
総資産	100,000,000	物件A	50,000,000	10,000,000	12,000,000
総負債	50,000,000	物件B	30,000,000	6,000,000	7,000,000
純資産	50,000,000	物件C	20,000,000	4,000,000	5,000,000
総収入	10,000,000	物件D	10,000,000	2,000,000	3,000,000
総支出	5,000,000	物件E	5,000,000	1,000,000	1,500,000
純利益	5,000,000	物件F	5,000,000	1,000,000	1,500,000
ROA	5%	物件G	5,000,000	1,000,000	1,500,000

資産コンサル会社としての、“プロ目線”での提案を強みに、“家賃アップ”を実現しています。

熊谷次郎直実とクマガイソウ



秦野 昌明

クマガイソウは見沼区御蔵^{みくら}に自生するさいたま市の天然記念物。名の由来は、花の形が鎌倉武士の背負う「母衣^{ぼろ}」に似ていることから名付けられた。同様にアツモリソウという植物もよく知られている。いずれも『平家物語』「一の谷合戦」に登場する逸話を元にしてしている。



【クマガイソウ】

『平家物語』巻第九「敦盛最期」の段では、熊谷次郎直実が出家した切っ掛けとなる出来事として、平敦盛を討ち取ったことが巷に広く流布している。この様子を覚一本『平家物語』は次のように語っている。

熊谷直実は、「平家の公達は助け船に乗ろうと波打ち際の方へ逃げるだろう。身分の高い大將軍と取組みたいものだ」と思い、磯の方へ向かう処へ、練貫に鶴の縫い取りをした直垂^{ひたたれ}に萌黄^{もえぎ}の鎧^{よろい}を着て、鍬形を打った甲の緒をしめ、黄金作りの太刀を腰に差し、切斑^{きりふ}の矢^やを負い、滋藤^{しげとう}の弓も持って、連銭^{れんぜん}葦毛^{あしげ}の馬^{うま}に黄覆輪^{きんぷくりん}の鞍^{くら}の武者一騎^{くわ}が、沖の船を目掛け海へざざと乗り入れて、五、六段ほど泳がせているのを、直実が「卑怯にも敵に後をお見せになるものですな。お戻りなさい」と扇を上げて招くと、引き返して来た。波打ち際にさっと上がろうとするところに、馬を並べてむずと組んでどしんと馬から落ち、取押えて首を斬ろうと甲を無理にあげて見ると、年は十六、七の者で、薄化粧をし齒を

黒く染めている。自分の子 小次郎ほどの年で容貌はたいへん美しかったので、どこに刀を刺してよいかわからない。熊谷が「あなたはどのような方か。お名乗りください。お助け申そう」というと、(略)「立派な大將軍だ。この人一人を討っても、負けるはずの合戦に勝てるわけでもなく、また討たなくても勝つはずの合戦に敗れることもあるまい。小次郎が軽い傷を負ったのさえ辛く思うのに、この殿の父が 討たれたと聞いて どれほど嘆かれるだろう。ああ お助け申したい」と思い、後方を見ると土肥、梶原が五十騎ほどでやって来る。熊谷が涙を抑えて申すには「決してお逃げに成れないでしょう。直実の手におかけし、後のご供養をいたしましょう」。(略)熊谷は、あまりに可哀相でどこに刀

を刺してよいかわからず、目の前も真っ暗になり、分別心もすっかり失い、前後もわからないように思われたが、泣く泣く敦盛の首を斬った。「ああ、弓矢を取る身ほど残念なものはない。武芸の家に生まれなければ、どうしてこのようなつらい目に会うことがあろうか。情けなくもお討ち申したものだなあ」と、くどくどといい袖を顔に押し当ててさめざめと泣いた。その時から熊谷の出家の志は益々強くなった。(略) 狂言綺語でも仏道に入る原因となる道理があるとはいいながら、とうとう直実の仏門に入る原因となったというのは感慨深いことであると結んでいる。

