



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273号

発行 2024年9月15日



武蔵浦和西口店 2024年7月25日移転OPEN!

## 今月の主な内容

お世話になります 武蔵浦和西口店統括部長 谷澤愛之	1
賃貸管理オーナー通信 Vol.91	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
お部屋のトラブルレスキュー隊 Vol.64	9~10
相続Q&A 思ったより大変な相続手続き	11
子や孫へ 伝承しておきたい『論語』の教え 第64回	12
資産コンサルティングニュース	13
すばらしい会社であり続けてほしい	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.10	裏面

株式会社 **大和不動産**<sup>®</sup>  
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。

10月の定休日

2日 9日 16日 23日 30日 (毎週水曜日)

なお24日(木)は社内研修のため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



武藏浦和西口店統括部長  
谷澤愛之

お世話になっております。

さわやかな秋晴れの季節となりました。皆様におかれましては益々ご健勝のこととお喜び申し上げます。また、平素は格別のご高配を賜り誠にありがとうございます。武藏浦和西口店の谷澤愛之です。

工事の関係で当初の5月より遅れておりましたが、無事に7月25日に武藏浦和西口店が移転オープンしました。併せて、営業力強化を目的に武藏浦和西口店のみピタットハウスに加盟しましたことをご報告いたします。

是非お気軽に立ち寄りください。

さて、本期は「CF（キャッシュフロー）改善提案」を管理担当が主導で行っていく中、コンサル担当は「ROA分析提案」を行っております。繰り返しになりますがご説明申し上げます。

ROAとは「総資産利益率」を意味します。ご所有されている資産が、どれだけ効率的に利益を生み出しているかを示す指標です。具体的には、物件に投入した総資産（不動産の価値やその他の関連資産）に対して、どれくらいの収益を得ているかを計算します。これにより、オーナー様の資産の収益性を図ることができます。

・ ROAの一般的な計算方法は

$$\text{【当期純利益】} \div \text{【総資産】} \times 100 = \text{ROA} (\%)$$

で出しますが判断基準として、一般的には5%以上が優良とされております。

ROAの値が高いほど、オーナーの資産が効率的に運用され、より多くの利益を生み出していることを示します。

【例】ROAが5%の場合、

総資産の1,000万円が50万円の利益を生んでいます。

簡単に説明いたしますと、「ROAが高ければ」、その物件が少ない資産で高い利益を生んでいることを意味します。一方、「ROAが低ければ」、資産に対する収益が少なく、見直しや改善が必要かもしれない状況、ということです。

資産効率を改善（ROAを向上）させるには、賃料収入を増やすか、経費を削減することが考えられます。これにより、同じ総資産でより多くの利益を得ることができます。また、ROAを通じて、物件が適切に評価され、運用されているかも確認できます。ROAが低い場合は、運用方法の見直しや、売却や資産の組み換え等も検討する必要も考えられます。

上記のように各店コンサル担当がオーナー様に対し、資産全体、物件単体のROA提案させていただく場面がございますが、お時間頂けますと幸いです。

弊社も10月からは48期、チーム制5年目を迎えます。さらに活動を成熟させ、より多くのオーナー様のお考えや資産に関する想いに触れ、ご満足いただけるサービスが提供できるよう努力して参ります。これからも変わらぬご指導ご鞭撻を賜りますよう、よろしくお願ひ申し上げます。

季節の変わり目でもございますのでくれぐれもご自愛くださいませ。

## 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、費用を抑えて建物の資産価値を落とさない様、オーナ様の意に沿った対応をしてまいります。

今回は、建物診断にて修繕を考えなければいけない現象の雨漏れ場所を、いくつかご紹介させていただきます。



大規模修繕課  
一級建築士  
一級建築施工管理士  
高橋 富男

### 共用の外壁塗膜の剥離

1. バルコニー取付部
2. バルコニー手摺取付部
3. 屋根と壁の取り合い部
4. 入隅部分
5. 戸袋取付部
6. 開口部の水切り鋲部
7. 開口部の建柱周辺部
8. 開口部の周辺の亀裂部
9. 出隅部分
10. 換気口 他

### 不具合箇所の参考例



**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9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。

## 『浴室換気扇の交換をしました！』

当社管理物件につきまして、入居者様より浴室換気扇動かないとのご連絡を頂きました。

オーナー様へ報告、本体交換のご承認をいただきました。原因は14年使用している為に、経年劣化によるモーターの動作不良でした。メーカーが推奨しております標準使用期間は、10年～15年となっております。10年以上経過しても換気扇は動くことが多いですが、10年の耐用年数を超えていると換気性能が下がっていることがあります。退去時のリフォーム時に、使用期間が基本的には10年以上の物は、交換をお勧めしております。

下記写真は、施工例になります。



# (株)大和不動産 賃貸管理 スタッフ通信

大宮店 管理担当  
根本 誠之

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。

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。  
火災保険の活用についてご紹介いたします。

## 自然災害への対応

昨今の自然災害は想像を超える被害となる場合が多数見られます。先月も度重なる落雷により弊社、管理物件の設備トラブルも複数ございました。その際の修理費用が高額になる場合もあり、ご加入されている火災保険を有効に利用することが健全な賃貸経営に繋がります。



## 火災保険の活用方法

火災保険へご加入されておりますでしょうか。また、ご加入されている補償内容の見直しはされておりますでしょうか。万が一のための保険で、名称が【火災保険】ということもあり、更新時に補償内容を見られていないオーナー様も多いかと思われます。ゲリラ豪雨により建築設計時に想定していない雨量となった場合、オーバーフローから建物内部(居室)へ浸水することもあります。クロスの貼り替えや入居者様の私物被害に対しオーナー様へ費用負担を頂くケースもあり、火災保険の補償内容に含まれていれば費用をカバーできます。同様に、落雷により共用部の照明器具やオートロック設備などの電化製品が故障した際に補償される内容もございます。施設賠償保険 地震保険など火災保険に付帯できるものも複数あります為、内容に迷った場合はお気軽に弊社までご相談ください。



