



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

# レイシボー ニュース

第270号

発行 2024年6月15日



(さいたま探訪) 田島の氷川神社

## ● 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.88		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 遺言書の必要度をチェックしてみましょう		9
お部屋のトラブルレスキューチーム Vol.61		10
子や孫へ 伝承しておきたい『論語』の教え 第61回		11
資産コンサルティングニュース		12
さいたま探訪	13~14	
さいたま朝日・かわら版	15~16	
DAQC通信 Vol.7		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。

7月の定休日

3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



常務取締役  
井上 幸範

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。

## オンライン月極駐車場24時間申込契約サービス導入

弊社では、この度、月極駐車場を24時間いつでも空き車室の確認、申込から契約までできるシステムを導入することになりました。月極駐車場の利用者の方へのサービスの向上となり、管理物件のオーナー様にもメリットのあるサービスとなっております。

今年の夏頃にスタートできるように準備をすすめておりまのでご期待ください。

主なサービスの内容は以下の通りとなります。

### 【駐車場利用者のメリット】

- ・駐車場の空き車室の確認、申込が24時間オンラインで可能です。
- ・現地看板のQRコードを読み取るだけで、空き車室情報が確認できます。
- ・駐車場検索がポータルサイトやGoogle等の検索サイトからも物件検索が可能です。
- ・駐車場契約での来店不要です。
- ・駐車場契約は電子契約で簡単署名。
- ・利用者の初期費用をクレジットカード決済可能です。利用開始までの日数が短縮。
- ・満車の場合でも空待ち予約ができます。

### 【駐車場オーナー様のメリット】

- ・賃料の滞納保証をします。弊社グループ会社の保証会社（埼玉賃貸保証株）と連携し賃料、訴訟費用、残置物撤去費用を保証します。契約者様からは敷金の代わりに保証料を頂く予定です。
- ・契約者様の必要書類や車両情報等もしっかり取得します。審査も当社できちんと行います。
- ・オーナー様の費用負担は一切ございません。

駐車場のオーナー様にもより良いサービスの提供ができますようにテクノロジーを利用して努力して参りますので、引き続きご支援の程、宜しくお願い申し上げます。



施設を検索

全国の月極駐車場・トランクルームを  
さまざまな条件で検索できます。



お申込み・手続き

お申込みからご契約まで、  
スマホ1つで完結します。



ご契約・決済

初期費用のお支払いは、  
各種クレジット、もしくは口座振込にて。

## 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、定期的に建物診断と修繕提案を行っております。適切な時期に適切な方法で修繕やメンテナンスのご提案をさせて頂きます。早めの修繕により無駄な費用をかけずに建物を保全する事が出来ます。また今後の安定した経営の為、付加価値を付ける提案も引き続き行っていきたいと思います。



大規模修繕課  
一級建築士  
一級建築施工管理士  
高橋 富男

### 共用の外壁塗膜の剥離

1. 塗膜の密着不良で剥離が発生
2. 素材の保護機能低下
3. 紫外線などの経年劣化による付着定価
4. 薄いなどの水分の影響

#### 【補修工程】

- ①洗浄・除去
- ②ハツリ・平滑化
- ③段差補修・肌合わせ
- ④再塗装

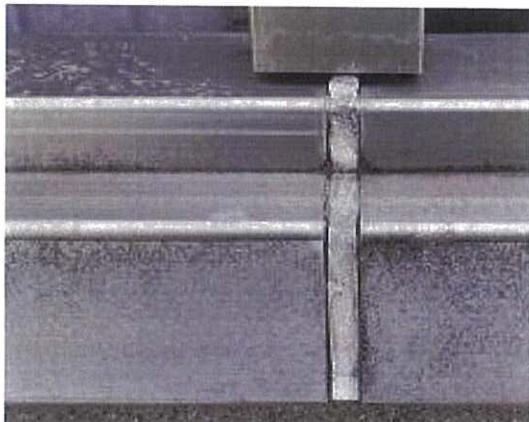


### シールの劣化

1. 経年により劣化が進行して、硬化減少（やせ・ひび割れ）
2. シーリング本来の役目を果たしていない状態で雨水の侵入が予想される

#### 【補修工程】

- ①既存シール材の除去
- ②シール材の充填
- ③増し打ち



## 賃貸住宅修繕共済

のご加入者が増えて  
おります。支出を減らすためにも共済への加入をご  
検討ください。ご興味がありましたら、ご連絡下さい。

# 大和不動産 工事施工課スタッフ通信

2024年6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。

## 『エアコン試運転は夏前に！！』

「入居中の部屋でエアコンが効かなくなりました！」

これから暑い時期には、弊社でも多くのお問い合わせをいただきます。特に7月から8月にかけては、家電量販店や電気工事業者のピークシーズンと言われ、スタンダードモデルからメーカーの在庫が不足することがあります。特に8月中旬になると、工事を依頼しても「2週間後になります」といった返答が増えます。

