



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275号

発行 2024年11月15日



オーナー様感謝の集い

今月の主な内容

オーナー様感謝の集い 代表取締役社長 小山陽一郎	1~2
オーナー様感謝の集いでご登壇いただいた皆様のご紹介	3
賃貸管理オーナー通信 Vol.93	4
工事施工課スタッフ通信	5
賃貸管理スタッフ通信	6
オーナーズニュース	7
船井総研 賃貸住宅市場最新コラム	8
青木弁護士の徒然事件簿	9~10
相続Q&A 年末に確認しておきたい相続の情報とは?	11
お部屋のトラブルレスキュー隊 Vol.66	12
子や孫へ 伝承しておきたい『論語』の教え 第66回	13
資産コンサルティングニュース	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.12	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。

12月の定休日

4日 11日 18日 (毎週水曜日)

なお25日(水)~1月3日(水)は年末年始休暇、

20日(金)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。

オーナー様感謝の集い



代表取締役社長
小山陽一郎

当社大和不動産はおかげさまを持ちまして10月より新年度を迎えることが出来ました。会社組織にしてから48期目、創業からいたしますと73年目を迎えます。これもひとえにオーナー様をはじめとするお客様のお陰と感謝申し上げます。ありがとうございます。

さて毎年4月に約30年間、上野精養軒でのお客様感謝の集い、観桜会を行っていましたが、オーナー様より立食ではなく着座での開催、地元での開催また夜ではなくお昼の時間帯で開催してほしいとの声を受けて、今年より地元さいたま市でオーナー様感謝の集いということで新しく始めることと致しました。

9月29日は大宮店のオーナー様をお招きしてパレスホテル大宮で開催し、10月27日は浦和店・武藏浦和西口店のオーナー様をお招きしてロイヤルパインズホテル浦和で開催いたしました。

当日は多くのオーナー様にご出席をいただきありがとうございました。

たいしたもてなしもできず、不行き届きの点もあったかと存じますが、ご寛容の程、宜しくお願い申し上げます。

これからも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引き続きご指導ご鞭撻の程宜しくお願い申し上げます。



開会挨拶 代表取締役社長
小山陽一郎



小沼・谷澤・中澤統括部長の挨拶



当社を支えてくださっている皆様のご紹介
(次ページ参照)



元タカラジェンヌによる
レビューショー



大宮会場 乾杯挨拶
金杉 和秋オーナー様



浦和会場 乾杯挨拶
佐伯 鋼兵オーナー様



オーナー様感謝の集いでご登壇いただいた皆様のご紹介

公益財団法人日本生産性本部 主席経営コンサルタント
テラメディア株式会社 代表

寺沢 俊哉 氏

大手流通系企業を経て、1989年、公益財団法人 日本生産性本部にコンサルタント給費生として最年少で入社。以来、経営コンサルタントとして約30年にわたり、上場企業から中堅企業まで約200社の経営コンサルティング、数万人の研修を実施。



株式会社ICHITASS 代表取締役社長

一之瀬 圭太 氏

大手コンサルティング会社 賃貸部門にてマネージャー歴任後、より多くの資産改善サポートを志す企業の経営サポートを目指し、株式会社ICHITASS設立。企業のよりよい賃貸オーナー、資産家へのサポート体制づくりの実現を目指す。



株式会社船井総合研究所 不動産支援部

賃貸グループ チームリーダー

三上 圭治郎 氏

船井総研入社後、一貫して賃貸管理業界のコンサルティングに従事。オーナーの資産管理を切り口に、賃貸管理会社のコンサルティングを行う。お手伝いした企業の業績アップだけでなく、その先にいる顧客(地域のオーナー様)にまで目線を向け、業界全体の活性化に取り組んでいる。



ピタットハウスネットワーク株式会社 常務取締役

花澤 徹 氏

1994年にスタートグループに新卒で入社し、2005年からはピタットハウス本部に従事。「人が、ここが、すべて。」の理念を軸に、フランチャイズ事業を通じて、満足以上の感動を全国の方に感じて頂けるネットワークの構築を目指している。



ピタットハウスネットワーク株式会社

首都圏エリア・東海エリア担当 マネージャー

高田 育見 氏

スタートグループのピタットハウスで賃貸・売買営業・店長・法人営業・本部営業推進を担当。
17年の営業経験を元に同グループのピタットハウスネットワーク(株)に異動し、現在ピタットハウスFC店の指導運営に携わっている。



株式会社日本管理システム 代表取締役

川上 秀雄 氏

大学卒業後、株式会社毎日コムネットにて18年勤務。その後、人材会社、建機レンタルグループなどの上場準備・管理業務などを経て、2011年に株式会社日本管理システム設立。営業10年、管理部門12年の経験を活かし、お客様の強みを活かした業務改善の「ノウハウ提供」と「システム構築」の面から、会社経営の実務サポートを15年続けている。



一般財団法人 関東総合労働福祉協会 代表理事 理事長

社会保険労務士法人 吉池労務管理事務所 代表社員 所長

鈴木 俊治 氏

社会保険労務士として27年間、労使紛争の予防・解決支援等の労働法務コンサルティングと、人事制度の構築から運用までを支援する人事コンサルティングを専門分野として実施。またこれらの分野のセミナー、講演、研修等の講師業務にも多数従事。



