



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271号

発行 2024年7月15日



(さいたま探訪)天王川コミュニティ緑道

## 今月の主な内容

お世話になります 上席不動産コンサルティング部長 宇野秀樹	1
賃貸管理オーナー通信 Vol.89	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
オーナーゴルフコンペ	7~8
相続Q&A 今年の路線価を確認しましょう	9
お部屋のトラブルレスキュー隊 Vol.62	10
子や孫へ 伝承しておきたい『諭語』の教え 第62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.8	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。

8月の定休日

21日 28日 (毎週水曜日)

なお7日(水)~15日(木)は夏季休暇、

26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



上席不動産コンサルティング部  
部長 宇野 秀樹

本格的な暑さを迎え、ますますご健やかでご活躍のこととお喜び申し上げます。

上席不動産コンサルティング部の宇野秀樹でございます。弊社も、創業70年を迎える、満足いただける管理会社を目指して、日々の業務を行っております。

オーナー様におかれましては、所有物件の何物件かを過去からの付き合いのある管理会社に任せている方もいらっしゃると思います。よって、今回は、オーナー様の満足度を最優先する弊社が考える、任せではない管理会社について触れさせていただきたいと思います。まず、任せではない管理会社の特徴として「オーナー様の物件の資産価値を上げる」という認識ではなく、「ただ入居者を募集して、家賃を管理する」といった業務を行っています。

顕著に表れるのは、入退去における原状回復工事、大規模修繕といった再投資に対する詳細な内容説明がなく、工事後の再投資の効果がどの位期待できるのかの提案もなく、ただ抽象的に工事提案を行っている会社が特徴的です。

オーナー様自身も、忙しさの中で頻繁に物件を見に行けないので、管理会社に任せているという方も多いと思いますが、任せっぱなしにしないで確認する仕組みを作つてチェックするべきであると考えます。

まずは、発注前に見積もり書を確認して、「物件の資産価値をあげる工事なのか」「原状回復として適正なのか」「この工事は必要なのか」ということを把握することからはじめはいかがでしょうか。とくに大規模修繕に対しては、その費用対効果をしっかりと確認すべきです。

上記の内容は業務上のほんの一部の内容ですが、任せではない会社の特徴として「一時が万事」といえる会社を散見致します。特徴として、①利益優先の仕組みになっている。②社員の退職が多く、担当者がコロコロ変わる。③担当者の業務経験が浅く知識・経験が乏しい。④不動産に関わる事なら何でもできる様な事を言う。等の特徴を持っております。

管理会社選びは、資産維持のためには非常に重要です。任せる管理会社によって、所有物件の資産価値・収益・キャッシュフローが大幅に改善されます。

オーナー様にとっての大切な物件は、そののち、相続により大切な家族へと継承され、資産としてだけではなく、先祖、親に対して残してくれたことに対する感謝という気持ちが強くなる様な優良物件に整えておく必要があると考えております。

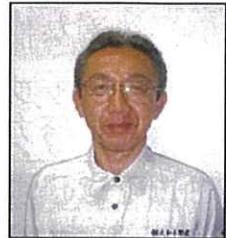
これからも、弊社のように、社員を財産と考え、専門知識を高める教育制度、論語等の考え方を取り入れながら人間力を高めるため教育制度の整っている会社、R.O.Aなどを活用しながら、資産分析を行い、オーナー様の資産価値向上と満足度を高めることができる会社を、良い管理会社として選んでいただけたら幸いと存じます。

梅雨明け後には厳しい暑さとなりますので、健康には十分にご留意され、さらなるご活躍を祈念申し上げます。

## 防水材料の開発は、日進月歩だが、漏水は、まだ !!

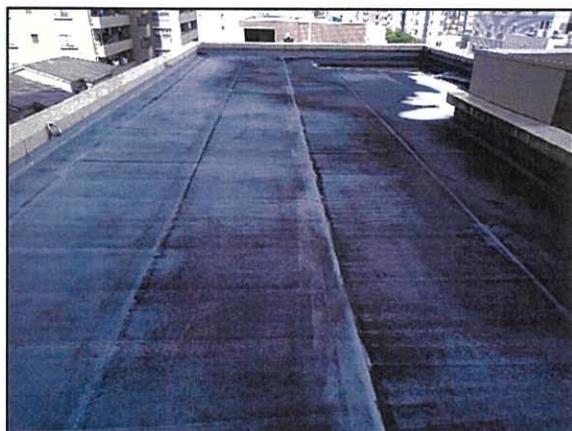
いつもお世話になっております。大規模修繕課、田口でございます。今月は、建築の防水について、勉強して見ましょう。現在、主な建築防水工法としては、塗膜防水、常温積層アスファルト防水、アスファルト防水、改質アスファルト防水、シート防水が挙げられます。また、改修工法には、既存防水層の状況によって、被せ工法と撤去工法の2種類から選択可能ですが、既存防水層をすべて剥し廃材を処分をする撤去工法は、コストと環境保全の観点から使用されることが少なくなっています。しかし、劣化の状況が著しい場合には、撤去工法を選定することになってしまいます。