そのため、3月から5月にかけての入居者の入れ替わり時期に、エアコンの交換をご提案させていただいております。

実は、大和不動産では空室時のエアコン施工を自社で行っております！

今回はその一例をご紹介いたします。また、当社では設置時に必ず

【壁アンカー取付】【ドレン通水試験】【真空気密試験】

を行っておりますのでご安心ください。



# (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。

## 無料インターネット設備について

賃貸住宅をお探しの際に無料インターネットの有無を気にするお客様が増えてます。コロナウイルスの影響で在宅ワークの方の増加、携帯等で動画視聴をする方の増加が影響していると思われます。2023年発表の人気設備ランキングでは単身者向けファミリー向け双方でネット無料や高速インターネットは上位にランクインしております。

### 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 TOP10

单身者向け		ファミリー向け	
1	インターネット無料	1	インターネット無料
2	エントランスのオートロック	2	エントランスのオートロック
3	高速インターネット(1Gbps以上)	3	追いだき機能
4	宅配ボックス	4	システムキッチン
5	浴室換気乾燥機	5	宅配ボックス
6	独立洗面台	6	高速インターネット(1Gbps以上)
7	システムキッチン	7	浴室換気乾燥機
8	防犯カメラ	8	24時間利用可能ごみ置き場
9	24時間利用可能ごみ置き場	9	ウォークインクローゼット
10	ウォークインクローゼット	10	ガレージ

### この設備がなければ 入居が決まらない TOP10

单身者向け		ファミリー向け	
1	エアコン	1	エアコン
2	TVモニター付きインターホン	2	室内洗濯機置き場
3	室内洗濯機置き場	3	TVモニター付きインターホン
4	インターネット無料	4	独立洗面台
5	温水洗浄便座	5	追いだき機能
6	独立洗面台	6	温水洗浄便座
7	宅配ボックス	7	インターネット無料
8	エントランスのオートロック	8	システムキッチン
9	備え付け照明	9	エントランスのオートロック
10	高速インターネット(1Gbps以上)	10	ガスコンロ(二口/三口)

## 導入でのメリット

無料インターネット設備の導入は基本的に工事費用はかかりません。

提供会社により利用料金が異なりますが**1部屋当たり 月額1,500円～2,000円(税別)**で導入することが可能でございます。

無料インターネット設備導入により、ネット上で物件検索時にお客様の目に留まりやすくなり入居促進、空室期間の短縮が見込めます。

また、新規募集時に物件の強みとしてアピールできますので導入前と比べて**募集賃料のUPも期待できます。**

## 導入の注意点

提供会社により異なりますが、契約期間が6年で設定されます。

期間内での解約の場合違約金が発生する場合がございます。

導入時に配線工事で物件の躯体にケーブルを固定や室内への引き込みの為、穴をあけるケースもございます。

空室中も**月額料金が導入戸数分発生します**のでご注意下さい。



# オーナーズニュース

## 理解を深めておきたい法改正のポイント

今回のオーナーズニュースは、2024年4月1日に施行された「相続登記の義務化」と「改正障害者差別解消法」についてご紹介いたします。



### ◆相続登記の義務化◆

相続(※遺言を含む。)によって不動産を取得した相続人は、その所有権の取得を知った日から3年内に相続登記の申請をしなければなりません。正当な理由なく申請を怠った場合には10万円以下の過料(行政上のペナルティ)の適用対象となります。

### 相続登記をしないまま放置するとどうなる?



#### 1.不動産の売却・担保設定ができない

相続した不動産を売却したい、あるいはその不動産を担保にしてお金を借りたいという時、亡くなった人名義のままでこれらの行為はできません。

#### 3.相続人間でトラブルになる可能性がある

- ①相続不動産の管理や税金をめぐるトラブル
- ②相続人の一人が借金をして差し押さえられるトラブル
- ③相続人の一人が勝手に自分の持ち分を売るトラブル
- ④相続の一人が認知症になり遺産分割協議ができなくなるトラブル

#### 2.相続関係が複雑化する

長期間にわたり相続登記を放置すれば、相続人の数が増えていき、権利関係がより複雑になる可能性があります。

#### 4.特定空家等に指定される可能性がある

特定空家等や管理不全空家等としての指導を受けそれに従わず勧告を受けると固定資産税の住宅用地特例が適用されなくなるので、その翌年から固定資産税が最大6倍になるといわれています。

相続登記を行うことは、不動産について自分の権利を守るだけでなく、所有者不明土地の増加を防ぐという公益的な意味もあります。相続登記について疑問や不安がある方は、まず司法書士へ相談するのが良いでしょう。

### ◆改正障害者差別解消法◆

この法律では、行政機関や事業者に対して、障害のある人への障害を理由とする「不当な差別的取扱い」を禁止するとともに、障害のある人から申出があった場合に、負担が重すぎない範囲で障害者の求めに応じ合理的配慮をするものとしています。