ビジネス論語スクール 主宰

青柳 浩明 氏

1966年生。5歳の時から父の教育で『論語』を学び、社会人になると同時に『易经』の大家である故大田觀川氏に師事し研鑽に務める。30余年のビジネス現場での経験に裏打ちされたビジネス論語等、中国古典等の啓蒙・伝播活動を企業・団体他で精力的に行っている。



鏽を起因とした建物の劣化について



株式会社大和不動産
大規模修繕課 山田信市

鉄は、強度もさることながら、加工性にも優れており、建物の色々な箇所に使用されております。しかしながら、空気中の酸素や水に反応して「酸化」という化学反応により、「鏽」が発生いたします。鏽は進行すると腐食し始め、最終的には朽ち果ててしまします。鏽汁が出ていたり、塗装が剥がれて膨らみ始めたり等、特に目につく箇所には注意して建物調査を行っております。

鏽が発生し易い場所は…

建物の主構造にもよりますが、一般的に鉄が使われている箇所は下記の通りです。

- ①鉄骨階段 ②手摺りの支柱 ③避難ハッチ廻り ④雨樋金物 ⑤鉄骨柱 ⑥PS扉
⑦照明器具 ⑧門扉 ⑨水が貯まりやすい場所

今後も①～⑨を重点的に建物診断を行って参ります。参考として各箇所の鏽の状態写真を添付致します。



鉄骨階段



手摺り支柱



避難ハッチ廻り



雨樋金物



鉄骨柱



PS扉



照明器具



門扉



水が溜まりやすい場所

大和不動産 工事施工課スタッフ通信

2024年11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

『住宅用火災警報器の交換をしました！』

当社管理物件の入居者様より住宅用火災警報器の電池切れのアラームが鳴っているとのご連絡を頂きました。

オーナー様へ報告し、すぐに交換のご承認をいただきました。

住宅用火災警報器は、煙を感知して発報する煙感知器、熱を感知して発報する熱感知器と2種類有ります。いづれもメーカーが推奨しております交換時期の目安は、10年となっております。

10年以上経過しても正常な場合が多いですが、古くなると電子部品の寿命や電池切れなどで煙や熱を感知しない恐れがあり、そのまま使用し続けると、もし火災が発生した場合に正常に作動せず、火災の発見が遅れて大切なご家族の命や財産を失う可能性がございます。

住宅用火災警報器は、消防法で全国一律に設置が義務づけられています。

設置の時期と設置場所は、各市町村条例により決まっており、さいたま市では、平成21年6月1日より寝室、階段に煙感知器の設置が義務付けられました。

熱感知器に関しては、さいたま市では設置が義務付けられておりませんが、キッチンに設置します。

弊社では退去時のリフォーム時に、初回設置や前回交換から基本的に10年以上の物は、交換をお勧めしております。

下記写真は、煙感知器施工例になります。



(株)大和不動産
賃貸管理部 スタッフ通信



武藏浦和店 PM担当
田口 裕隆

大和不動産 賃貸管理部スタッフから
管理業務の情報をお届けします。

さいたま市ゴミ出しルールが変わりました

平素よりご所有物件の賃貸管理では大変お世話になっております。「ご所有物件のゴミ置場は問題なく運用されてらっしゃいますでしょうか？」

2024年10月1日よりさいたま市のゴミ出しルールが変更されました。主な変更点は

- (1)食品包装プラスチックのほかに食品以外の容器包装プラスチックも資源物として収集します。
- (2)資源物1類(びん・かん・ペットボトル・食品包装プラスチック)をお出しになる際に使用できるごみ袋が「透明袋」のみとなります。

の2点です。変更の趣旨は(1)プラスチック類の再資源化の推進。(2)作業員の危険回避の為中身を見えやすくする事とされています。

詳細はさいたま市HP等でもご確認頂けます。
弊社でも正確なご案内に努めて参ります。

○透明袋



※袋から10cm離して文字が読めるもの。

✗ 透明袋以外



※袋から10cm離して文字が読めないもの。

オーナーズニュース

賃貸市場のトレンドと変化

2020年からのコロナ禍でテレワークやオンライン学習が普及し、在宅時間が増えたことで賃貸市場においても入居者ニーズが大きく変化しました。

今回のオーナーズニュースでは、アフターコロナと言われる2024年の賃貸市場のトレンドと賃貸物件の変化についてご紹介いたします。

賃貸市場のトレンド

コロナ禍を経て私たちの生活様式が大きく変化しました。この変化は賃貸市場にも大きく影響を及ぼし多くのトレンドが生まれています。



▶オンラインへの移行

IT技術の進展が不動産市場にもたらした変化は顕著で、内見や物件検索契約までがオンライン主体に移行しています。入居者は時間や場所の制約を受けずに、物件選びから契約までをより効率的かつ効果的に行えるようになりました。



▶物件探し方の変化

入居者が物件探しをする際に、ITやVRといった技術を使い、対面せずともどこにいても遠隔でできる不動産取引や内覧などが注目されています。InstagramやYouTubeなどのSNSを利用したルームツアー動画なども人気を集めています。