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

## 変色～チヨーキング～クラック～剝れ…漏水発生の恐れ !!



トップコートの色が変色



パラペットが割れて雨水が浸水



防水層押さえコンクリート  
誘発目地が飛び出している



ウレタン絶縁工法  
通気緩衝シートが割れて穴が開いている

# 大和不動産 工事施工課スタッフ通信

2024年7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いますが、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。

## 『洗面台の交換をしました！』

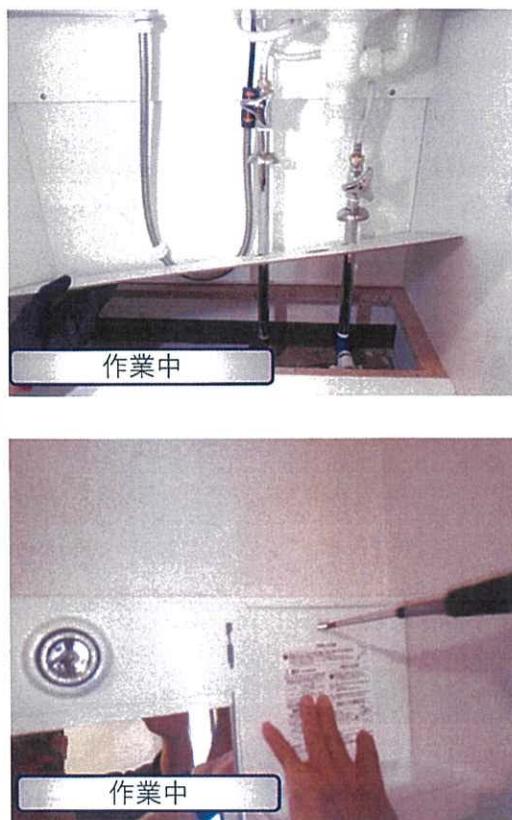
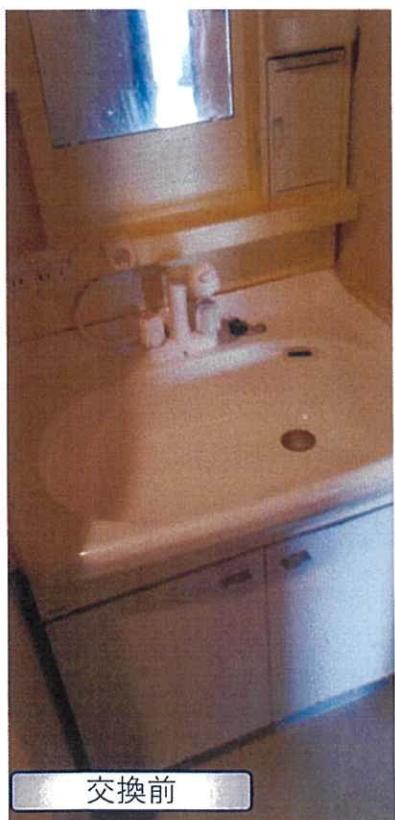
弊社管理物件のリフォーム工事にて古くなってきました洗面台の交換をお見積りさせていただいたところ、承認をいただきました。

洗面台といつても、種類がいくつかありますが、弊社が施工しております洗面台はユニット型洗面化粧台と言われる洗面ボウル・水栓・鏡・カウンター・収納などが一体になって設計された今どきのシャンプードレッサーとも呼ばれる洗面化粧台になります。

今回こちらの洗面化粧台交換の施工例をご紹介いたします。

施工時の注意点として『鏡キャビネット取付時に壁アンカービス止め、給水・給湯管・排水管からの水漏れ確認をする』を項目に細心の注意を払って作業を行っております。

入居者様が安心安全快適に過ごせる環境をこれからも創ってまいります。



# (株)大和不動産 賃貸管理 スタッフ通信



浦和店 管理担当  
明平 利之

**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。**

## 退室はピンチ？！チャンス？！

夏本番が近づいていますね。お身体の調子はいかがでしょうか？

アパートやマンションを経営されている方にとって、入居者が退室することは悪い知らせと感じられることが多いかと思います。退室後のリフォームや空室期間にはコストがかかりますし、次の入居者がすぐに決まるか不安もあるでしょう。