### 不動産業における「不当な差別的取扱い」の事例

#### こんな断り方はNG!

- ・緊急時に電話による連絡ができないという理由のみをもって入居を断る。
- ・障害者に対して、客観的に見て正当な理由が無いにもかかわらず「火災を起こす恐れがある」等の懸念を理由に契約を断る。
- ・一人暮らしを希望する障害者に対して、一方的に一人暮らしは無理であると判断して、契約を断る。

### 不動産業における「合理的配慮の提供」の事例

- ・障害者の求めに応じて、バリアフリー物件等、障害者が不便と感じている部分に対応している物件があるかどうかを確認する。
- ・障害者が物件を探す際に、最寄り駅から物件までの道のりを一緒に歩いて確認したり、1件ずつ中の様子を手を添えて丁寧に案内する。

どのような対応が差別的取り扱いに該当するのか、合理的配慮としてどのような対応を行うべきかはそれぞれの場面や状況に応じて異なります。障害者と建設的対話をを行い互いの有する情報や意見を伝え合いながら、相互に理解を深めていくことが大切です。

## 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

### インフレで『家賃を上げられる』 というのは本当なのか！？

4月25日現在、1ドル155円を超える状況となっており、ますます円安が進んでおります。少なくとも11月に行われるアメリカ大統領選までは、この状況が続くと予測されておりますが、円安とともにインフレも加速していくことでしょう。

物資をはじめとする値上げラッシュも続いている中で、「家賃が上がっていいる」という報道もされております。今回は、『本当に家賃は上げられるのか？』という議題でお伝えさせていただきます。

#### <平均募集家賃 前年同月比上昇率トップ3> ※カッコ内は2024年3月の平均家賃

##### ◆マンション

30m <sup>2</sup> 以下（シングル向き）		30～50m <sup>2</sup> （カップル向き）		50～70m <sup>2</sup> （ファミリー向き）		70m <sup>2</sup> 超（大型ファミリー向き）	
1位	埼玉県	+6.0%	(61,375円)	1位	東京23区	+7.6%	(148,273円)
2位	東京23区	+3.8%	(92,937円)	2位	千葉県	+5.7%	(87,209円)
3位	仙台市	+3.6%	(52,026円)	3位	埼玉県	+4.3%	(83,522円)
50～70m <sup>2</sup> 以下（ファミリー向き）		70m <sup>2</sup> 超（大型ファミリー向き）		50～70m <sup>2</sup> （ファミリー向き）		70m <sup>2</sup> 超（大型ファミリー向き）	
1位	福岡市	+15.0%	(108,955円)	1位	京都市	+18.2%	(191,946円)
2位	大阪市	+11.3%	(145,270円)	2位	東京都下	+8.8%	(185,367円)
3位	東京都下	+8.7%	(123,596円)	3位	福岡市	+8.2%	(171,242円)

##### ◆アパート ※70m<sup>2</sup>超は募集物件数が少ないため調査対象外

30m <sup>2</sup> 以下（シングル向き）		30～50m <sup>2</sup> （カップル向き）		50～70m <sup>2</sup> 以下（ファミリー向き）			
1位	埼玉県	+4.2%	(52,982円)	1位	仙台市	+4.9%	(63,025円)
2位	大阪市	+3.7%	(58,859円)	2位	埼玉県	+4.1%	(69,716円)
3位	福岡市	+3.4%	(42,186円)	3位	福岡市	+3.7%	(65,177円)

【アットホーム：賃貸マンション・アパート】募集家賃動向】

上記のデータは、アットホームより発表されている、2024年3月度の平均募集家賃の上昇率TOP3のデータとなります。見ていただくとわかるように、政令指定都市規模以上の都市が軒並み上位を独占しております。このデータだけを見ると、人が集まる都市部は家賃が上がっていると感じることでしょう。ただし、都市部は居住ニーズがあるため、新築が多く供給されているエリアであるということも加味してください。昨今、新築物件は、建築費の高騰もあり、相場家賃以上の家賃設定がされているケースがほとんどです。つまり、どんな物件でも家賃を上げられるわけではなく、新築が相場家賃を引き上げている可能性が高いとも考えられます。

また、アパートタイプよりマンションタイプの方が上昇率が高いこともポイントです。都市部のマンションタイプの物件であれば、築古でもリノベーションによって家賃を上げることはできますが、地方部のアパートの物件は、そう簡単に家賃は上げれません。地方部の築古物件は、最低限家賃を維持することに注力してください。

どうすれば家賃を上昇または維持できるか知りたいという方は、是非一度弊社までご相談ください。過去の成功事例を踏まえお伝えさせていただきます。

# 弁護士 青木 幹治 の 徒然事件簿

## <検察の姿について>(2)

1 「徒然事件簿」の刑事版の第2弾として、私が前回と同じく前橋地検に勤務時に対処した平成14年7月19日発生の女子高校生（16歳）の殺人事件等の捜査に対する検察の取組み方を話します。