▶新規ニーズの開拓

従来の居住用物件や商業ビルといったものだけではなく、将来的に不足する恐れがある分野について、新規ニーズを開拓していく必要があると考えられています。

例として下記などが挙げられます。

高齢者向け住宅・高齢者向けヘルスケア施設福祉、医療、物流向け倉庫・移住者向けの体験施設

賃貸物件のハード面の変化

多くの企業がリモートワークを継続的に採用する中で、**在宅勤務を前提とした物件探し**が一定の需要を保っています。とくに以下の6つのポイントが注目されています。

- ①災害に強い住まい
- ②サステナビリティを重視
- ③広さと間取りの要求
- ④高速インターネットと防音性能
- ⑤キッチンの充実
- ⑥省エネ性能表示による住み心地の向上



物件の立地や機能性に対する期待が高まっています。



賃貸物件のソフト面の変化

従来の「大多数に受け入れられる無難な部屋」から**個性的なニーズに応える特化型物件**へと、その傾向がシフトしています。

▶コミュニティ賃貸や趣味特化型など交流の追求

例えば、ガレージ付きの住宅や子育て世帯向けのテラスハウスなど、共通の趣味やライフステージを持つ人々が集まりやすい環境を提供する賃貸物件が注目を集めています。



▶入居者ニーズの多様性への対応

賃貸市場は個々のニーズに細分化され、多様なライフスタイルに対応する形へと変化しています。



コロナ禍がもたらした生活様式の変化に適応し、それに基づいた賃貸経営戦略を実施することが重要となります。トレンドを上手く取り入れながら、新たなニーズに応えることは、賃貸経営を安定させるために不可欠な要素と言えるでしょう。



(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

引っ越しの理由を紐解き、 空室対策をしていきましょう！

賃貸物件に居住している入居者やお部屋探しのお客様が求めるニーズは、時代の流れとともにものすごいスピードで変化しております。入居者が引っ越し理由は設備に起因するものだけではなく、生活スタイルの変化に起因するものが多くあります。2025年の繁忙期に向けて、ユーザーが引っ越しの際に求めているものは何か、今回は「引っ越し理由」について解説していきます。

「2024年上半期 問合せが増えた条件・設備～賃貸編～」

順位	条件	割合
1	毎月の家賃を下げたい	35.3%
2	転勤のために引っ越ししたい	33.0%
3	通学先・通勤先の近くに引っ越ししたい	31.7%
4	ペット可物件に引っ越ししたい	23.2%
5	今より平米数を広くしたい	19.8%
6	今より部屋数を増やしたい	16.2%
7	進学のため引っ越ししたい	12.8%
8	仕事・作業用の部屋が欲しい	12.1%
9	防音性を上げたい	11.0%
10	設備のグレードアップをしたい	10.3%

左の表は、アットホーム社にて発表された2024年上半期の問合せが増えた条件・設備に関するランキングとなっております。こうやって見てみると、設備に関する不満での引っ越しの割合は、「防音性を上げたい」「設備のグレードアップをしたい」の2項目となっており、大きな引っ越しに理由になっていないことがわかります。

出典：at home

「住み替え」に焦点を当ててみると、最も気にされているのは家賃ということがわかります。毎月の家賃を下げたいという理由で住み替えを検討している方が全体の35.3%となっております。都市部エリアでは、相場家賃が上がっている傾向がありますが、以前にもお伝えしたように、新築の賃料が大きく上がっていることが起因しております。何も対策なしに家賃は上がらないので、まずはご自身の物件が相場と賃料がかけ離れていないか見直してみてください。

仕事や学校といった生活のメインとなる点での環境変化も引っ越しの大きな理由となっております。物件の立地は変えることはできないので、これに対してオーナーの皆様が対策できることは限られます。例えばですが、「防音クロスや二重冊子等で部屋の防音性を高めることで、仕事や勉強に集中しやすい環境にする」だと、折り畳みのワークテーブルを設置する等が上げられます。

いかがでしたでしょうか。ユーザー目線になって物事を考えることが大事ですが、すべての望みをかなえるのは難しいのが現実です。まずは2025年の繁忙期に向けてやれることから着手していきましょう。

弁護士 青木 幹治 の 徒然事件簿

今回(その4)は、マンション評価方法改正後の「タワマン節税」活用の可能性をマンションの性質から見ておきましょう。

1 マンション評価方法が改正（「理論上の市場価格」の60%の評価）されたが、なお評価額40%分の引き下げと債務控除（金利負担がある）の効果が残るので、「タワマン節税」による相続対策の効果がない訳でもないと見られます（「その2」の3参照）。

2 タワマンは、容積率の高い土地に建設され、建物の取得価額に占める割合が高いので、賃貸して建物を減価償却をすると評価額が下がり、相続税評価額を圧縮します。

(1) タワマンを賃貸すると、相続評価額が「借家権割合30%」で、下記の通り、現金の相続に比べて評価額が低くなり、土地は時価の8割程(1-(18~21%))、建物は固定資産税(建築代の6~7割)の「30%減」で建築代の約50割程となります。

