



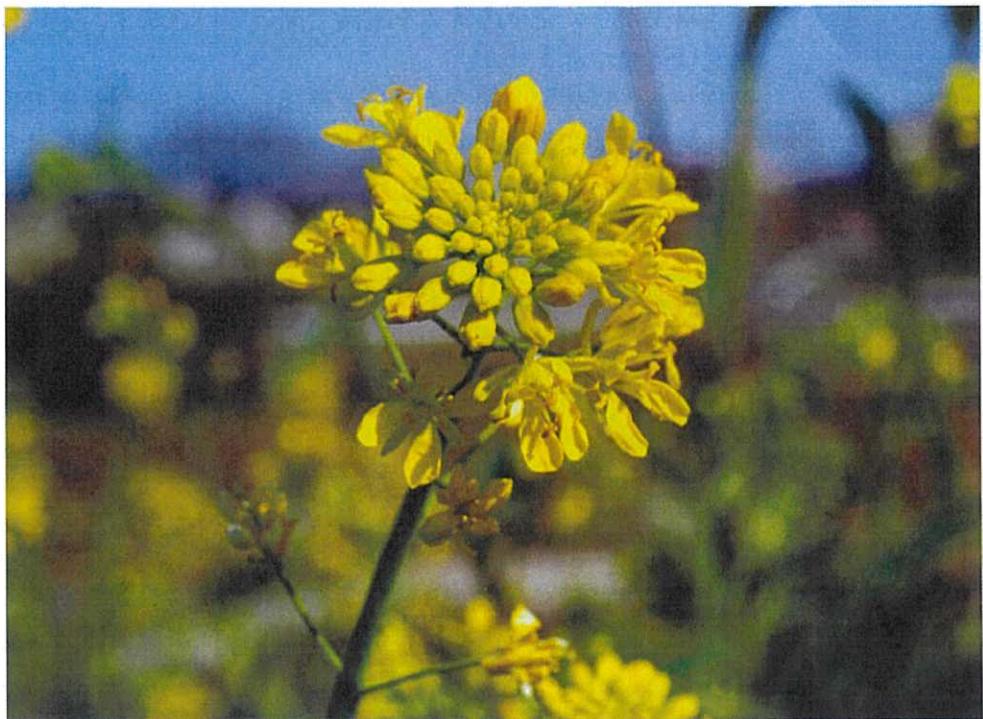
大ちゃんの

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279号

発行 2025年3月15日



(さいたま探訪) 見沼に咲く菜の花

● 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.97		2
工事施工課スタッフ通信		3
賃貸管理スタッフ通信		4
船井総研 賃貸住宅市場最新コラム		5
相続Q&A 財産リストを作成しましょう～遺言書の準備～		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.70		9
子や孫へ 伝承しておきたい『論語』の教え 第70回		10
2/16開催たてかえくんセミナー		11~12
「経営の質」を高める旅Quality Journey		13~14
さいたま探訪		15~16
さいたま朝日・かわら版		17~18
DAQC通信 Vol.16		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

◆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。

4月の定休日

2日 9日 16日 23日 (毎週水曜日)

なお21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。

月極駐車場業務のDX化推進

不動産業界において、いまだにアナログな業務がまだまだ多いのが現況です。

一般の月極駐車場を探す場合、現地の駐車場に設置されている看板の連絡先から、空車の確認を電話で聞いていきます。定休日や早朝、夜間は連絡つきません。

空車があれば必要書類や条件など確認し必要な書類を紙で用意します。契約は不動産会社を訪れ、免許証や車検証などの写しを提出し、その後、オーナー様の了承を頂き、契約書に署名押印をして、契約金や賃料を振込して、完了するのが一般的な駐車場の契約だと思います。

弊社は昨年から、月極駐車場の募集管理業務をアナログ対応からデジタル対応に移行しており、最短で1日で契約完了し、駐車場を利用できるようにしております。

利用者のメリットだけでなく、オーナー様や管理会社も効率的で経済的にもメリットが多く、以下にまとめました。

●駐車場利用者のメリット

- ・駐車場の空き状況の確認や申込が24時間スマホで可能です。
- ・現地看板のQRコードを読み取るだけで、空車情報や施設の利用制限も確認できます。
- ・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、歩いて駐車場を探す必要もなしです。
- ・駐車場契約締結のための来店が不要です。必要書類もスマホでデータをアップロードするだけです。
- ・駐車場契約は電子契約で簡単署名。印鑑もいりません。
- ・利用者の初期費用をクレジットカード決済可能です。すぐに駐車場が利用できます。
- ・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

- ・24時間空車情報がWEBで確認できるので、広く募集ができます。
- ・電子契約なので申込⇒契約⇒賃料が発生するまでが早い。最短、当日契約可能。
- ・弊社がオーナー様に代わり代理契約をおこないますので、署名捺印の手間が減る。
- ・賃料の滞納保証あり。など。

駐車場を管理する弊社も大変メリットがあり、煩雑な業務が軽減しております。

今後も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、宜しくお願い申し上げます。

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、オーナー様の意に沿った対応をして参ります。

今回は建物診断の「現況状態」の中で、いくつかもく見られる外壁の現象をお話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

外壁:クラック(ひび割れ)



放置しておくと、大気中の炭酸ガスや水の侵入によりコンクリートの中性化促進

外壁:シールの劣化



経年劣化によって硬化現象
(やせ・ひび割れ)

外壁:白華現象(チョーキング)