# オーナーズニュース

## 空き家問題を考える



現在の空き家数はおよそ900万戸と過去最多となり、空き家問題は全国的に深刻化しています。今回のオーナーズニュースでは、深刻化する空き家問題の現状と対策や空き家の活用事例についてご紹介いたします。



### 日本全国で深刻化する空き家問題とは？

総務省が発表した2023年10月時点の住宅・土地統計調査によると国内の住宅総数に占める空き家の割合は過去最高の13.8%でした。空き家のうち賃貸・売却用や別荘などを除いた、長期にわたって使用目的がない「放置空き家」は385万戸と、2003年からの20年間で1.8倍に増えました。

#### 空き家が増えている原因

##### 高齢化・人口減少

人口や世帯数が減少すると必要な住宅数も減少し、住宅数が充足します。

##### 相続問題・活用が難しい

相続により取得した空き家に自身が住むことができない場合や、老朽化により活用が難しいと放置されてしまいます。

##### 固定資産税の問題

空き家を解体して更地にしてしまうと住宅用地の特例が適用できず、固定資産税が最大6倍にまで上がってしまう。節税目的でそのままにしておこうと考える人が多いことも一因になっているでしょう。



#### 空き家物件の売買・賃貸に関する法令の改訂

2024年7月1日から【宅地建物取引業者の報酬規程】が改訂されました。

【売買取引に係る報酬額】売買の物件価格が800万円以下の宅地建物は、売主からの報酬上限が19.8万円から33万円へ引き上げられ、さらに買主からも最大33万円の報酬を受け取れるようになりました。

【賃貸借取引に係る報酬額】長期空き家等の媒介特例が創設されたことにより、貸主からの報酬において原則の上限を超えて「合計で1ヶ月分の賃料×2.2」に報酬額が改訂されました。

### 国や自治体の空き家対策



#### ①特別控除で税制支援

空き家の発生を抑制する施策の一つとして、国は空き家の譲渡所得税に対する3,000万円の特別控除による税制支援を行っています。

#### ②空き家バンクで活用を促進

全国の自治体の約7割が、すでに空き家バンクを設置しています。この空き家バンクを活用すれば、空き家の所有者と空き家が必要な方をマッチングできます。



#### ③安心R住宅制度

国が「中古住宅購入者が安心して購入できる住宅」と認めた住宅で、耐震性があり、建物の状況調査を実施済みの中古住宅のことです。中古住宅の売却時には、購入者へアピールすることができます。

### 空き家活用事例



#### ■リノベーション

一般住宅はもちろん、カフェ・レストラン・チホテル・工房・アトリエ・シェアオフィスなど目新しさと個性のある賃貸物件として貸し出すことができます。



#### ■地方移住サポート

地方自治体のお試し移住体験の宿泊先としての活用や、近隣の農業や酪農へのお試し体験宿泊施設運用などの地方創生に関する新しいビジネスニーズがあります。この方法では、家屋を使えるようにするための補助金が使える事例が多くいため、ある程度の期間空き家としての可能性を探ってから、売却を含めた土地活用をする準備としても使えます。



#### ■デュアルライフサポート

デュアルライフとは、「平日は都心で仕事中心、週末は田舎暮らし」というような、生活を2拠点以上に分けた暮らし方のことです。新しい賃貸需要に対応させることで、空き家解消につなげます。



空き家問題は全国的な社会問題になっています。空き家は今後も増加していくと考えられるでしょう。放置された空き家は劣化し、周辺地域の環境に悪影響を与えることがあります。発生した空き家を適切に管理・活用することが、問題解消の第一歩となるでしょう。



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

## お部屋探しの際に気にする 物件の防犯設備について

近年、新型コロナウイルスの感染拡大の影響を皮切りに、テレワークの普及が進んでおります。在宅時間が増えることで、お部屋探しをする方の防犯意識も高まっております。今回は、お部屋探しの際に気にする防犯設備についてお伝えさせていただきます。

右のグラフは、at home社が実施した【住まい探しと防犯意識の実態調査】の中で、住まいに求める防犯設備のデータとなっております。多くの方に指示されている防犯設備を上位から見ていくと、

- ①モニター付きインターホン
- ②防犯カメラ
- ③オートロック
- ④宅配ボックス
- ⑤防音性

となっております。これらの設備は、毎年賃貸住宅新聞社より発表される『人気の設備ランキング』でも毎年のようにランクインしているものとなっております。

配達員を装った犯罪も増えており、インターホンで来訪者の顔が見えないのは不安という声も高まっております。そのため、古いタイプのインターホンはモニター付きのものに変更することを推奨しております。

また、そもそも不審者の侵入を防ぐために

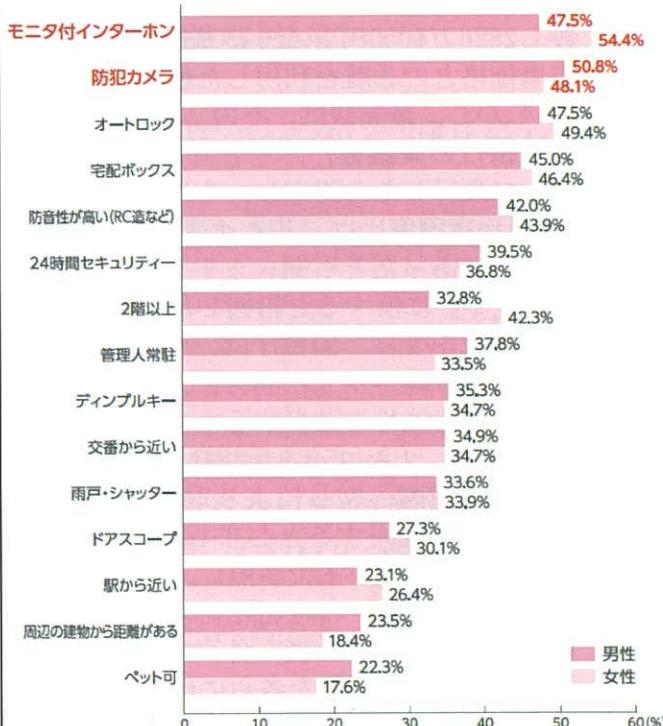
防犯カメラの設置や、オートロックのある物件が選ばれやすくなっております。オートロックに関しては、物件によって設置が難しいケースもあるかと思いますので、その場合は防犯カメラは必須で設置いただくとよいでしょう。