(ア) 土地の相続税評価額×(1-借地権割合(60~70%)×借家権割合×賃貸割合)
(イ) 建物の固定資産税評価額×(1-借家権割合(30%)×賃貸割合)

(2) タワマン購入後の賃貸は、賃料收入を得て建物の原価償却ができるので、「所得税対策」としても有用性があります。しかし、以下の点を考慮する必要があります。

3 タワーマンションについては、法的な規定がなく、一般的に高さ60m、20階以上の超高層マンションを指すとされています。

(1) 超高層建築物は、建築基準法20条1項が定めた「構造耐力」（建築物の自重、積載荷重、積雪荷重、風压、土圧及び水圧並びに地震その他の震動及び衝撃に対する構造上の安全性）について国土交通省の審査と同省大臣の合格認定を受けること、高さが100m(30~33階位)を超える場合は、消防庁の「指導基準」で火災発生など緊急時避難用の屋上ヘリポートの設置を要します。

(2) タワマンの多くは、周辺に便利な施設が集積する都心部や駅近くに建造され、交通の便も良く、賃貸や売買には有利な条件が備わり、将来性があるとされています。

(ア) タワマンは、再開発の一環として開発されることも多く、ゆくゆく周辺環境が整って資産価値が高くなり、中古でも高額で売り易いと予測される。

(イ) また、高層階には、共用施設として展望室、ラウンジを設けられ魅力的で、陽当たり、眺望などさまざまな利便性がある。しかし、次の点に注意を要する。

(ウ) 特に高層階の場合、エレベーターの待ち時間が長く、携帯電話、ポケットWi-Fiが繋がり難く、騒音の悩みもあり、洗濯物をベランダに干せないなど、毎日の暮らしに関わるデメリットがあると言われている。

(エ) 地震が起きると、地震波の「長周期」の揺れと建物の「固有周期」が共振し易く、特に高層の上階が激しく長く揺れるので、家具・家電の移動・転倒や、停電によるエレベーター、給水等のライフラインの停止など、日常生活に様々な支障が生じる虞もあり、そのための避難や安全の対策も必要となる。

(3) 「タワマン節税」を上記の事情を踏まえて資金面（借入・返済）と便宜性の面から改めて慎重に検討して見ると、必ずしも上階に拘わる必要性がないとも言えます。

(ア) タワマンは、低層階も高層階に劣らず眺望や採光が良く、その割に価格が比較的安いので、賃貸には、低・中層階を購入するも良い選択と言えよう。

(イ) 一般的に、20階建ての場合は1~7階位まで、40階以上の場合は14~15階位までが低層階になると見られており、災害時や停電時にエレベーターが止まった場合でも階段で移動できるといったメリットがある。

(ウ) 都心立地や駅近くの利便性、エントランスや外観の豪華さは、高層階と同様に享受でき、ラウンジやゲストルームなどの共用施設は階数に関係なく利用できる。



弁護士
青木 幹治

4 今後の「タワマン節税」の活用でも、相続取得後早期に「タワマン」を売り抜ける手法を取らなければ、大規模修繕への配慮を必要とします。

(1) タワマンに限らず、マンションにおける重要な問題の一つは、経年劣化に伴い大規模修繕の時期を迎えるので、修繕積立金について考えておきましょう。

(2) 大規模修繕の費用は、マンションの規模が大きく高層になるほど維持管理費と共に増加傾向にあり、資金不足等により適切な修繕が行われないとその維持管理に大きな影響を与えると言われています。

(3) タワマンを購入し賃貸収入を得る場合は、他の収入も念頭に置き、マンションの管理費・修繕積立金等の増額を予想し、借入返済が確実にできる無理のない資金計画を立てること、長期的展望をもって慎重に検討する必要があります。

(ア) マンション分譲時の修繕積立金は少な目になされる傾向があり、年月の経過と共に収入の減少や物価上昇等があつて大規模修繕時には資金不足に陥り、管理組合が区分所有者に追加負担を求めざるを得ないことがあると言われている。

(イ) 借入金の返済額が大きい場合は、借入返済と管理費に加え修繕積立金が増額となるとマンション賃貸事業自体への負担が増大する懸念がある。

5 タワマンの資産価値の殆どは「建物自体の価値」で、建築後その価値が減額して行くので、将来マンション売却を考慮している場合は、次の点に注意が必要でしょう。

(1) マンションは、容積率60%まで緩和された敷地に高層建築物を建て、価格配分が土地約30%，建物約70%の比率で、資産価値の殆どは建物価格です。

(ア) 資産価値の比率が高い建物が減額するのであれば、土地価格が相当に上昇しないとマンションの価値を維持が難しくなると言う問題もある。

(イ) 建物が経年劣化しても資産価値を維持できるのは、都心部の限られたエリアに敷地を有するマンション、すなわち「ブランド力のあるマンション」だと言われているので、「土地」の持つ価値についても考慮する必要がある。

(2) 付け加えると、マンションは一面区分所有者の共同体であり、マンションの良好な居住環境による価値の維持には、所有者全員が管理組合のルールを遵守し協力し合うことが重要であり、中にコミュニケーション能力に欠けるクレーマーがいると、維持管理に困難を來す虞のあることにも注意する必要があります。