熊谷直実は、一の谷合戦において我が子と同年代の平敦盛を討ち取ったことに強い無常観を感じ、現世を捨てる決心は前年の建久二年頃とされる。史実では、一の谷合戦後すぐに出家せず、後年 頼朝の御家人として活躍を続けている。敦盛の討取りを出家の動機とするには説得力にかけているといわざるを得ない。既に幾多のむごい合戦を体験して来た東国の武辺者 直実が、我が子と同年代の敵将を討ち取ったことで現世を捨てようとも思い詰めることなど無いといえよう。他方、幕府の公式史料の『吾妻鏡』では建久3年11月25日、伯父 久下直光との境相論の御前裁判に臨んだ直実は、自分が敗訴すると思ひ込み、裁判を途中で放棄し御所の西侍で髻を切って出奔した挙句に出家したとされる。しかし、直実と久下直光との所領争いは長年に渡り繰り返してきたことである。県立文書館の森内優子氏は「熊谷直実の出家に関する一考察」の中で、「熊谷家文書」を基に、『吾妻鏡』の編者がこの裁判における直実の振舞いを脚色し、後の幕府の主要機関である問注所を將軍権限から独立移転させる大義名分に利用したと述べられている。史実における直実は、建久二年正月十五日に幕府が所領安堵の文書の形式を改めて発給し直すとする方針(これは旧体制から新体制へ移行する、幕府成立期の御家人衆から世代交代をすること)を発表したことを期に、幕府における自らの役割が終わったことを悟り、引退を決心したと考えられる。そして、一カ月半の間に嫡子 直家に奉公の一切を任せ、一族に所領配分を決めた後、出家し「蓮生」と名乗っている。史実の直実は、実直な武辺者であり、熊谷家の行く末をしっかりと固めて後、出家した優れた人物に思える。『平家物語』に記された直実の足跡は 平家物語編纂の過程で再構成され、情を前面に出した出家の逸話へ転訛したものと考えられよう。覚一本『平家物語』の作者は、直実が我が子と同年代の敵将敦盛を討ち取ったことに強い無常観を感じ、現世を捨てる決心をしたとするエピソードを創作し、史実を避け、戦の虚しさ、無益さ、はかなさを物語へ取り込んだと考えられる。

クマガイソウもアツモリソウも、『平家物語』を元に命名された「情」のある植物名といえそうだ。



【アツモリソウ】

【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

道場三室線が開通 さいたま市内の東西を結ぶ4車線



県道57号線を北浦和から西へ。右に与野南中学校。
左に大戸公園。



新たにできた西堀日向トンネル。

都市計画道路、道場三室線（与野中央通り～新大宮バイパス）が4月23日に4車線で開通しました。国道463号線（越谷浦和バイパス）は越谷から浦和美園を通して北浦和駅南側、埼京線南与野駅近くにある与野南中学校の南側まで開通していました。今回の新大宮バイパスまで抜ける部分の開通によって、さいたま市の東西を結ぶ幹線道路となります。埼大通りや新六間道路の交通渋滞の緩和が期待されています。



トンネルの上は県道165号大谷本郷さいたま線。



トピックス2

蕨市民会館映画祭
吉永小百合主演「こんにちは、母さん」



蕨市民会館では6月30日、市民会館映画祭が開催されます。蕨にもかつては映画館がありましたが、今はありません。地域の人のつながりで賑わいを作ろうと市民で構成された実行委員会が開催して11回目を数えます。

これまでゲストに映画監督の山田洋次さん（小さいうち）、故高畑勲さん（かぐや姫の物語）、故大林信彦さん（花壇）、沖田修一さん（モリのいる場所）、中野量太さん（湯を沸かすほどの熱い愛）、木村大作さん（剣岳 点の記）らのほか、映画

関係者を招いて開催してきました。

今回は本作品に出演し、山田洋次監督の多くの作品にも出演している北山雅康さんが来場します。

◎蕨市民会館映画祭

- ・日 時 6月30日 開場 12:30 開園 13:00
- ・入 場 料 前売券 一般 1,000円 高校生以下 800円
当日券 一般 1,200円 高校生以下 800円
- ・チケット販売 蕨市民会館、蕨市文化ホールくるる、戸田市文化会館
- ・主 催 蕨市民会館映画祭実行委員会
- ・共 催 蕨市
- ・問 合 せ 蕨市民会館 048-445-7660

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



武蔵浦和店 資産コンサル担当
秋元 光一

(株)大和不動産



DAQC 通信

vol.6
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9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通信より「曜日ごとのテーマ」について、お伝えしております。

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、人間力向上のために毎朝、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。

【火曜日】オーナー様と強い絆を

私はオーナー様との関係を、一生のおつきあいと考えます。

変化するニーズと思いに応えることで、信頼関係を築きます。

1. オーナー様に感動していただける仕事をします。
2. オーナー様への報告・連絡・相談を徹底し、オーナー様の求めるスピードで情報提供、問題解決を図ります。
3. オーナー様と協働して資産価値向上を目指します。

私たちはオーナー様との関係を、一生のおつきあいと捉えています。変化するニーズや思いに迅速に対応し、常に信頼関係を築くことを心がけています。

経済や市場状況は日々変化します。私たちはその変化に柔軟に対応し、オーナー様のニーズやご要望に合わせたサービスを常にオーナー様の目線に立ち提供します。

その為にも、オーナー様への報告・連絡・相談を徹底し、共に資産価値の向上を目指す取り組みを行って参ります。

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