(1) この事件は、当初、当地検は警察から恐喝事件等として送致を受けました。

(ア) 事件発覚の端緒は、同月20日、前日から帰宅しない娘（女子高生）を心配していた両親が、犯人から電話で、「娘はどうなっても良いのか。50万円を用意しろ。警察には届けるな」などと要求され、これを警察に通報した上、その指示を受けて犯人と「7月20日10時に身代金23万円を受け渡す」と交渉し、受渡場所に車で来た犯人を覆面パトカー数台で追跡し恐喝容疑で逮捕したものでした。



弁護士  
青木 幹治

(イ) しかし、警察は、犯人が取調べで「メル友で面識がある」、「自分以外に5人の仲間がおり、仲間が女子高生を確保している」などと供述したので、女子高生については行方不明案件としたとのことであった。

(ウ) 折からその当時、専門学校女子生徒を運転車両に乗せて赤城山山中を逃走中の男の別件「監禁事件」が発生しており、県警はその追跡・検挙に力を注ぎ、テレビ・新聞等のマスコミ陣もその報道に躍起となり、県民全体がその成り行きを固唾を呑んで見守る状況下で、所轄署が本「恐喝事件」の捜査に当っていた。

(2) 送致を受けた検察は、犯人が検挙されたが、最優先の課題は監禁されていると見られる女子高生の生命身体の安全確保にあると考え、直ちに所轄署の刑事官と捜査員に来庁して貰い、女子高生の所在捜査について尋ねたが、これから捜査を進めると説明し、命への危機意識が少なく犯人の弁解の域を出ていなかった。

(ア) 検察は、警察に対し殺害も想定されるので直ちに検挙犯人の取り調べをするように指揮したが、上記の赤城山中の監禁事件で捜査員を取られており、直ちに取り調べは難しいとのことであった。

(イ) それなら検察が直ちに送致犯人を取調べるので身柄を検察庁に押送するように申入れると、やっと警察が取調べを約束し、2時間後位に検挙犯人が女子高生の殺害を自白したとし1頁だけの供述調書を作成してきた。

(ウ) これで事件は前進したが、遺体を確保できなければ、その自白は後日翻される恐れがあるので、更に遺体放置場所を特定する図面付の供述書の作成を指示し、供述書と図面を点検した後、直ちに死体遺棄現場を捜索する旨を伝達した。

(3) 警察からは次席検事の現場臨場の先例はないと言われたが、午後9時過ぎ頃、当庁から主任検事を同行し検察車両で表門から出発し、途中で県警刑事一課長も立会うことになり、送致犯人の指示説明に従って十数人体勢で赤城山中の公道沿いの山地を捜索した結果、午後11時頃その遺体を発見し、殺人事件の大筋が解明された。

(ア) 犯人の図面には、遺棄場所を公道から山側数十メートルとあったが、発見に至らず、真っ暗な山中の前方をサーチライトで照らしながらの捜査は限界だとして翌日の再捜査が提案されたが、犯人が供述を翻す可能性も考えて、その続行を指示し、検察が前面に立ち更に100メートルほど山深く分け入ると、遺体の発する死臭を感じたのでサーチライトで照らすと横たわった遺体を発見した。

(イ) 現場状態の保存のため捜査員らの足跡を印象しないように四角のラバーマットを順送りし足場を作つて踏み進むが、マット数不足のため中々前進できなかつた。

(4) 遺体の発見で私の役回りは終わったので後事を託し、午前0時頃庁舎に戻り次席検事室を消灯し裏門から出ると、マスコミ関係者が私の退庁を待ち構えていた。

- (ア) 檢察庁から次席検事官舎までの裏道約200メートルの間マスコミ10社位から集中取材を受けたが、監禁事件の今後の見通しに関するものだけであった。
- (イ) 通信社一社だけから本件について質問があったので、事件の所轄警察署に張り込んでみるとよかろうとだけ話したが、それが特ダネ報道の切っ掛けとなり、後日マスコミ界で表彰を受けたと聞いた。
- (5) 『読売新聞』2002年7月24日（夕刊）によれば、本件について「高1女子を誘拐、殺害 36歳無職男を逮捕 殺人・遺棄容疑／群馬県警」と報道した。
- 2 県警は、検挙犯人が当初取調べで「自分以外の仲間が女子高生を保護している」と供述したが、7月23日20時ごろポリグラフ検査で共犯者がいない可能性が強まり、追及すると「殺して死体を遺棄した」と自供し、遺棄場所を捜索した結果遺体が発見されたので、検挙犯人を殺人・死体遺棄容疑で逮捕したとマスコミに発表した。
- (1) しかし、『読売新聞』（2002年9月4日）は、「検挙犯人の脅迫電話は十数回に及び、金の要求と被害者に危害を加えると言ったので『当初から誘拐事件として扱うべきだった』との見方もある」と報道し、これに対し、県警は、「発生当時、電話で明確に誘拐を示唆せず、知り合いと称しており、女子高生が誘拐されたという確証がなかったので誘拐事件としなかったと反論した。
- (2) しかし、女子高生が前日から帰宅せず所在不明のままだったので、犯人の身柄の検挙を第一とし、次には女子高生の身柄確保が最優先課題であり、事件名はどちらでも良かったのである。
- (ア) 本件で、遺憾ながら女子高生の命を守れなかつたが、殺人事件等を解明し、未解決事件とならなかつたことは幸いであった。
- (イ) これが捜査の基本であり、私は、起訴決済をし、平成15年3月、第一審判決前に東京高等検察庁に転勤となった。
- (3) 検挙犯人は、乗用車で走行中、トウモロコシ畑の中の路上を歩行する帰宅途中の女子高生を見つけ無理矢理自車の後部座席に押し込んで赤城山中の山林内へ連行して同車内で強姦し、その後車内から逃げ出そうとした女子高生の頸部をコードなどで締め付け、頭部にビニール袋をかぶせて窒息させて殺害し、その後上記恐喝事件を敢行したことが判明した。
- (4) 第一審は平成15年10月9日検察の死刑求刑に対し、無期懲役の判決を言い渡したが、控訴審は、平成16年10月29日原判決を破棄し死刑判決を言い渡しており、凶悪事件に対する適正な判決で、前科のない犯罪者への死刑判決の先例となった。
- 3 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。