6 マンションの評価方法の改正後、「相続対策」としての「タワマン節税」の途が全く閉ざされた訳ではなく、その活用については、上記の各点に配慮し、高価格帯でなく多額の借入金を要しない「中低層階」の選択をも検討し、かつ、相続承継人の所得税における「タワマン投資」の効用も考慮することが大事であると思われます。その場合は専門家と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、南は沖縄の那霸地検に勤務。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」。

埼玉県相続サポートセンター

相 続 Q & A

2024年11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

年末に確認しておきたい相続の情報とは？

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。

秋も深まり朝夕はめっきり冷え込むようになり、年末に向けて慌ただしい時期に入りました。年末が近づくこの時期に相続の分野で気になるのは、やはり来年度の税制改正大綱の発表でしょう。税制改正大綱は税制改正の概要をまとめた大枠の方針で、毎年12月中旬から下旬頃に発表されます。新聞や雑誌でも特集が組まれ毎年注目を集めますが、昨年発表の税制改正大綱には、暦年贈与の相続財産への加算期間3年から7年への延長が盛り込まれたことで特に関心が高まりました。適切な相続対策を検討し直した方も多いでしょう。

相続税や贈与税についての制度は毎年のように内容が変わっています。情報収集をしっかりと行い、現在の対策が有効かどうかを検証されている方は、税金の負担を抑えてより多くの資産をご家族に残されています。相続にかかる情報は毎年次のスケジュールで発表されていますのでおさえておきましょう。

■ 12月中旬～下旬 税制改正大綱の発表

税制改正大綱をもとに作成された税制改正法案は国会で審議・可決されると、4月から新しい税制が施行されます。この頃から本格的にセミナーなどが行われるようになりますので、しっかり情報収集をしていきましょう。



■ 3月下旬 公示地価の発表

公示地価は土地の売買取引の指標となる価格です。7月に発表される相続税路線価とあわせて把握しておきましょう。



■ 4月初旬 固定資産税路線価の発表

固定資産税などの算定に用いられる価格で、同時にはじまる縦覧期間では、市区町村役場で公開される縦覧帳簿で市区町村内のすべての土地・建物の固定資産税評価額を確認することができます。5月頃に届く固定資産税納付通知書（課税明細書）でも、ご自身の土地・建物の固定資産税評価額を確認することができます。今年は3年ごとの評価替えの年ですので、改めて確認しておきましょう。



■ 7月1日 相続税路線価の発表

相続税路線価はその年の相続税・贈与税を算定するうえで基準となる価格です。相続が発生するまで支払わなければいけない相続税がいくらか知らなかつたという事態にはならないように、相続税の試算は必ずしておきたいところです。



■ 9月下旬 基準地標準価格の発表

公示地価と同じように売買取引の指標となる価格で、公示地価の不足地点を補完するものです。

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.66

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

秋も深まり紅葉の美しい季節となりましたが、いかがお過ごしでしょうか。
今回は、入居者様より多くご相談をいただく『野良猫』についてのお話です。

◇野良猫トラブル 駐車場や敷地内に野良猫→糞尿被害

野良猫を捕獲や駆除とお考えのオーナー様もいらっしゃいますが、
野良猫は『動物の愛護、及び管理に関する法』により、
トラブルがあったとしても原則として野良猫を捕獲・駆除することができません。

加えて、さいたま市の動物愛護ふれあいセンターホームページには
“外飼いされている猫や野良猫は、動物愛護ふれあいセンターや警察の収容対象では
ありません。猫については、係留して飼育することや収容(捕獲)することが法令で規
定されていないため、捕獲することができません。また、捕獲用の機材もありません。”
と表記されており、公的機関での対応も難しい現状がございます。
そのため、野良猫被害があった場合は、オーナー様にご報告し市販の忌避剤等、猫が
近づかない対策提案を行っております。

◇野良猫対策・費用 固形・液体等、忌避剤散布(数千円程度)

野良猫によって忌避剤の効果に個体差があります。一回で効果が出ない場合もあり、
数週間程度継続して行なうことが大切です。猫が薬剤に慣れると効かなくなる場合が
あるので、一度対応して効果が薄かった場合は、忌避剤の種類を変えて試すこともご
提案しております。

◇様々な定期的メンテナス いつでもご相談ください！

弊社ではトラブル予防のための建物維持管理提案も行っております。
ご心配やお困りごとなどございましたら、お気軽に担当店舗チームへご相談ください。
オーナー様にご安心いただけるよう、
ご入居者様に極力ご迷惑をおかけすることのないよう、
対応を進めてまいります。
何とぞご理解とご協力をよろしくお願ひ申し上げます。

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66回



儒者 青柳浩明

子曰く、

朝(アタ)に道を聞けば、夕(コウハ)に死すとも可なり。

(里仁第四)