宅配ボックスに関しては、インターネットショッピングの利用頻度が高まっていること以外に、置き配を推奨する宅配業者も増えており、盗難被害を懸念する声も上がっております。そのため小型なものでも宅配ボックスを設置することで差別化ができ、選ばれやすくなります。

防音性に関してですが、壁側に関してはどうにもなりませんが、窓側の対策として後付け可能な二重サッシをお勧めします。

全国的に防犯意識が高まっておりますので、これを機にご自身の所有している物件に、防犯対策を施してみてはいかがでしょうか。

**Q 防犯のことを考えると欲しい住まいの条件・設備をお選びください。(複数回答/上位15項目)**



出典：at home 【住まい探しと防犯意識の実態調査】

# 弁護士 青木 幹治 の 徒然事件簿

＜「タワマン節税」の「最高裁判決」の意味と、国税庁の個別通達「居住用の区分所有財産の評価について（法令解釈通達）」（令和5年9月28日）の今後の影響について見てみましょう。＞（その2）

1 「最高裁判決（令和4年4月19日）」は、課税価格6億円超の相続案件において、「タワマン節税」により「財産評価基本通達」を紋切り型に適用し相続税を「0円」と豪腕を振るった申告者に対し、実質的に租税負担の公平に反する事情があるとした国税当局の更生処分に合理的な理由を認め、「課税平等原則」に反しないと痛撃を食らわせ、その結果、「タワマン節税策」は「失敗し墜落し」真に命懸けとなってしまいました。



弁護士  
青木 幹治

(1) タワマン2戸を約14億円で購入し、その相続税評価額3億3300万円とし、借入金残9億6300万円を控除して債務超過約6億3000万円とし、その他の相続財産と相殺し2826万1000円となり、基礎控除1億円を下回るので相続税0円とした申告は、評価額と市場価格との乖離を利用した超絶技巧の「ウルトラC」でした。

(2) しかし、最高裁は、その「タワマン節税」策がマンション購入時期、借入金の節税の意図（銀行の稟議書），申告直前の1室売却等から、近い将来発生する相続で税額減免を期待して敢行したと認定し、それに経済合理性が認められないとしました。

(3) 税務専門家には「基本通達通りに節税対策をしただけなのに何故否認されるのか」との戸惑いがあったとも聞きますが、かかる節税策には経済的合理性が認められず、「租税負担の公平」に反すると指摘した最高裁判決を玩味すべきでしょう。

2 この判決を受け、国税庁は、マンションの「相続税評価額」に「時価（市場売買価格）」との大きな乖離が生じた場合に、相続税評価を個別事案毎に判断している現状を回避し、納税者の予見可能性を確保するため、個別通達「居住用の区分所有財産の評価について（法令解釈通達）」（令和5年9月28日）により、新しくその評価方法を定めて「令和6年1月1日以後に相続、遺贈、贈与により取得した「居住用の区分所有財産」（分譲マンション）の価額」の評価に適用するとしました（タックスアンサーNo. 4667「居住用の区分所有財産の評価」（インターネットで参照）。

(1) <マンションの時価評価>は、「宅地部分」を「財産評価基本通達」（昭和39年4月25日）で全体評価した後、各戸の所有割合、敷地権の割合で按分し、「建物部分」は、全体の固定資産税評価額を各戸に延べ床面積の比率で按分して算出します。

(ア) タワマンの上層階は、高額の資産価値を有するその時価が、「路線価方式」、「固定資産税評価額」による「課税価格」まで大きく引き下げられ、更に借入金残高の控除（控除項目）で、相続税額を大幅に圧縮することができました。

(イ) しかし、この「タワマン節税」による「課税価格」の引下げを抑え、「相続税評価」を市場価値の60%に引き上げるために、「課税価格」に「区分所有補正率」を乗じて算出することとしました。「区分所有補正率」は「評価乖離率」と「評価水準」から一定の計算式で算出されますが、その詳細は次回に説明します。

a) これまでマンションの相続税評価額が、市場価格との平均評価乖離率が2.34倍の42.7%で、市場価格1億円のものが4,270万円と評価されたのを、令和6年以後は平均評価乖離率を1.67倍の60%まで引上げることにしました。

b) 「相続税評価額」を実勢価格の60%の水準にすると、その乖離率は「評価水準60%」の逆数の1.67倍であり、例えば、乖離率がそれ以上の2倍であるとすれば、評価水準がその逆数の50%で、60%を下回るので、「相続税評価額」がその60%まで引き上げられることになります。

(2) 見直しの対象となる「居住用の区分所有財産」とは、「居住の用に供する専有部分」である「マンション一室」であり、その相続税評価額は、上記の通り、その「区分所有権（家屋部分）」と「敷地利用権（土地部分）」の各評価に「区分所有補正率」を乗じた価

額に引き上げられ、乖離率によっては引き下げられる場合もあります。

(ア) 「居住の用に供する専有部分」とは、「構造上主として居住の用途に供する」、登記簿上「居宅」と表示されるマンションで、相続時点で事務所として使用する場合でも、登記が「居宅」であれば「個別通達」の適用の対象となります。下記のものは、適用外となります。

a) 区分所有登記のない一棟所有の賃貸マンション、事業用の区分所有オフィス（事業用のテナント物件）などで、流通性・市場性が低く適切な評価乖離率の算定が困難なもの。

b) 居住用の区分所有マンションでも、地階を除く階数が2以下の低層の集合住宅、専有部分一室の数が3以下で、その全てを当該区分所有者又はその親族の居住用に供するもの（いわゆる二世帯住宅等）など。