しかし、視点を変えてみると退室は新たなチャンスでもあります。最近は物価が上昇しているため、生活に直結する食品や光熱費などの支出も増えています。また、固定資産税などの負担も増加していることから、オーナー様から家賃の値上げについて相談を受けることも増えています。



更新時に値上げするには借主の同意が必要ですが、退室をきっかけに次の入居者向けに賃料を値上げすることで、新たな収入源を見つけることができます。ただし、設備や内装が劣化している場合は高い賃料を設定することは難しいかもしれません。

リフォームにかかる費用は単なる支出ではなく、投資として考えることもできます。例えば、人気のシステムキッチンを設置することで賃料を上げられる場合、その費用は資本的支出として経費計上できることもあります。利回りを計算すると、投資の効果が明らかになります。

最新のシステムキッチンを50万円で設置して、家賃が毎月5千円上げることができた場合、年間収入は6万円増加します。この場合の利回りは、 $6\text{万円} \div 50\text{万円} = 12\%$ となります。さらにリフォームの費用は資本的支出として経費計上できるため、実際の利回りはもっと大きくなるかもしれません。

お部屋の立地や間取りによってはさらに大幅な値上げが可能な場合もあります。全てのお部屋に同じアプローチが適用できるわけではありませんが、退室をマイナスととらえず、柔軟な発想で新たなビジネスチャンスを探ってみることをお勧めします。



なお、年間収入を上げることは物件の価格を上げることにもつながります。大和不動産では、資産価値の維持や向上させるための勉強会をおこない、オーナー様へ提案できる事柄を増やして、喜んでいただけるように全社一丸となって奮闘しております。

何かご相談があればお気軽にお知らせください。今後ともよろしくお願ひいたします。

# オーナーズニュース

## 2024年問題について考える



2024年、建設・不動産業界に最も大きな影響が及ぶと考えられるのが働き方改革関連法案の施行です。今回のオーナーズニュースは2024年問題から生じる影響や対策についてご紹介いたします。



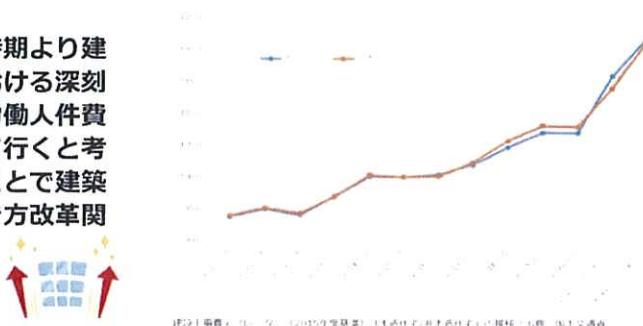
### 働き方改革関連法案の適用

2024年、建設や不動産業界に最も大きな影響が及ぶと考えられるのが働き方改革関連法案の施行です。原則「1ヶ月で45時間、1年で360時間以内」という形で、時間外労働上限が厳しく規制されることになりました。建設現場では土曜日などの稼働時間がなくなり、**工期が今までよりも大幅に延長される可能性が高くなります**。またマンションの場合には、**大規模修繕工事のスケジュールへの影響も大きくなる事が懸念されます**。



### 建築労働人件費上昇と建物価格への影響

右記グラフの通り、コロナウイルス第一波の時期より建築費が高騰し続けています。背景に建設業界における深刻な人手不足の慢性化が一因とされており、建築労働人件費は建築需要が落ち込まない限り、今後も上昇していくと考えられます。人手不足により賃金水準が上がることで建築費へ大きな影響を与える可能性があります。働き方改革関連法案の適用で拍車がかかるかもしれません。



### 再配達問題

宅配業者の時間外労働も大幅に規制されたようになったので、物流の停滞も懸念されています。2024年問題の中でも大きな問題となる宅配便の再配達問題において、国土交通省などが再配達削減策を講じていますが、**その決め手として期待されているのが宅配ボックスの設置率向上です**。