《ビジネス訳》

これが実現したら思い残すことはない、と思えるほどの志を持ち、
実現に向けて弛まず進んでいきましょう。

《通釈》

孔子が語られた。

「朝に、真理を悟ることができれば、夕方に死んでも悔いはない。」

《小人（ニ）残念な人》

命（そして利益・資産）よりも大切なものはない。

《閑話》

「道」とは、人間社会における真理のことです。この道は、国家としては「国体」と、個人としては「志」と読み替えることができます。

現代は、「道」が失われ、「今だけ・金だけ・自分だけ」で生きていくことが許される、否、それが自然な生き方であるかのような風潮にあります。

よって、先送り先送りが容認され、結果的に「失われた30年」と呼ばれる時代を過ごしてしまったのです。

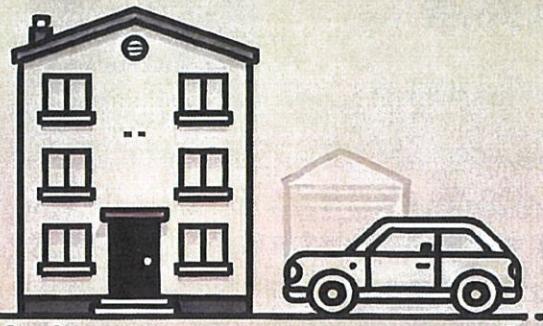
このような時代において、もちろん「国体」「志」は流行りません。しかし、今、国も個人も立志しなければ、いずれ「失われた50年」、最悪「失われた日本」という事態を迎えます。

いずれ、私たちはこの世を去ります。戦争の無い平和な日本の中で、2050年頃の日本の状況を想定することなく、「今だけ・金だけ・自分だけ」で、楽しみを追求してきた「つけ」を、無辜な日本の子孫に負わせていいのでしょうか。コロナ禍の騒動の内に、気づけば、国も個人も「道」を真剣に考えなければならない時代に突入したのです。（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

売却価格を賃貸経営に活用する方法



現在の流通相場から、実際に売却したらいくらになるか、の価値がわかる『売却想定価格』ですが、わかりやすく例えると、今乗っている車が中古で販売すればいくらで売れるのかわかる、というのと一緒にです。特に乗り続けることに不具合がなくて売る気がなくても、中古車価格を知っておくことで色々な判断ができます。

修理、メンテナンスの判断
が見極めやすい

今の愛車に高額な修理・メンテナンス費用が掛かるとしたら…。今の中古車価格がわかっていれば、高額な費用をかけるべきか、かけるのがもったいいないか、判断しやすいでしょう。

乗り続けるか
買い替えるの判断
が見極めやすい

愛着があるマイカーですが、将来を考えるとどこで買い替えも必要かもしれません。大事に乗り続けるか、買い替えたほうがいいか、中古価格がわかつていればタイミングを判断しやすいでしょう。

関係者との価値の
共有
がしやすい

あなたの愛車はご家族に引き継ぐ大切な資産のひとつです。好き嫌いもありますがどれくらいの価値か、損か得か、そんな客観的な判断がとても重要です。今、どれくらいの価値がある車かどうかわかれれば大事に引き継ぐきっかけになるかもしれません。

賃貸アパートは車よりも大きな費用が掛かったり、様々な投資判断が必要で、とても複雑です。

そんな様々な判断に、売却価格は役に立つ、ということです。『売却価格』を知っておくことが経営の助けになる。大和不動産ではこういった考えのもとすべての管理オーナー様に売却想定価格を提示したご提案をしています。

相談QRコード





秦野 昌明

『続膝栗毛十二編』と さいたま界隈

享和2年(1802年)、2人の江戸っ子がお伊勢参りに旅立った。皆さん よくご存じの「弥次郎」、「喜多八」である。十返舎一九(1765年~1831年)が『東海道中膝栗毛』を出版したのは享和2年。その後、続編が次々と書かれ、『続膝栗毛十二編』(註1)が20年後の文政5年(1822)に出版された。大阪見物の後、金比羅様から安芸、宮島を参詣し、大津へもどり、(現 滋賀県)草津から中山道に入り、洗馬から善光寺を回り、(現 群馬県)草津温泉、高崎、大宮を経て、浦和で最後の宿を取り、江戸へ帰る旅路である。

『続膝栗毛十二編』のページを開いてみよう。

「かくて土手町 よし野むらといふをすぎて 大宮の駅にいたる。ここに大宮権現のやしろあり」大宮宿での狂歌は「商内に 格別利生あるならん 神のめぐみに 大宮の町」。宿場のようす等の記述はない。