(イ) 借地権付又は定期借地権付の分譲マンションの敷地の用に供される「貸宅地（底地）」の評価も、通常の宅地の底地として評価し、本通達は適用されません。

3 マンションの評価方法の改正により「理論上の市場価格の60%」の評価となり、「タワマン節税」の手法による大幅な節税効果を望めなくなつたが、それでも評価額40%分の引き下げと債務控除（金利負担による問題は残る）の効果が残るので、ケースによっては「タワマン節税」の活用の余地がないとは言い切れず、今後「個別通達」により「タワマン節税」がどのように封じられるのかを見極める必要があると思われます。

(1) 上記改正は、タワマンだけでなく、区分所有登記をしたマンション一室の全てが見直しの対象となったので、通常のマンション所有者も改めて相続税を試算して見る必要があります。

(ア) 新たな購入や売却にあたっては、「個別通達」に基づく評価額によって相続税を計算するなど慎重な検討が必要ですので、その時は専門家に相談して下さい。

(イ) マンション購入後相続までに年月が経過すると節税効果が薄れるし、相続開始直後に売却すると時価との乖離が露わになるので注意を要し、また5年以内の短期譲渡では譲渡益に高い所得税が課されることも念頭に置く必要があります。

(ウ) なお、マンションが貸家と貸家建付地である場合のそれらの評価、また小規模宅地等の特例（被相続人と同居）の適用は、上記で計算した価額を基に行います。

(2) 今後は、相続の場合に、生命保険の保険金受取人が死亡保険金のうち「500万円×法定相続人数」まで非課税となる措置や、贈与税の「暦年贈与」、「相続時精算課税」による基礎控除額110万円の適用、「教育資金贈与の非課税措置」、「都度贈与」（令和6年のレンボーニュース（5回連載））など、種々の手法を組み合わせた相続対策を検討されると宜しいと思われます。

4 次回に、マンションの「理論上の市場価格の60%」等の評価計算を見てみましょう。

以上

青木幹治法律事務所：さいたま市浦和区高砂1-2-1エイペックスター浦和 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」。

# お部屋のトラブル レスキュー隊！

VOL64. 賃貸管理部 カスタマーサービス課



秋分に至り、良夜に秋風を感じる季節となりました。  
酷暑が恒例となり、今年も記録的暑さの日本の夏でしたが、  
それに伴い、併せて恒例となっているのがこの時期の大雨です。

## 大雨の種類『局地的大雨と集中豪雨』

「局地的大雨」は  
ゲリラ豪雨とも称されますが、狭い範囲に短時間、激しい雨が降る現象です。

「集中豪雨」は、  
線状の降水帯が数時間に渡り停滞することで、広い範囲に長時間、  
激しい雨が降り続けます。

※気象庁は、2022年度から線状降水帯が発生する恐れがある場合、  
半日程度前から気象情報の中で呼びかけを行う取り組みを行っています。

## 雨がもたらす建物への被害～事例4選～

今年も大雨の際に、数々『雨漏り』の報告・ご相談を入居者様よりいただきました。  
その中で、4事例ご紹介してまいります。今後の対策として参考頂ければ幸いです。

### 【事例①】『天井からポタポタ、壁伝いに水が染み、窓枠からも雨が入り込む』

#### 【原因】屋根や外壁からの雨漏り

瓦やスレート葺きの屋根材など、破損やすれはもちろん、  
経年劣化により強風で破損しやすい状況も生じますので、  
雨の吹込みのリスクも高まります。  
また、外壁のひび割れや、窓枠・ドア周りのシーリング(防水シール)が  
劣化している場合も、雨水の浸入を防げません。



#### 【対策】

定期的な点検と計画的な修繕で、室内の雨漏り被害の補償や  
補修費用のリスクが減らせます。

### 【事例②】『バルコニー(廊下)に大量に雨が落ちてきています！』

#### 【原因】→ 雨樋の勾配不良、詰まり

経年劣化による、雨樋の勾配不良、また、落ち葉やごみが溜まり排水が  
阻害されるなど、一部分から大量に雨水がおちてくることがあります。

#### 【対策】

補修の際、階数によっては足場が必要になる場合があります。  
定期的な清掃も必要です。

### 【事例③】『バルコニー(廊下)に雨水が溜まり溢れそうです…』

#### 【原因】排水口の詰まり

バルコニーの排水口については、入居者様にて日常的な清掃をご依頼しています。  
ただ、長年の土埃などの蓄積により、排水管自体に詰まりが生じる場合もあります。  
また、廊下の排水口なども同様です。

#### 【対策】

室内への流入を防ぐため、清掃はもとより、  
高圧清掃などの対応が必要な場合があります。



### 【事例④】『換気口から雨が入ってきます！！』

#### 【原因】換気口周辺の劣化、不具合

換気口に設置のカバーが強風の影響で雨水の流入を防ぎきれなくなっている場合や、換気口配管の勾配不良、換気口周りのシーリング劣化など、いくつかの原因、また複合的な理由が生じている場合があります。

#### 【対策】

通気口カバーの交換や、配管改修、防水補修などが有効です。

弊社では、随時、改善のための対応方法をご相談させていただいております。

また、予防のための最適な建物維持管理提案も行っておりますので、  
ご心配事やお困りごとは、担当しております営業店チームへお気軽に  
ご連絡いただければ幸いです。

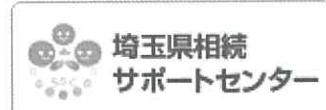
常にオーナー様にご安心頂けるよう、ご入居者様には極力ご迷惑を  
おかけすることがないよう対応を進めてまいります。  
何卒ご理解とご協力の程お願い申し上げます。