物件を探す際に

- ①「宅配ボックスあり」を必須条件として検索する人が6割近く
- ②一都三県の家賃相場は設備条件なしに比べ1.3万円/月上昇

という結果も出ています。



再配達を依頼する手間、配達時間に在宅していなければという心理的負担を鑑みれば今後も「宅配ボックスあり」物件の人気は続くと考えられます。

※LIFULL HOME'S(ライフルホームズ)が行った調査による。

宅配ボックスは入居者にとっても、社会にとっても重要な役割を持つ設備になってきたといえます。今一度宅配ボックスの設置について考えてみてはいかがでしょう。



### Point

4月に施行されたばかりの法案ですが、人手不足による人件費上昇や工期延長などの影響で、今後も建築関連費全体の上昇が考えられます。

必要な設備や工事内容を見極めることも大切になってくるでしょう。



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

# 円安で需要が拡大する 不動産活用とは！？

先月もお伝えした通り、世の中はインフレで円安が進んでいる状況ですが、建築部材・人件費の高騰も相まって、アパート・マンションを新築することに対するハードルが上がってきております。有効活用したい土地があっても、なかなか踏み出せず、既存の物件の賃料も下落する一方でお悩みではないでしょうか。今回は、そのような背景も踏まえて、円安でもできる不動産活用や、収益性を高める手法についてお伝えさせていただきます。

### 【工場・倉庫建築】

まずは、アパートやマンションに比べると安価で建築ができる倉庫についてお伝えします。円安になると輸出品の海外での価格が下がるため、よく売れるようになります。輸出品が売れると国内で大量生産する動きが強まり、新たな工場や商品在庫を補完するための倉庫の需要が高まります。

副効果として、2023年には、熊本県菊陽町や北海道千歳市に半導体の大型工場が建設されたことで、



周辺においてアパートや賃貸マンションなどの賃貸住宅需要が増加し、地価が大きく上昇した事例もあります。

円安が続ければ、広い土地を確保できる地方へ大規模な工場や倉庫を新設する企業は増えると考えられます。今まで賃貸住宅需要が見込めなかった土地でも、円安による工場建設を起点として、周辺地域に新たな経済の流れが生まれ、賃貸需要の発生が期待できます。

### 【外国人需要・マンスリー・民泊】

円安になると、日本に来るための資金面でのハードルが下がり、外国人観光客や労働者が増えるというメリットもあります。外国人観光客が増えると、ホテルや旅館、民泊・マンスリーなどの宿泊需要が高まるため、宿泊施設型の土地活用を行いやすくなるでしょう。

特に、民泊の特区内に土地をお持ちの方は、民泊での土地活用がおすすめです。民泊業には、国が定める国家戦略特別区に限り運営が認められる「特区民泊」という特例があります。通常の民泊業では180日の営業日数制限が設けられていますが、特区民泊なら365日営業可能です。また、特区以外の方でもマンスリー運用を上手に活用することで、法に触れることなく180日以上の宿泊需要の受け入れが可能になります。





# 第14回 大和不動産オーナーゴルフコンペ開催！

開催日：2024年6月4日



今回のオーナーゴルフコンペは、「浦和ゴルフ倶楽部」にて開催されました。青空が広がり心地よい日差しの中、オーナー様47名にご参加いただき（弊社社員は14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。



総合優勝  
女性部門1位



おめでとうございます！

準優勝



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 ツルミエネルギー株式会社 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 BPM カギの救急車 株式会社ロック24  
株式会社グローバルサービス 日本ハウジング株式会社 東京ガスすまいるサポート株式会社 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 株式会社朝日リビング 有限会社三明水質 TMC（弊社協力会社順不同）

埼玉県相続サポートセンター  
相 続 Q & A

2024年7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

今年の路線価を確認しましょう

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。7月は、今年の相続税や贈与税の算出基準となる路線価が公表される月です。路線価が定められている土地の相続税評価の仕方を、改めて確認しておきましょう。

路線価は道路に面する標準的な宅地の1m<sup>2</sup>当たりの価額で、千円単位で表示されています。まずは自宅として使用している土地の評価額を次の計算例で確認してみましょう。

【基本の計算式】 路線価 × 面積(m<sup>2</sup>) = 土地の相続税評価額



国税庁HP  
「路線価図」で確認

この路線価が付された道路沿いの宅地

1m<sup>2</sup>当たりの路線価が390,000円

【計算例】  
路線価 : 390,000円  
土地の面積: 200m<sup>2</sup>(約60坪)

(路線価) (面積)  
 $390,000\text{円} \times 200\text{m}^2 = 7,800\text{万円}$

※あくまでも概算であり、実際は  
奥行や間口の広さごとに補正をします

賃貸されている土地については権利関係に応じて次のように評価額を調整して算出します。

▶ 他人に貸している土地=「貸宅地」

【基本の計算式】※借りている人の権利を差し引く  
自用地の評価額 × (1 - 借地権割合)