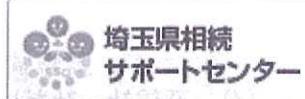
以上

青木幹治法律事務所：さいたま市浦和区高砂1-2-1エイパックスター浦和 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6月号



電話:048-711-9183

埼玉県相続サポートセンター  
古丸 志保

## 遺言書の必要度をチェックしてみましょう

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。

ご自身が遺言書を作成していないと大変かどうか、皆さんは調べてみたことはありますか？これから確認される方は、次のチェックリストを活用してみて下さい。当てはまる項目がある場合、遺言書がないと相続時にトラブルが起きてしまうかもしれません。もし3つ以上の項目に当てはまる場合には、遺言書がないと相続時に大変な事態となる可能性大です。早めに遺言書の作成をしておきましょう。

### <家族間に事情があるケース>

- ①親子間・兄弟間の仲が悪い
- ②行方不明だったり、長年連絡が取れていない家族がいる
- ③認知症や障害があって法的な判断が難しい家族がいる
- ④未成年の家族がいる
- ⑤再婚しており、前の配偶者との間に子供がいる
- ⑥夫婦間に子供がいない



### <不動産に事情があるケース>

- ⑦自宅が全財産のほとんどを占めている
- ⑧自宅が子供の一人と共有になっている
- ⑨親名義の土地が、子供名義の建物の敷地になっている



### <物理的に遺産分割や相続手続きが難しいと思われるケース>

- ⑩相続人に高齢者がいる
- ⑪海外に住んでいる家族がいる（日本に住民票がない）
- ⑫家族がみな遠方に住んでいる
- ⑬家族が忙しかったり病気がちで手続きを出来る人がいない
- ⑭相続財産が特定の家族の生活の支えになっている



### <節税・納税対策上の必要性があるケース>

- ⑮特定の相続人に相続させないと多額の相続税がかかる
- ⑯事業や農業を営んでいて一人の子供へ資産を集中して相続させたい

### <おひとりさまの相続>

- ⑰一度も結婚していない
- ⑲内縁の配偶者がいる
- ⑳相続人になる人が誰もいない
- ⑱離婚していて、子供もいない
- ㉑配偶者に先立たれて、子供もいない

### <相続人以外の人に財産を渡したい場合>

- ㉒孫や、子の配偶者に相続の時に財産を渡したい
- ㉓内縁の夫に財産を渡したい
- ㉔自分に万が一があったら、財産を寄付したい



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★



# お部屋のトラブル レスキュー隊！

番外編

賃貸管理部 カスタマーサービス課



紫陽花に別れを告げ、初夏を迎える季節となりました。  
今回は、ご所有物件にLPガス供給契約をされている  
オーナー様への大切なご案内でございます。

## LPガス供給に関する法令が改正されます

2024年4月2日、経済産業省は、LPガスの商慣行是正に向け、  
『液化石油ガスの保安の確保及び取引の適正化に関する法律』  
施行規則の一部を改正する省令を公布しました。

具体的なポイントは、以下の通りとなります。

- 設備貸与契約の廃止
- 賃貸契約前のLPガス料金情報提示
- 使用者に対するLPガス料金の透明化

わかりやすい『安心できるLPガス契約』を目指して

経済産業省、国土交通省との連携により、私ども不動産業界へも  
改正制度の周知がございましたので、ご報告申し上げます。

\* 詳細と今後のご対応につきましては、新しい情報が入り次第、改めてお伝えいたします。

最新情報は  
経済産業省ホーム  
ページで確認でき  
ます。



経済産業省

<https://www.meti.go.jp> , press , 2024/04 :

「液化石油ガスの保安の確保及び取引の適正化に関する法律 ...