賃貸管理部カスタマーサービス課



# 埼玉県相続サポートセンター 相 続 Q & A

2024年9月号



電話:048-711-9183

埼玉県相続サポートセンター  
古丸 志保

## 思ったより大変な相続手続き

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。

ご相続手続きを一通り終えた方の感想は、大半が「ほつしました」、「大変でした」です。相続手続きの煩雑さも大きな理由でしょう。ご相続が起きた場合に戸惑わないように、どんな相続手続きが必要でいつまでに行うのか確認しておきましょう。

### ■相続開始後のスケジュール

期限		手続きの種類	相続手続きのポイント
7日以内		<ul style="list-style-type: none"><li>① 死亡届</li><li>② 火葬許可書</li><li>③ 通夜・葬儀・初七日法要</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>➢ 死亡届の提出</li><li>➢ 火葬許可書の交付申請</li></ul>
4ヶ月以内	3ヶ月以内	<ul style="list-style-type: none"><li>① 四十九日法要</li><li>② 遺言書の有無の確認</li><li>③ 公的年金手続</li><li>④ 生命保険金の請求</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>➢ 通夜・葬儀費用の領収書等の保管 ※葬儀費用は債務とみなされる</li><li>➢ 公正証書遺言以外は裁判所の検認が必要 ※検認前の開封は禁止されている</li></ul>
		<ul style="list-style-type: none"><li>① 相続人の把握</li><li>② 相続財産や債務の把握</li><li>③ 相続税申告資料の収集</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>➢ 相続人の調査・確定 ※被相続人・相続人の本籍地から戸籍謄本を取得する</li><li>➢ 相続財産や債務の概要を調査、相続税申告資料の収集 ※金融機関の残高証明書、不動産の固定資産評価証明書など</li></ul>
		<ul style="list-style-type: none"><li>① 相続放棄もしくは限定承認の申述</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>➢ 債務の状況によっては、家庭裁判所で相続放棄等の法的手続きをとる ※放置すれば単純承認となる</li></ul>
10ヶ月以内	4ヶ月以内	<ul style="list-style-type: none"><li>① 準確定申告 (被相続人の所得税申告)</li><li>② 青色申告承認申請書の提出</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>➢ 死亡した年の1月1日から死亡日までの所得を申告 ※被相続人の納稅地の所轄税務署に申告・納稅する ※相続開始があったことを知った日の翌日から4ヶ月以内に申告・納稅</li><li>➢ 相続により事業を承継した場合は、青色申告承認申請書を相続人の所轄税務署へ提出 ※死亡の日に応じて定められた期間内に提出する必要がある</li></ul>
		<ul style="list-style-type: none"><li>① 相続財産や債務の評価</li><li>② 遺産分割協議</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>➢ 相続財産や債務の相続税評価を行う ※場合によっては不動産の鑑定評価や測量を行う</li><li>➢ 相続人全員で相続財産の分け方(取得者や割合)を協議し、「遺産分割協議書」を作成 ※「遺産分割協議書」には相続人全員の実印を押印し印鑑証明書を添付</li></ul>
		<ul style="list-style-type: none"><li>① 相続税の計算・申告書の作成</li><li>② 相続財産の名義変更手続き</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>➢ 相続税申告書の作成、納稅方法の検討、納稅資金の準備 ※必要に応じて「延納」「物納」を検討する</li><li>➢ 相続財産(不動産、預貯金、有価証券等)の名義変更</li></ul>
		<ul style="list-style-type: none"><li>① 相続税の申告と納付</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>➢ 被相続人死亡時の所轄税務署に申告 ※未分割の場合、小規模宅地等の特例や配偶者の税額軽減の適用を受けられないため、注意を要する</li></ul>



…自分でできる

…専門家に相談・依頼する

…税理士に依頼する

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★

# 子や孫へ伝承しておきたい『論語』の教え

## 第64回 特別編



儒者 青柳浩明

### なぜ『論語』を核とした人間学を学ぶのか

#### 1. 人間社会で必須だから～礼を学ばずんば、以て立つことなし。(季氏第十六)～

畢竟、戦後日本の学校機関における教育の第一義は、総合的な人間育成ではなく、「いかに試験で得点を稼ぐか」にあります。人間社会は、人間性である「徳」と仕事力の「才」との両方を求められますが、学校で評価され合否判定されるのは「才」のみであることからも明らかです。例えば、信用・信頼・信任といった「信」ですが、無くとも（嘘つきであっても）、点数さえ稼げれば「良い生徒」との評価を受けます。戦前までは、「修身」という科目を核として「徳」も教育していましたが、戦後は、GHQによる日本人の骨抜き政策の一環として、教育勅語も含めて「徳」の教育は廃止されました。ですから学校教育では「徳」を学べなくなりましたので、個人が自ら、または企業などの社会的な組織・機関が組織人に対して教育する必要が出てきました。

#### 2. 人の根幹を成すものだから～其の余は観るに足らざるのみ。(泰伯第八)～

「徳」と「才」は、根幹と枝葉・果実に例えられます。衆目を集めるのは、枝葉・果実ですが、あくまでも結果であり、しっかりした根幹があればこそその成果です。たしかに、一年限り、一回限りであれば、ひまわりのような形状でも十二分ですが、想定外の逆境（風雨）に遭えば、一回も開花することなく折れます。また、継続性を持たせるためには、人目に触れづらくとも堅実な根と幹が必要になります。人も同様で、長い人生を、そして折れることなく生き抜くためには、「徳」という根幹を育てざるを得ないのでしょう。

#### 3. 人間学の根幹が『論語』だから～学びて厭わず、人を誨えて倦まず。(述而第七)～

古来二千数百年前より、日本をはじめとして東洋において、孔子さんの言行録である『論語』は人間学の根幹として尊ばれ、「五常」（仁義礼智信）などの学びは、日本における社会基盤となっています。また民族を形成する言語である「漢字」を初めて日本に導入した書籍としても重要な存在です。（その後日本で仮名が発明される）そのような社会で、安心して生きていくためには、日本における道義・道徳・規範とは何かを知ることが必須となります。（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？④