記号	借地権割合
A	90%
B	80%
C	70%
D	60%
E	50%
F	40%
G	30%

【計算例】上記計算例の土地が「貸宅地」の場合

自用地の評価額7,800万円 × (1 - 借地権割合60%) = 3,120万円

▶ 上に貸家が立っている土地(アパート等)=「貸家建付地」

【基本の計算式】※借りている人の権利を差し引く  
自用地の評価額 × (1 - 借地権割合 × 借家権割合 × 貸貸割合)

【計算例】上記計算例の土地が「貸家建付地」の場合

自用地の評価額7,800万円 × (1 - 借地権割合60% × 借家権割合30% × 貸貸割合100%)  
= 6,396万円

相続の準備にあたり、相続税がかかるかの確認は必須といえます。自宅を含め、ご所有地の路線価はぜひ毎年確認をしておきましょう。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！

賃貸管理部 カスタマーサービス課

7月になり暑さが増してきました。皆様、暑さとの共存が難しくなってきているかと  
思いますが、お体に気を付けてお過ごしください。

また、暑さに負けず、業務に励んでいきたいと思います。

## 夏になり…

すでに7月初めに蝉の声の徐々に聞こえてきて、様々な樹木に葉が生い茂ってきており  
ます。これから敷地内の植栽も青さを増してくる時期になりますが、今回はそんな植栽  
にまつわるお話しをさせて頂きます。

## 植栽に関するトラブル

植栽は建物の景観を向上させる効果があり、また目隠しの機能も果たします。しかしながら、定期的なメンテナンスを入れない状態が続きますと、当然ながら植栽が伸び放題となり、様々なトラブルに繋がります。①樹液や樹木の実等による共用部の汚損 ②駐車場契約者様のお車への被害 ③近隣住宅からのクレーム ④蜂・毛虫等害虫被害 などが主なトラブルです。

## 多額の費用や賠償問題

樹木が大きくなり過ぎますと、高所作業車やレッカーカー車が必要となり、多額の費用が発  
生する恐れがあります。特に夏場の台風など風が強いときに枝などが折れ、甚大な被  
害が発生することもありますので、是非とも定期的なメンテナンスのご検討をお願い致  
します。

## 定期的な植栽剪定

植栽剪定が必要と思われる際は、「巡回チェックシート」等で剪定のご提案をさせて頂きます。  
何卒ご検討くださいますよう、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62回



儒者 青柳浩明

ほつ むさぼ  
欲して貪らず。

(堯曰第二十)

### 《ビジネス訳》

自分実現、そして、それによる社会貢献の拡充拡大が追求すべき欲です。

### 《通釈》

欲望を満たしても貪欲にならない。

### 《小人（＝残念な人）》

自由で平和な時代、思い浮かぶ物質的・肉体的な欲を満たそう。

### 《閑話》

『論語』における「欲」の対象には次の五種類があります。

- ① 探究心（自己実現も含む）
- ② 社会貢献（自分以外の人々への貢献。まずは家庭の幸せ）
- ③ 社会的名声
- ④ 物質的充実
- ⑤ 肉体的快楽

本章句では、①②をとことん追求しなさい、そうであれば尽きることはないし、周りから「金の亡者」や「残念な人」と卑下されることはない、と説きます。平和の下で、自由主義・資本主義・民主主義を謳歌している現代の日本においては、甚だ実践が困難な章句と言えます。

とはいっても、私は職業柄、多くの先達（70代以上）と話すことが多いのですが、この世代になると、3割程度は、この章句の重要さに至ります。（残りは「なぜだ」と嘆き続けていきます）そして、③④⑤を未だ満たしていない20代～30代には、①②の追求は不可能に思えるほどです。

しかし、あくまでも、③④⑤は、①②の結果でもたらされる範囲で、追求することに止めることが肝要です（「知足」）。これを実践したのが瀧澤栄一翁です。③④⑤そのものを追求（＝貪欲）しだすと、常に刹那的で無常な思いに囚われます。何かを獲得しても、喜びは一瞬、すぐに次の欲望の対象物が浮かんできて、心の渴望を感じ安らげない、という無間地獄に陥るからです。

獲得すればするほど悩みと苦しみを増大させる人生。どうなのでしょうか。

「心を養うは寡欲（かき）より善きはなし。」（『孟子』 盡心章句下）

～心を成長させるのには欲望（除く①②）を少なくするのが最上の方法～（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？②

前回に引き続きの難しいテーマですが、この問い合わせをオーナー様の分身として一緒に解決しよりよい答えに向けたサポートをするために、**埼玉県、いや、全国で大和不動産しか取り組んでいない賃貸管理業務**の一つをお伝えします。