2024/04/02 — 主な改正事項 (1) 過大な営業行為の制限 (2) 三部料金制の徹底 (設備費用  
の外出し表示・計上禁止) (3) LPガス料金等の情報提供

検索



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61回



儒者 青柳浩明

子曰く、

文は吾 猶人のごとくなること莫からんや。

君子を躬行することは、

則ち吾 未だ之を得ること有らざるなり。

(述而第七)

### 《ビジネス訳》

言うは易く行うは難し。実践しなければ人間力は会得出来ません。

### 《通釈》

孔子が語られた。

「学ぶ努力の点では私は人並みと言えます。

しかし君子の実践というレベルにはまだ至っていません。」

### 《小人（＝残念な人）》

学びは理解さえすれば、いつでも出来る。だから実践を意識せずともよい。

### 《閑話》

この教えは実践することの重要さを説いていますが、また孔子さんの謙虚さ、探究心もよくわかる章句です。

今まで学んできた通り、『論語』にある教えのほとんどは、表面的には当たり前に感じられ実践は至極簡単にみえます。実際、心が穏やかで自分の損得に全く関係のない状況であれば、誰しもが実践できるものばかりです。

『論語』は実践学ですから、都合のいいときだけ実践が出来ても意味がありません。「いついかなるときでも実践できること」、それこそが肝要なのです。

自分が喜怒哀楽の感情に飲み込まれているときでもある教えを実践できるか。

目前において自分が損を受けることが明らかでも実践できるか。

実践することで自分の取り分（利益）が減少することを承知で実践できるか。

勝海舟の言葉に「出来ぬなら知らぬと同じ」とあります。教えをいくら暗誦しても自分を高める上では全く意味はありません。いついかなるときも平然と淡々と実践できることこそが重要であり、それを目指していくことが、「君子」つまり周囲の人々を感化しうる人格者への道なのです。（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

### 賃貸経営を何のためにするのか？①

今回は少し難しいテーマを掲げましたが、あなたはどんな『答え』をお考えでしょうか？

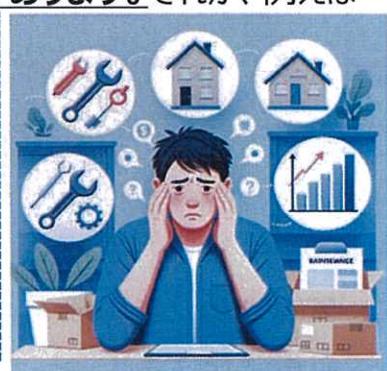
そもそも経営のスタートはオーナー様によってさまざまです。

- ・もともと農家で耕していた農地がそのままではもったいない、あるいは相続税がかかりすぎてしまうので減らしたい
- ・**自分の資産形成、投資用に築古の戸建てや区分マンションを購入し、より収益性が高いアパートなどの経営に至った**
- ・親御さんから引き継いだ土地をそのままにしておくことがもったないのでアパートを建てた。もしくは相続対策で**賃貸経営を引き継いだ**
- ・**自分の収入の柱を増やしたい**



始め方は人それぞれですが、共通して出てくる課題、というものがあります。それが、例えば

- ・家賃が下がれば収入が減り、上がれば収入が増える
- ・収入が増えたり支出が減ったり、あるいは築年数が古くなり減価償却が減ると所得税・法人税の支払いが増えやすい
- ・物件が古くなると支出が増えやすい
- ・自分の代で使えない資産が増えいくと余る資産が出てくる。相続で引き継ぐ場合は相続税がかかる
- ・税金を払うと資産が減る。税金を払うことが大きな負担になることもある



といったことです。

それぞれ、様々な局面で複合的に起きてくることですが、興味関心があってもなくても、賃貸経営をされる資産家の皆様には共通して起こるような出来事です。そして、そういった課題は、

- ・オーナー様のご年齢
- ・ご自身のご家族構成
- ・ご家族との関係性
- ・賃貸経営への思い入れや向き合い方
- ・資産、収入、などお金についての考え方
- ・今の経済状況
- ・将来の夢やこうなつたらいいな、と思うこと
- ・オーナー様が持たれている知識

など、それぞれの皆様の背景や見る方向性によって大きく変わってきます。そして、こういった多様性が、賃貸経営の難しさです。

#### 『賃貸経営を何のためにするのか？』

この問いはそういった意味でとても複雑で難しい問題ですが、弊社がコンサルティングをご提供する上で、オーナー様と築き上げていく答えの一つです。そして、この答えを明るく、前向きにしていきたい、という思いがあります。もし今あなたが考えるこの問いの答えが、悩ましかつたり悲観的に感じるものであれば、ぜひ気軽に相談してみてください。



## 鴻沼の流れと西堀・田島の泣き絶句



秦野 昌明

田島の氷川神社は「下社」（下の宮）といわれ、西堀の氷川神社は「上社」（上の宮）といわれる。現在は鴻沼川の流路改修で分断されているが、昭和40年以前は一続きであった。また両社の御神体は姉妹で、田島の氷川神社は「姉」であるのに下社と呼ばれ、社殿も妹より質素なため機嫌が悪い。毎年、秋の祭りになると悔し涙を雨として降らせるため、かつて 田島と西堀の例大祭は「泣き節句」とも呼ばれた。ここでは、この伝承の由来について考えてみよう。