そして、「それより 一里ばかりの原を打過、浦和の宿につきたるに」、「しろものを 積かさねしは 商人の おもてうら和の 宿のにぎはひ」というよく知られた狂歌が登場する。浦和宿にやってきた弥次郎、喜多八。宿半ばに差し掛かり、かつて江戸の長屋で弥次郎の顔なじみであった左次兵衛に遭う。左次兵衛が浦和宿で旅籠をやっていることから、今夜の宿とする。兩人は足を濯ぎ、六畳の間(「むさ苦しい、ほこりだらけの座敷」とある)に通された。左次兵衛とは、江戸での知人をめぐる噂話(中でも弥次郎の長屋の大家が亡くなったことを聞き、店貢・その他借金が棒引きとなると喜ぶ)や景気の話(材木屋の旦那が信濃で伐り出す材木の手伝いがほしいと探していた)をする。やがて湯殿へ案内されるが、敷居につまずきびしょ濡れとなる。また、夕食中には左次兵衛の姪で婚期の遅れた娘を弥次郎の嫁にどうかと勧められ、台所で見た可愛らしい奉公人と姪を取り違えたり、姪の姿が意にそわなかつたりする。姪の方でも「喜多八の方がよい」といい、しばらくすると「弥次郎がいい」といったり優柔不断、間抜けな出来事も次々起こる。一方、縁談話は弥次郎、喜多八共に「今夜すぐ足入れ(婚姻の式を上げるまえに婚家に入る)させてくれれば承知する」と、下心をちらりと見せるくだりへ進む。さて、優柔不斷な言葉で周囲の者を右往左往させた左次兵衛の姪、実はこの旅籠に入りしている馬方と深い仲であった。たとえ伯父の話であっても嫁入りは大いに困る。そこで次々と身勝手な振る舞いをしていたわけだが、弥次郎、喜多八ともに縁談話を断つてこない。万策ついた姪と馬方の二人は、その晩、駆け落ちすることとなるが、いきがけの駄賃に弥次郎、喜多八の着物を失敬してしまう。そこで説んだ狂歌が「馬士の 手入れをせしを しらずして あし入れまちし 身こそ くやしき」。残念ながら、旅籠での出来事は滑稽で面白いのだが、浦和宿の町並み・暮らしのようす等を描いた記述はない。

さて、翌日、弥次郎、喜多八は暇あいもそこそこに、蕨宿へ向けて出立。「ゆきかえる 旅人を 吹きおくるかと 風の手を出す 早蕨の駅」と詠み、蕨宿で材木屋の番頭 壱兵衛と出くわす。壱兵衛からは「信州の材木伐り出しの儲け話だ。早く江戸へ帰りなさい」と助言され、心勇んで江戸へ向かう。

一方、長文の『東海道中膝栗毛』とは趣向を変え、読者層を広げる試みとして、十返舎一九は 短編で 見て楽しい本を考えだす。文化10年(1813年)『金草鞋』シリーズの刊行である。主人公は「鼻毛延高」と「千久良坊」で、二人は奥州のぐっと奥山家の狂歌師。江戸へ向う途中で道連れとなり、長崎・越後・善光寺・出羽など 全国を旅すこととなる。『方言修行金草鞋』は全25編で、木曾路の巻は5編目にあたる。二人が京都を出発し江戸に着くまでの12泊13日の旅の滑稽本である。このシリーズが出版された時期は、読者の関心が地方まで広がり 各地の方言や風俗・習慣等が「往来・馬子・駕籠かき・旅人・宿の女中」を介して滑稽な題材となっている。

さて、この本から「浦和」界隈の話題を披露しよう。なお当時の古文献からの引用であるため、現在では不適切な言葉とされる言い回しがあるが ご容赦願いたい。

「(略) これより針ヶ谷村という所まで、30丁の野原なり。そこを打ち過ぎて浦和の駅に着き、星野という宿に泊まる(註2)。狂歌「とんだめに 大宮すぎて 草鞋食い、きずもつ足の浦和にぞ着く」。

「座頭と言う者は、目も見えないので良く歩くものだ。その代わり、面白い所があつてもみることができない。私のような美しい女に行き会っても、なんとも言わないの 張り合いがないよ」。

『方言修行金草鞋』浦和界隈

「晩には鴻巣のコクヤに泊まろう。あそこは奇妙によい宿だ」。

「座頭さん、馬に乗らないか、安くしておくよ。馬は目くらうまで、私はめっかちだから、座頭さんが乗れば、三人で目が一人前だ」。

「いやいやけっこう。しかし生臭いにおいがするねえ。荷物は目・口をつけているようだし、目が二つあるようだから、一風かわったさまだ」。

「べく市、しっかり俺に掴まって歩け。俺が転ぶとおまえも転ぶから、気をつけろ。しまった 犬のクソをふんづいた。とんだ所にたれて置きやがって。犬は雪隠にいかねえからな」。

「浦和の宿を立ち出でて、岸村・辻村・この間に少しの坂(註3)あり。白幡村を打ちすぎて、蕨の宿にいたりける」。狂歌「おのづから まがりて見ゆる町並みは 鍵のようなる 蕨宿かな」。(略)

(註1) 『続膝栗毛十二編』 国立国会図書館蔵。「膝栗毛」とは「膝が栗毛馬のよう」にして歩く旅をいう。

(註2) 文章の中にさりげなく旅籠のコマーシャルを挿入している。「星野」とは街道筋でよく知られた上 旅籠の「星野屋新助」である。文政10年に刊行された『諸国道中商人鑑』にも旅籠として掲載されている。

(註3) 正しくは「浦和坂」という。通称「焼米坂」として知られる。

※この頁は、さいたま市にまつわる出来事や見どころ、先人らの足跡等を紹介するコーナーです。さいたま市の歴史や文化、環境を身近に感じ 再発見することがら等があれば幸いです。

【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り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

イベント

映画「シェアの法則」 初主演の小野武彦さんがゲスト登壇!