#### 全管理物件についてキャッシュフローを作成し、年1回以上キャッシュフローを基にしてオーナー様と共有する

『管理会社なら、物件の経営状況を把握するのは当たり前じゃないか！』というオーナー様の声が聞こえてきそうですが、実は資産コンサル担当だけではなく、管理担当から仲介担当まで、

<2021年度 年間収支>

項目	収支	改善後の収支
年間賃料	賃料・共益費 敷地内駐車料 礼金 更新料 その他	キャッシュフロー(手元に賃貸経営のお金がどれだけ残るか?)を明確にし、『費用をかけて埋める』『とりあえず満室』だけではない、長く資産を活かすための経営の選択肢や可能性を見える化し、社内、オーナー様と共に共有・提案しています。
手数料	管理委託報酬 新規契約(AD) 更新手数料	
清掃費用		
公共料金(電気・水道)		
保守点検費用		
原状回復費		
修繕費		
保証料		
土地固都税		
建物固都税		
その他		
銀行借入金返済額		
支 出 合 計		
税引き前キャッシュフロー		

(単位:円) オーナー様に関わる全社員が物件の経営状況を把握し、どうされた

いか、どうしたいか、見える化し、オーナー様に組織だってご説明をするということは簡単にできることではないようです。実際にこういった取り組みは、**オーナー様自身が普段気づいていない対策や、費用をかけたものに対しての効果を目明らかにしどう手元に残るキャッシュを増やすか**、という考え方や対策につながります。また、**どう節税につなげ将来に向けた資産形成や、家族に残す対策をしていくか**、ということにもつながります。

『賃貸経営を何のためにするのか？』この問い合わせは山登りと似ています。自分の年齢・体力や、そ

の時の天候、どの時期に上るのか、で『健康のため』『初日の出を見て気持ちをリフレッシュするため』『家族との関係を深めるため』、など目的も変わります。賃貸経営も、収益状況やオーナー様のご年齢、家族背景によって目的が大きく変わってきます。**賃貸経営の目的を明確にし成果を出すためには、何より今の経営のコンディションを知ることがとても大事**になります。『キャッシュフローを明確にしたうえで賃貸経営を考えることはオーナー様にとって不安のない前向きな賃貸経営をするためにとても重要なことだと考えています。

賃貸経営のご不安や相談は**同封の『なんでも相談シート』**や右側のQRコードから気軽にお問い合わせいただけます。

無理な営業は一切ありません。少しでも気になることはぜひご連絡ください。

相談QRコード





秦野 昌明

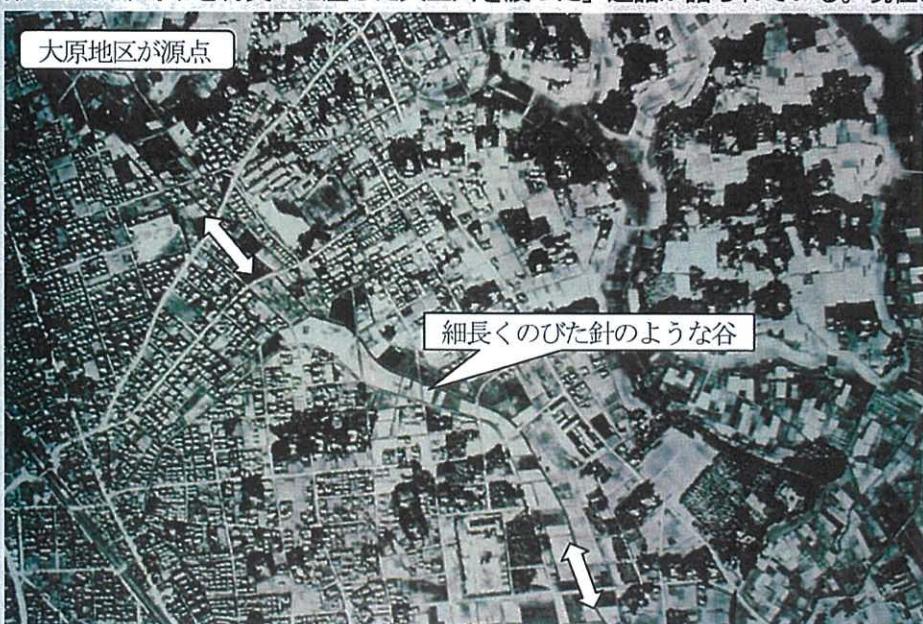
## 天王川・谷田川・藤右衛門川

さくらのまち  
さくらのまち

さくらのまち  
さくらのまち

「トドのつまり」という言葉があるが、「トド」とは魚のボラの大型魚の名称のこととされる。これ以上は大きくならない、これ以上は進まない等の意味として用いられる。ボラ、ブリ、スズキ等は「出世魚」(註1)といわれ、大きさで呼び名が変わる。浦和区から南区、更に川口市方面へ流れる天王川、谷田川、藤右衛門川は一筋の河川であるが、流れる場所・地域で名称が変わった。