オーナー様それぞれにとって違う『賃貸経営の目的』をオーナー様と共有し、より分かりやすく、不動産を上手に活用して資産形成をサポートしていく、そのためには**不動産のプロの目線で大和不動産が全社を挙げて進めていく**のが前回ご紹介したROA（リターンオンアセット）です。

今回は、実際にどんなことがわかるのか、をひも解いていきます。

#### 資産の万能診断、ROAでわかること

それは…ズバリ**今の資産がご家族にとって理想的なバランスかどうか**です。もっと言えば、**今の資産が十分な収益を出しているか、資産価値が高いか低いか、将来何が起こっても家族に継ぎやすい形になっているか、将来起こる資産リスク、もったいない資産がないか、相続税等大きな税金がかかる場合に資産を守れるか、自分たちが望む将来を送れる状態かどうか…**

そんなことが一目でわかる分析方法です。

手前味噌ですが、昨年弊社で出版し、数々のベストセラーランキングをいただきました、**オーナー様向け資産対策事例集、『土地のお悩み解決メソッド』**で取り上げている地主様のケースでも、**このROAを活用して資産課題を解決している**ケースを紹介しています。実は、オーナー様のお悩みの多くの原因をたどると、  
『将来が見えづらくやったほうがいいことは何となくわかっていても判断ができない、しづらい』  
『家族、専門家含め様々な意見があり、何が一番いいのか判断ができない』  
というケースがほとんどです。

このROAは、まさにそんなお悩みの出発点を明らかにし、難しい将来への対策の指針となります。もし、少しでも興味をお持ちいただいたオーナー様で、**ROAを出してみたい、まずは弊社の『土地のお悩み解決メソッド』を参考にしたい、**という方は**無料でご提供しますのでぜひ右のQRコードよりお申し込みください。**



相談QRコード





公益財団法人日本生産性本部 主席経営コンサルタント  
テラメディア（株）代表  
寺沢 俊哉

## すばらしい会社であり続けてほしい

こんにちは！寺沢俊哉です。

大和不動産さまの経営計画やクレド浸透にあたって支援をさせていただいています。

私ども、公益財団法人日本生産性本部では、すばらしい会社を表彰する制度「経営品質賞」を、1995年から展開してきました。

大和不動産さまは、2009年に埼玉県で最高ランクである「経営品質賞知事賞」を受賞されました。それ以来のおつきあいです。

ところで「すばらしい会社」「よい会社」とはどんな会社をいうのでしょうか。

「売上が大きければいい」というわけではありません。それでは大企業ならよい会社となってしまいます。それでは「お客様が喜んでくれる会社」が、よい会社なのでしょうか。たしかにその考え方もあります。しかし、それを実現するために社員がボロボロになって働いていたり、社会的にやってはいけないことを見逃していたら、決して「よい会社」とは言えないでしょう。

経営品質賞は表彰制度なので、よい会社に関する一定の基準があります。それが次の3点です。

●お客様とともに喜びをわかれあえる仕事をしている会社。

●社会と調和をはかり貢献し続けている会社。

そして、

●未来をみすえて自らを変革し続けている会社。

まさに、大和不動産さまは、埼玉におけるモデル企業として、こうした観点から表彰されました。具体的には、

●オーナーさまや入居者様の喜びを、自分の喜びと感じられる社員がいて、

●さいたまエリアの価値を上げる仕事に積極的に取り組んでおり、

●5年計画をたてて、オーナー様の分身となる資産形成コンサルタントを目指しています。

2009年の受賞時点と今とでは状況は異なりますが、2024年の現在でも、大和不動産さまは、さらなる5年後を見据えて自らを変革し続けています。

こうした会社をご支援させていただけることを、ぼく自身とても喜びに感じています。

まさに「お客様である大和不動産さまと、よろこびを分かれあえる」からです。

埼玉県には、同様の知事賞を受賞された企業として、川越胃腸センタークリニックさま（旧 川越胃腸病院）、新日本ビルサービスさま（清掃ビル管理 さいたま市）、コマームさま（保育 川口市）などがあります。業種業態は違えど、モデルとなる会社が埼玉県内で成長し発展していくことは、地元三橋に住むものとして誇らしいことです。

不動産事業で高い経営品質を実現している大和不動産さまの、ますますおご発展を心よりお祈りしています。

## 月の兎と月待ち信仰



秦野 昌明

『小右記』(しょうゆうき) 寛仁2年10月16日(1018年11月26日)の条に、藤原道長は「この世をば わが世とぞ思う 望月の 欠けたることもなしと思えば」と詠んだ歌がある。教科書では「月が欠けるところのないように、この世の中で自分の望む所のものは 何でもかなわぬものはない」と摂政の位にある道長の権勢(野心家・尊大さ)を誇る歌として紹介される場合が多いのだが、この原因は『小右記』に「誇りたる歌になむ 有る」(おごり高ぶつた歌だか)と記されることによる。この日は道長の三女「威子」(いし)が後一条天皇の后となつた祝いの宴会(うたげ)が終わった後の二次会の場で、道長と子の頼道(摂政)、左大臣、右大臣等の貴族たちが多数集い、座る隙もないほどにぎわいで、人を押しのけないと杯(こく)が回らないほどの賑わいの場。そのような中で、杯が一巡したあと、道長が右大臣の実資(じじ)に「今から座興(ざこう)で歌を詠むから 返歌せよ」と命じ、「望月の歌」を詠んだと記されている。