「映画を活用したまちづくり」として、毎月埼玉会館と彩の国さいたま芸術劇場、蕨市民会館で上映会を開催しているNPO法人埼玉映画ネットワークでは、11月19日（火）に埼玉会館で「シェアの法則」を上映します。

この作品はシェアハウスを経営する老夫婦が、様々な背景をもつ住人たちとの関わりを描いた舞台「シェアの法則」（作：岩瀬顕子/劇団青年座が上演）が映画化されたもの。

主演は、『踊る大捜査線』シリーズをはじめ『鍵泥棒のメソッド』『ザ・マジックアワー』など名脇役として舞台・テレビ・映画に引っ張りだこの小野武彦さん。脇を固めるのは実力派俳優の貴地谷しほりさん、人気上昇中の浅香航大さん、名脇役の鷺尾真知子さん、ハリウッド作品にも出演の岩瀬顕子さん、そして小野武彦

さんはデビュードラマでの共演以来、40年来の仲の宮崎美子さん。

10時半の上映終了後（12時50分頃から30分）と、14時半からの上映前（30分）に主演の小野武彦さんが登壇してゲストトークを展開します。映画をご覧になった人はどなたでも参加できます。

日 時：11月19日（火）

- ① 10:30～12:40／小憩後12:50～ゲストトーク
- ② 14:30～17:10／上映前14:30～ゲストトーク
- ③ 18:30～20:40／ゲストトークなし

会 場：埼玉会館小ホール（浦和駅から徒歩7分）

主 催：NPO法人埼玉映画ネットワーク

問合せ：048-762-9407



ゲスト 小野武彦さん

イベ
ント

市内12の和太鼓団体が結集! 「さいたま太鼓エキスパート2024」

さいたま市内で活動する12の和太鼓団体が参加する「さいたま太鼓エキスパート2024」が11月24日（日）、レイボックホール大ホール大宮門街7階（市民会館おおみや）で開催されます。

各団体は親子参加が多い団体や地域の自治会サークルとして活動する団体など団体構成は様々で、日ごろから練習だけでなく地域のイベントや老人ホームなどで演奏活動をしています。

「さいたま太鼓エキスパート2024」は、毎年市内の和太鼓団体が集結して団体ごとの演奏を行うだけでなく、全団体で合同演奏を披露します。この100台の太鼓で演奏するフィナーレは勇壮で迫力満点です。

日本の伝統文化である和太鼓ですが、このイベントを主催するさいたま和太鼓振興会が所属する一般財団法人日本太鼓協会の本部はさいたま新都心にあるなど、さいたま市は和太鼓が活発な地域なのだろう。



出演するのは「鼓獅子」（北区）、「堀崎こどもクラブ」（見沼区）、彩の国浦和ひびけ太鼓（南区）、「じゃりん鼓」（西区）、「北袋鼓友組」（大宮区）、「あづま太鼓」（大宮区）、「批魅鼓」（見沼区）、「火影」（全区）、「吉野原太鼓」（北区）、「堀崎武州太鼓」（見沼区）、「双鼓～niko～」（西区）、「山崎子竜太鼓」（緑区）。



11月24日（日）13:00～17:00

会 場・レイボックホール大宮門街7階大ホール（市民会館おおみや）
入場料・入500円（高校生以下無料）／当日券のみで前売券なし。
問合せ・（公社）さいたま観光国際協会 ☎ 048-647-8339

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



(株)大和不動産



DAQC 通信

vol.12
2024総務・経理課
高橋 尚子

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7名で、今後《大和クレド2.0》についてお届けします。

【浸透から実践へ】

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。

先月ご説明しました通り、今期は、《大和クレド2.0》の実践力を高めるべく、アンケートの取得やDAQCメンバーが進行役となり社員とのディスカッションを開始しております。

今月より各チームの“具体的な実践”についてご紹介してまいります。

9月のディスカッションで各個人ごとにこの1ヶ月で行う具体的な行動目標を設定し、10月のディスカッションで振り返りを実施しました。

一人ひとり振り返りを実施していく中で、目標が定量的・意識的という違いはありましたか、オーナー様との絆づくり・個人の能力向上・チームの能力向上のために行動できたということをチーム内で共有できました。

定量的な目標…「〇日以内に実施する」「〇回実施する」など

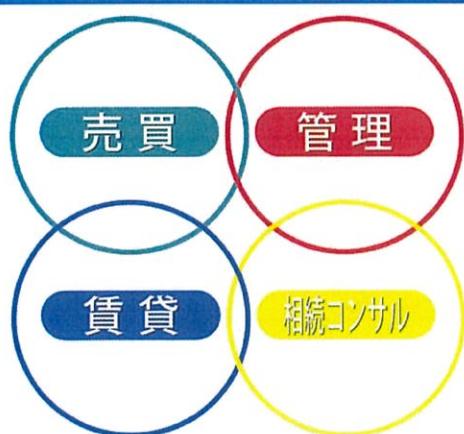
意識的な目標…「■■な行動をこころがける」「部署内のコミュニケーションを増やす」など

チーム内全体の達成度は70%ほどと全員達成には至りませんでしたが、引き続き《大和クレド2.0》の実践に向け取り組んでまいります。

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**

私たちは常に研鑽し、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