昭和時代の初め、現在の「ぱすてる」・児童相談所(旧大原中学校跡地)周辺は湿地帯であった。雨が降ると「大原湖」と揶揄される土地柄でもあった。そこに茂る草露の一滴が地面に浸み込み天王川の源流となった。小さな流れは雨水を集め一筋の流れをつくり、宅地脇の堀割を流れ、川幅を広げつつ北浦和2丁目と領家6丁目境の谷を南下。戦国時代末期の岩付太田氏の家臣 熊沢三郎左衛門忠勝の支城跡、通称「三郎山」(註2)の東下を経て更に南下する。この辺りは、南北に縫い針のように細長い谷を成し、まさに地名「針ヶ谷」の如し風景を見せていた。昭和30年代までは、三郎山の縁辺には冷たい湧水が湧き出で周囲の谷津田を潤していた。その先の左岸に県立浦和高等学校(註3)がある。かつてこの地の一角に天王社(註4)があった。天王川の名のいわれとなった社である。県立浦和高等学校下では岩槻道が天王川を渡る。現在のような暗渠となる以前は、大雨のたびに氾濫し往来が出来なくなっていた。地元では「浦和高校生がお年寄りを背負い氾濫した天王川を渡った」逸話が語られている。現在、暗渠化された大原から駒場までが



「天王川遊歩道」と呼ばれ、その内の北宿通りから本太中学校手前までが、平成10年(1998年)に完成した「天王川コミュニティ緑道」である。

本太中学校は(昭和30年)5月に現在地に移転したが、この地には以前、私立都北高等学校(註5)があった。天王川は本太中学校の西側縁を南下する。本太坂下付近では領家方面からの「神花水路」と三室境から流れ出る「大東水路・道祖土水路」が合流し、現駒

場運動公園のある低湿地へ流れ下った。この地は「駒場落」と呼ばれ、この先で天王川と合流し谷田川と名を変えた。更に本太一丁目先では浦和駅方面からの日の出川が合流する。そのため谷田川も大雨でたびたび氾濫した。大谷場・太田窪に入ると浦和競馬場(註6)がある。現在の谷田川はここで地上に姿を現す。その先、川口市では藤右衛門川と呼ばれた。川の名の由来となった藤右衛門とは、川口市芝・伊刈地区で上谷沼の水を芝川へ流すための水路を開削し、新田開発等を指導した並木藤右衛門と伝えられる。

谷田川は水害防止のため昭和48年(1973年)から暗渠化が実施され、工事は昭和55年(1980年)に完了。河川の名は「藤右衛門川」に統合された。



[北浦和の八雲神社]



[昭和34年(1959年)氾濫した谷田川]

(註1)「ボラ」はオボコ → イナ → ボラ → トドと呼び名が変わる。「ブリ」はモジャコ → ワカシ → イナダ(ハマチ) → ワラサ(メジロ) → ブリと呼び名が変わる。「スズキ」はセイゴ → フッコ → スズキ → オオタロウと呼び名が変わる。

(註2)三郎山は戦国時代の岩付太田氏房の家臣「熊沢三郎左衛門忠勝」の支城跡。北条氏滅亡後、徳川家康が関東に入国し、浦和代官「中村弥右衛門吉照」の陣屋となる。熊沢三郎左衛門は中村弥右衛門の補佐となり太田窪の館へ移った。また、熊沢三郎左衛門は後に第二代浦和代官となる。

(註3)県立浦和高等学校は明治29年(1896年)第一尋常中学校として現在の常盤4丁目に開校。昭和12年(1937年)旧校舎の老朽化のため領家に新築移転。学制改革で同23年(1948年)県立浦和高等学校となる。