では、あらためて「望月の歌」を考えてみよう。まず、「この世」とは「この夜」との掛詞で、「この夜の、この時間」と考えられる。また、この日の月は少し欠けた「十六の月」。『小右記』には「一つの家から三人の后が誕生する」という未曾有のこと(いざよい)と記されているので、ここで詠んだ「月」(こうごう)とは皇后(こうたいごう)、皇太后(こうたいごう)、太皇太后(たいこうたいごう)のすべてを道長の娘(めい)が占めたことを「望月」と表現していると考えられる。つまり「空の月は少し欠けているが、后となつた娘たちは満月の如く欠けていない」と詠んでいると考えられよう。更に、「人を押しのけないと杯が回らないほどの賑わいの場である」と記されていることから、「月」(つき)に 宴(うたげ)で酌(くちびる)み交わした「盃(ます)」を掛け、一同に会した貴族たちの(丸い)結束(じゆしょく)を喜ぶ様子とされること。なお、さきの『小右記』にある「誇りたる」とは、平安期の「喜び、ここちよい状態」を表現する場合の言葉である。つまり、この歌は「私は今夜の、この時を、我が満足の時間と感じている。欠けるはずの望月が欠けてはいないと思うと ここちよい。なぜなら、我が月とは后となつた三人の娘たち。また皆と酌(くちびる)み交わした盃(ます)の様だからさ。娘たちは三つの后を占め、交わした盃(ます)は丸いだろう。どうだ(天の月は少し欠けているが)これらの望月たちは欠けておるまい」と、おおいに酔った道長が「親バカ」を晒し、『小右記』の作者「実資」があきれて書き残

した歌との解釈もできる。

さて、右大臣の実資は「返歌せよ」との命に、「望月の歌」が「優れた歌なので返歌は作れません。そこで一同、この歌を吟じて味わうのがよいでしょう」と返し、皆で唱和したという。酔った道長は気をよくし、実資が返歌しなかったことを責めなかったとある。ところで、「十六の月」に「后」と「盃」を掛けた優れた祝い歌であるが、実は十年前(寛弘5年9月15日)に紫式部が「めづらしき 光さしそう さかづきは もちながらこそ 千代もめぐらめ」と詠んでいる。訳せば「中宮様という月の光に、皇子様という新しい光が加わった盃は、今日の望月のすばらしさのまま、皆さまが保ち続け、千代にめぐり続けることでございましょう」という歌。道長はこの歌を記憶しており、もと歌として活用したと考えられる。



〔太田窪の二十三夜供養塔〕

古代の人たちは満月には靈力があると考え、室町時代以降には月宮殿におわす月天子(王)を拝む「月待ち信仰」が広まった。月天子の使いは兎。毎月旧暦の23日、あるいは正月、5月、9月、11月の23日に月の出を待ち、村人が共に飲食し観音経を唱え無病息災を祈願する地域が多い。主尊は勢至菩薩(月天子の本地仏)。さいたま市南区太田窪の「二十三夜」には、かつて祈願堂があり月待講(信仰グループ)がもたれたが、天保3年(1832年)に老朽化のため廃堂となった。代わりに二十三夜供養塔が立てられている。現在、石塔前のバス停にその名を残している。

また、調神社では古く「ツキの宮」が「月の宮」になぞらえられ、神使いに「兎」があてられたため社殿彫刻等に吉祥文様である「波駆ける兎」が多く見られる。「波兎文様」あるいは「竹生島文様」ともいわれ、後醍醐天皇の時代を描いた謡曲「竹生島」の中で、廷臣が琵琶湖の竹生島に祀られた明神様に参詣す船上で「緑樹影沈んで魚木に登る氣色あり、月海上に浮かんでは兎も波をかける 面白の島の景色や」と歌った一説に由来するとされる。また、大宮区三橋の旧満福時墓所の兎(1727年)、緑区の緑ヶ丘墓苑の石塔の兎(1840年)等も吉祥文様の「波駆ける兎」である。江戸時代後期は、月天子の使い「兎」が目出度い文様として広く浸透した時代といえよう。

※身近に所在する文化的あるいは歴史遺産等は、地域の皆様が大切に保存されております。見学、拝観される機会には敬意をもち接していただければ幸いです。

【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。

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

被害  
注意

特定外来生物  
クビアカツヤカミキリ



いま全国で特定外来生物クビアカツヤカミキリの被害が拡大しています。

サクラやモモ、ウメ、スモモなどのバラ科樹木に寄生し、幼虫が樹の内部を食べて枯らしてしまう外来のカミキリムシです。

日本では2012年に愛知県で最初の被害が確認され、その後埼玉県など13都府県に拡大して、サクラ並木や果樹園などに被害をもたらせていて、2018年に特定外来生物に指定されています。

原産は中国、台湾、韓国、ベトナム。体長は20~40ミリで、首が赤色。体全体はツヤのある黒色。

幼虫は樹の中で2~3年かけて成長し、樹の中を食い荒らします。成虫になると木から出てきて幹や枝の樹皮に産卵します。発生時期は6月から8月頃で、1匹のメスが1000個以上の産卵した例もあるようです。

さいたま市内では今年8月に大宮花の丘農林公苑のソメイヨシノの樹にクビアカツヤカミキリのフラス（糞と木くずが混ざったもの）が発見され、さいたま市と専門機関が現地立ち合い調査を行ったところ、クビアカツヤカミキリによる被害と確定しました。

人体には害のない昆虫ですが、サクラやバラ科樹木に被害が及び、枯れた樹は落枝や倒木する恐れもあります。クビアカツヤカミキリは外来生物法に基づく特定外来生物に指定されていますので、生きたまま運んだり飼育することは禁止されています。