さて、市指定文化財の西堀氷川神社本殿は二間社であるから、二柱の神が祀られている。江戸時代後期の『新編武蔵風土記稿』では「氷川社 一宮の男神 女神を移し祀れり。本地は觀音なり。当社を上の宮といひ、隣村田島村の氷川社を下の宮と称す。云々」と書かれており、西堀氷川神社の主祭神はスサノオとイナダヒメの二柱となる。一説に、歴史的な経緯ならば上社、下社の「二社制」であり、一村から別れ台地（高台）上を上社、低地を下社と呼ぶ場合が考えられる。あるいは、同じ二社制でも社格から考えると高台（山）に御神靈が降臨し、里（低地）に礼拝所を設けたところに起源を求める事もできる。あるいは、伝承創作時に農耕神であるイナダヒメをも主祭神として取上げたことで、山と里に姉妹の神を登場させたことに起源を求める考え方もある。



しかし一般的な起源では、当初、主祭神がスサノオとイナダヒメの二柱の降臨地としての上社と、里の獅子舞等を奉納する下社の「二社制」の信仰形態であった二つの社が、村の発展と共に独立し かつての社会環境から二つの社に男神スサノオを主祭神として祀り上げたものと考えてよさそうである。更に、後世、「二社制」のため農耕神であるイナダヒメも姉妹とし下社と上社にお祀りしたため、「妹の社が大きく、姉の社が小さい」と対立させた話が創作され混乱した解釈となってしまったのではないだろうか。キーポイントは、西堀氷川神社（市指

定文化財)の本殿は二間社、主祭神はスサノオとイナダヒメの二柱であることから紐解くことが大事だ。

さて、奉納される獅子舞とは多くの場合「鹿舞い」である。祭りの奉納は奈良時代に編纂された『播磨国風土記』に、鹿の血に種を播くことにより稻が早く発芽するという呪術的な農耕祭祀が書かれており、鹿の角が毎年春に生え、夏秋と育ち、冬におちてしまう様子を、植物の再生、成育、死と関係付けて、古代人は鹿を豊穣の神の使者と考えていたようだ。民俗芸能としての獅子舞は全国に分布しているが、特に東日本で多く認められる。さいたま市に現存する獅子舞は、「田島の獅子舞」、「南部領辻の獅子舞」、「秋葉さら獅子舞」、「深作さら獅子舞」の四件である。いずれも「三頭獅子舞」と呼ばれるものである。

三頭獅子舞は、一人の演者が獅子頭を被り、腹部に鞆鼓風の太鼓を抱いて一頭の獅子を演じ、それが三頭一組となって獅子舞を演じる。形態的には、二頭の雄と一頭の雌が太鼓を叩きながら、囃子方の演奏する笛や歌にあわせて舞う芸能である。獅子以外に天狗(道案内の役割で、国津神の猿田彦)や火男(道化役)等が加わったり、花笠を被った能稽が登場したりと、舞の構成や演出はさまざまに違いが見られる。上演の機会は神社の祭礼や、雨乞い、盆に因む等さまざままで、月日も異なっている。一説に、三頭獅子舞は女獅子を大獅子(太夫)と中獅子が取りあうが、大獅子が女獅子を射止めて中獅子は悔しがる子孫繁栄・五穀豊穣の舞とする見方もある。したがって、「棒舞」は男性を表現し、「弓くぐり」は女性を表現しているという。獅子舞を農耕儀礼として観るのも興味深いと思う。



〔弓くぐり〕

### ○ 田島の獅子舞

江戸時代前期に厄除け、悪霊祓いとして奉納されたと伝えられる。大獅子、中獅子、女獅子の編成。弓の中を飛び越える「弓掛」はその年の豊作・凶作を占った神事とされる。

公開日は3月15日に近い日曜日・7月15日に近い日曜日・10月6日に近い日曜日に行われる。

### ○ 南部領辻の獅子舞

新羅三郎義光が、兄の八幡太郎義家を助けるため奥州へ出陣した際、兵士の士気を鼓舞するために舞ったことが起源とされる。無病息災、五穀豊穣を願い奉納される。大獅子(太夫)、中獅子、女獅子の編成。「村祈祷」と称し、地区内を練り歩く。5月15日と12月の中の酉の日に舞われる。

#### 【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。



# 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  
クス1

さいたま市の海外の姉妹・友好都市  
友情の「トルーカの鐘」は今も鳴り響く



「トルーカの鐘」は3つからなる。



「トルーカの鐘」の後ろにさいたま市庁舎が見える。

さいたま市には国際化を進めるため海外の6つの都市と姉妹・友好都市提携を結んでいます。メキシコ合衆国トルーカ市（1979年10月2日提携）、中華人民共和国 鄭州市（1981年10月12日提携）、ニュージーランド ハミルトン市（1984年5月14日提携）、アメリカ合衆国 リッチモンド市（1994年6月16日提携）、カナダ ナナイモ市（1996年9月25日提携）、アメリカ合衆国 ピッツバーグ市（1998年5月5日提携）の6都市です。