(註4)天王社は牛頭天王を祀る。百年誌『銀杏樹』「雄飛編」では、当初、県立浦和高等学校東側の隣地にあったが、昭和38年浦和通信制高等学校の建設に伴い移転、北浦和の八雲神社に合祀されたとある。「天王様」とは「祇園の神」のことである牛頭天王(スサノオ命)・八王子宮(天照大神の五男三女)・少将井の宮(クシナダ姫)をあわせ祀った神である。インドでは武塔太子と呼ばれ、祇園精舎の守護神である。日本へ伝来する過程で、インドの荒神は日本の荒神スサノオ命とあわさり、また薬をつかさどる薬師如来の変化ともなったが、一般的に天王様とは牛頭天王のことを指す。東国では「天王様」の祭りは「疫病封じ」の祭り。食中毒、流行病、稻の病害虫の多い旧暦6月に祭りを行い、牛頭天王の神力で疫病神を退散させようとした民衆の祭りである。

(註5)私立都北高等学校は現在の市立本太中学校の場所にあり、昭和6年(1931年)の私立惠仁中学校から埼玉中学校、学制改革で同23年(1948年)埼玉高等学校と改称。同30年(1955年)浦和市へ移管、市立都北高等学校となるも同32年(1957年)廃校となった。

(註6)浦和競馬場は大谷場1丁目と太田窪4丁目にまたがり所在。昭和23年(1948年)完成。中央を藤右衛門川が流れる。

#### 【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。

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

### 浦和の夏の風物詩 「みこし渡御」と「浦和よさこい」

浦和の夏になくてはならない伝統の「浦和まつり」。伝統の「みこし渡御」は7月21日（日）に行われます。市内各地区（旧浦和市）の神輿が集結して、浦和駅西口の旧中山道（新浦和橋～調神社）を木やり流しとともに威勢よく練り歩きます。14時15分から20時30分まで。雨天決行。



「浦和よさこい」も同じ日に、南浦和駅東口会場で開催されます。参加するよさこいチームはカラフルな衣装でエネルギー溢ぎに踊ります。10時から18時まで小雨決行です。



どちらも暑い中で華麗にりりしく舞う姿は、見るだけでも感動と躍動感を得られます。観覧する人は十分な暑さ対策を取ってお出かけください。

## トピック2

### 見沼田んぼ西縁に群生 見頃を迎えるヤブカンゾウ



この季節に見沼田んぼを歩くと、所々で華やかなオレンジ色の花を見かけます。中国原産のユリ科のヤブカンゾウで、この花は夏の盛りに咲きます。

浦和区木崎にある浦和西高校裏手の見沼田んぼ西縁には、「ヤブカンゾウが咲き誇る日本一長い土手」と呼ばれるヤブカンゾウの群生地があります。約1.5キロに及ぶこの土手は、「NPO法人カンゾウを育てる会」など地域の人たちが、20年以上にわたって保全育成していて、この季節になると多くの人が立ち止まって見入ってしまうほど見事に咲きます。



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



大宮店 管理担当  
根本 誠之

(株)大和不動産



DAQC 通信

vol.8  
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通信に続き「曜日ごとのテーマ」について、お伝えします。

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。

### 【金曜日】チームとしての成長を

私はともに働くメンバーを尊敬し、連帯感のある躍動する職場づくりを実践します。

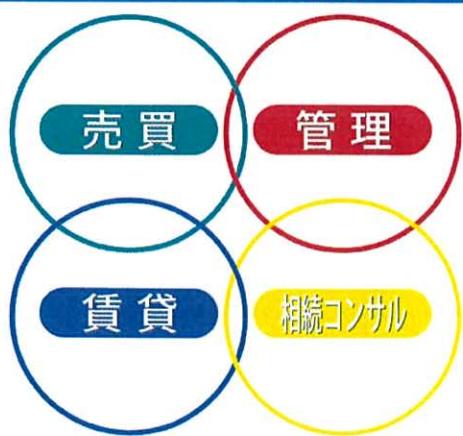
- リーダーはメンバーが提案しやすい雰囲気をつくり、挑戦を奨励、サポートし、育成に努めます。
- メンバーは自己の成長をもって、リーダーの期待に応えます。
- 協調性をもってお互いを支援しあい、チームで課題を解決します。

弊社では、上記のクレドとは別に経営ビジョンとして「オーナー様の分身」を掲げております。オーナー様との信頼関係をつくりあげていくために2021年より「チーム制」を導入いたしました。チーム制の導入以前は、賃貸仲介・賃貸管理・売買仲介の部署ごとに判断していた為、オーナー様へ【ちぐはぐなご提案】を行っていることもございました。チーム制の導入により一人のオーナー様に賃貸仲介・賃貸管理・コンサル担当の三名が情報共有のうえご提案させて頂くフローに変更し、オーナー様の分身となれるように日々精進しております。また、業務過多から課員等の質問・相談の際もパソコンに向いたまま返答していることもあります。社内の雰囲気を改善するべく今回の内容へ変更いたしました。

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