さいたま市では成虫を見つけたら殺虫剤を掛けたり、靴で踏みつぶすなど駆除することと、被害の拡大を防ぐため情報提供を求めています。



早期発見・早期防除の徹底が拡大を防ぎます。  
成虫を見つけた場合は、踏みつぶす、叩く等して  
その場で駆除してください。

サクラ、ウメ、モモ等のバラ科の  
樹木の内部を  
食い荒らします



九都県市

埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県、横浜市、川崎市、千葉市、さいたま市、相模原市

## 【問合せ】

さいたま市環境総務課 TEL 048-829-1325

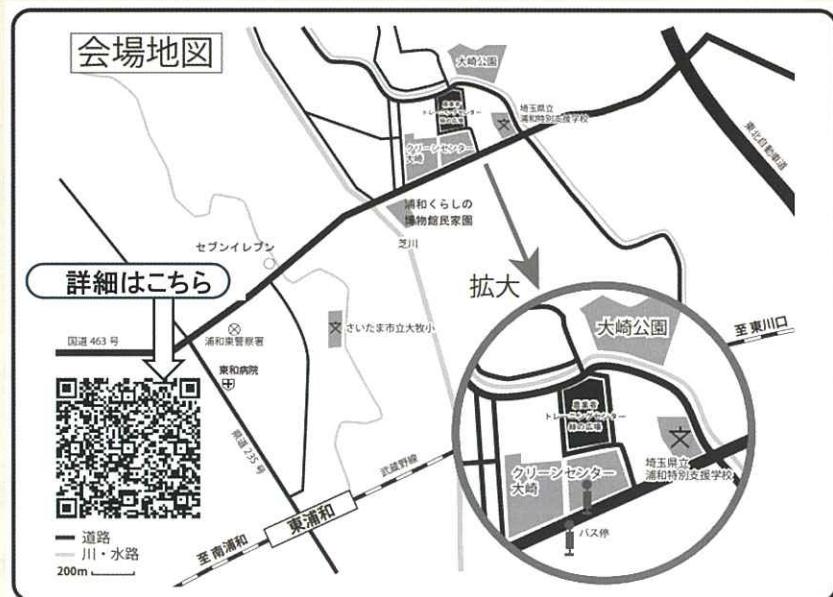
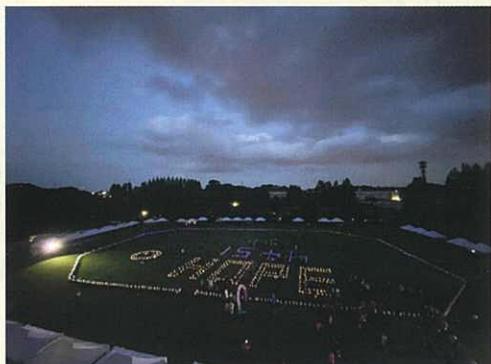
## トピックス

# がん患者支援チャリティーイベント リレー・フォー・ライフ・ジャパン2024さいたま

がん患者さんやそのご家族を支援し、地域全体でがんと向き合い、がん征圧をめざすチャリティー活動「リレー・フォー・ライフ・ジャパン2024さいたま」が今年も9月28日から29日にかけて、さいたま市緑区農業トレーニングセンター「緑の広場」で開催されます。



がんの告知を乗り越え、生きていることを祝福し、旅立った愛する人たちをしのび、がんで苦しむ人や悲しむ人をなくす社会を作ることを目指したイベント。仲間とチームを組んでタスキをつなぎ、チームフラッグを掲げて夜通し歩きます。昨年は日本全国47か所・約40,196人が集ったイベントです。



お問い合わせ先

リレー・フォー・ライフ・ジャパンさいたま実行委員会  
〒330-0055さいたま市浦和区東高砂町11-1コムナーレ9階  
さいたま市市民活動サポートセンターA-43  
TEL:080-2197-8192 メールアドレス:rflsaitama2009@gmail.com



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



(株)大和不動産



## DAQC 通信

vol.10  
2024浦和店 資産コンサル担当  
武田 啓一

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。

## 【日曜日】大和アクト

平素より大変お世話になっております。

今回は【日曜日】大和アクトについて取り上げたいと思います。

昨年までは一般社団法人 倫理研究所による「セブンアクト」を唱和しておりました。

大和アクトにつきましてはDAQCメンバーにて作成し、社員一人一人の思いを大切にして表現をしております。以下、ご紹介をさせていただきます。

## 【日曜日】大和アクト 私は「心」をこめて、次の行動を実践します。

- 1.あいさつ あいさつが示す人柄、躊躇せず先手で明るくハッキリと。
- 2.返事 返事は好意のバロメーター、打てば響くハイの一言。
- 3.約束 仕事の期限を設定し、約束・時間を厳守。
- 4.報連相 報告・連絡・相談を重視し、円滑なコミュニケーションを。
- 5.感謝 「出迎え3歩、見送り7歩」の行動を。
- 6.整理・整頓・清掃 物の整理は心の整理、感謝をこめて後始末。
- 7.当社の判断基準 うそ・隠し事・黙認はしません。

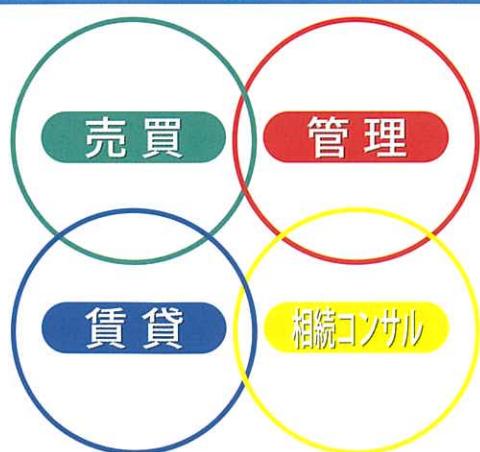
「君子は義に喻(さと)り、小人は利に喻(さと)る」

## 用語解説

- あいさつ→礼儀により人は一人前になる。
- 返事→先ず行動して、やらない言い訳はその後にする。
- 約束→言葉に決して偽りがなく、行いは必ずきびきびとする。
- 報連相→発言は、相手に理解されるように(語彙・順番・タイミングを考慮して)伝えなければならない。
- 感謝→心尽くしのもてなしを受けたら、表情を改めて、立ち上がって謝意を述べる。
- 整理・整頓・清掃→掃除や応対やいろんな作法などについてよくできている。
- 当社の判断基準→宜しきことを判断基準とし実践する。

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