初めて提携したメキシコ合衆国トルーカ市はメヒコ州の州都で、メキシコで5番目の規模を



「トルーカの鐘」の足元には記念碑がある。

誇る都市です。メキシコの埼玉県人会から姉妹都市提携の要望があり、首都に隣接する都市環境の共通性や人口急増の状況なども似ていたことから埼玉県がメキシコ州と、旧浦和市がトルルカ市と姉妹都市の提携を結びました。

メキシコにはスペイン統治時代に建てられた  
荘厳なバロック建築の教会テポツオトランなど、  
遺跡・名所が数多くありますが、姉妹都市  
提携を記念してトルーカ市から送られたのが教  
会を模した「トルーカの鐘」。さいたま市役所  
東側広場にあり、今も1日5回鐘が鳴り響いて  
います。

## トピック2

# 埼玉会館ランチタイムコンサート NHK交響楽団メンバー木管五重奏



浦和にある埼玉会館ではお昼時の50分、一流の演奏を楽しむというコンセプトでランチタイムコンサートを開催してきました。堅苦しく思われがちなクラシック音楽に気軽に接することができ、小規模な編成で演奏されることからそれぞれの楽器の音色も伝わ

りやすく、クラシック初心者でも堪能できます。

第61回となる今回は日本を代表するオーケストラ、NHK交響楽団メンバーによる木管五重奏です。フルートやオーボエ、クラリネット、ファゴット、ホルンと個性的な楽器によるユニークな編成は、華やかなハーモニーを奏します。

曲目はハイドン（H.ペリー編）「ディヴェルティメント」、モーツァルト（ボブキン編）「きらきら星変奏曲」、「日本の歌メドレー」。

フルート中村淳二、オーボエ和久井仁、クラリネット伊藤圭、ファゴット佐藤由紀、ホルン庄司雄大とみなNHK交響楽団のメンバー。



### ◎埼玉会館 大ホール

#### ランチタイムコンサート「N響・木管五重奏」

・日 時 6月21日（金）開場 12：10 （終演13：00）

・入 場 料 全席指定 1,200円

・主 催 公益財団法人埼玉県芸術文化振興財団

・問 合 せ 埼玉会館（10：00～18：00）☎ 0570-064-939



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

# そのまんま

## FAX・お手紙

弊社への御意見、御要望、本紙についてのご感想やユニークな情報などございましたら、下記コメント欄に御記入の上、そのままFAX送信又はご郵送頂けたらと存じます。

### コメント欄

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

お電話・メール・お手紙でのご意見もお待ち申し上げております。

ご住所・ご連絡先(匿名ご希望の方は不要)

---

お名前

---

受付:(株)大和不動産 経営管理部 部長 大木宛  
FAX 048-833-7939

住所:〒330-0063 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708  
TEL:048-833-7868 E-Mail:m.oki@home.co.jp



武藏浦和西口店  
田中清美

(株)大和不動産



DAQC通信

vol.7

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。

### 【木曜日】プロとしての成長を

私はプロとしての誇りと決意をもって、「人間力」と「専門力」の向上に努め、個人の成長を図ります。

1. 部門や部署の垣根を越えて積極的に学び能力向上を図ります。
2. 時代の変化をとらえ、イノベーションに積極的に挑戦します。
3. プロとしての高い倫理基準にもとづき、法令を遵守し、責任感をもって行動します。

弊社では、社員それぞれがプロフェッショナルとしての誇りを持ち、継続的な成長を目指す姿勢を大切にしています。

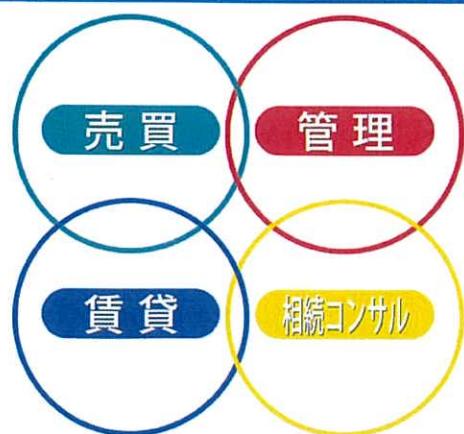
人間力とは、お客様とのコミュニケーションやチームワークを通じて、人としての豊かさを育むことを意味します。私たちは常にお客様の目線に立ち、信頼関係を築くことを心がけています。

専門力とは不動産業界の知識やスキルを磨き、お客様に最適な提案を行うための能力です。時代の変化に対応し、常に最新の情報やトレンドを取り入れることで、お客様に価値あるサービスを提供して参ります。

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

武藏浦和西口店  
048(866)5777

大宮店  
048(796)4003