旧塗膜が紫外線・水分等の影響によって塗料樹脂が分解し表面が粉状

外壁:浸水



コンクリート内部の鉄筋の錆が発生・膨張し、コンクリートを押し出しで破壊されている

賃貸住宅修繕共済

につきまして、
ご加入いただいた際の税効果について、シミュレーション
ができるようになっております。個人の方・法人の方、
双方可能ですので是非お声がけください。

大和不動産

工事施工課スタッフ通信

2025年3月号



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

「非常灯の器具交換をしました！」

工事施工課
大橋孝夫

管理物件の共用廊下に設置してある非常灯の交換を実施しました。

非常灯は、災害などにより停電が起きた際に、その場にいる人々が安全に避難できるように室内や通路を照らし出す照明器具です。

非常灯は建築基準法により、一定の規模や用途の建物には設置が義務付けられております。階数が3階以上で延べ面積が500m²を超える建築物などが該当します。

建物の所有者、管理者または占有者は、点検・報告の義務もあり、違反者には罰金などの罰則があります。

非常灯はバッテリーが内蔵されており、停電時に点灯する仕組みです。電球交換以外にも定期的にバッテリーも交換する必要があります。バッテリーの寿命は、4~6年程度といわれております。器具が古くなってくるとバッテリーも生産終了となり、器具ごと交換になります。

当社では基本的に10年以上の物は、器具交換をお勧めしております。

下記写真は、実際の施工例になります。



2025年3月号



(株)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。

大宮店 管理担当
根本 誠之

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。
お部屋探しで人気のある、オートロックについて記載いたします。

集合玄関機について

集合玄関機とは、マンションやビルのエントランスにあるインターホンのことです。オートロック付きのお建物の場合、来訪者が集合玄関機にて訪問先を呼び出し、オートロックの扉を開けてもらうことになります。



オートロック連動のインターホン交換について

オートロックと連動している各お部屋のインターホンが故障した場合、個別の交換ができず全戸の一斉交換になることが多いです。お建物の総戸数により交換の金額は異なりますが、100万円を超える場合が多く戸数が多ければ数百万円になることもあります。ですが、交換のタイミングで全戸同じ設備にすることができます。故障したお部屋ごとに交換すると、カメラ付きのお部屋や呼び鈴のみのお部屋などバラバラになる為、見た目の印象も悪くなります。

インターホンの種類はいくつかありますが、大きく分けて3つご紹介いたします。

- ①カメラなしタイプ(相手の声は聞こえますがカメラがない為、来訪者の顔がわかりません)。
- ②エントランスのみカメラ付き(エントランスのインターホンにカメラが付いており来訪者の顔が確認できますが、各戸の玄関子機では声のみとなります)。
- ③エントランス、玄関子機ともにカメラ付き(エントランス、玄関子機ともにカメラ付きの為、防犯面で安心です)。

オートロック連動のインターホン交換は高額で、各入居者様と交換の日程を調整するお時間もかかります為、長期的な計画をお勧めいたします。





(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

2025年繁忙期！ お部屋探し動向に関する考察

2025年の繁忙期ですが、今年のお部屋探しの傾向が見えてきております。毎年この時期になると大手不動産会社やポータルサイトの運営会社が、お部屋探し顧客のニーズをキャッチアップするためにTVCMを積極的に実施しておりますが、若年層のTV離れが進んでいることもあり、数年前よりCMを目に見る機会が減っています。その分SNS広告やネット広告等にシフトしているという状況となっており時代の流れを感じます。では、実際に今の時期にお部屋探しをしているお客様の動向はどうなっているか見ていきましょう。

①既存入居者の退去が少ない

これには理由は3つあり、1つ目は物価の上昇です。引っ越しするのにもお金はかかりますから、「もっといい部屋に住みたい」「広い部屋に引っ越したい」と考える人が減っていることが考えられます。物価上昇に賃金上昇が追い付いていないことが影響しております。

2つ目は、社会人の人事異動の文化も少なくなってきたということです。理由としては人事異動きっかけの離職防止のためです。昨今は永久就職の時代ではないので、基本的に転職を重ねキャリアアップを考えている人がほとんどです。『異動になるなら転職する』という選択する人も珍しくありません。

最後に3つ目は、婚姻率の低下です。これは離婚件数が増えているということも影響はあります、生涯独身率も年々増加しているため、『結婚をきっかけに引っ越し』というニーズが少なくなっているのは間違ひありません。

②単身物件の入居が決まりにくい

これは元をたどると、数年前から続く建築費の高騰が大きく影響しております。下のグラフは貸家の新築戸数と床面積の推移のデータを基に、戸当たりの平米数を算出したものになります。床面積は壁や柱などで囲まれた部分の水平投影面積を指しますので、正確に1戸当たりの広さというわけではありませんが、2013年以降、戸当たり平米数が狭くなっているのがわかります。先にお伝えしました建築費の高騰に伴い、利回りを確保するために、1棟あたりの戸数を増やす選択をする方が増えてまいります。結果的に単身物件が増えすぎて、供給過多によるモノ余り状態となっております。しかも入居者目線の商品（物件）となっていないため、新築でもなかなか入居が決まらないケースも増えています。

お部屋探しをしている方も『焦って今決めなくても、思ったより物件があるよね…』『この前見た物件もまだ空いてるし…』といった感じで即決する方が減っているという状況です。

年度	貸家新設戸数 (戸)	床面積の推移 (百万m ²)	戸当たり平米数 (m ²)
2010	298,000	14.7	49.33
2011	297,000	14.7	49.49
2012	327,000	16.4	50.15
2013	375,000	18.9	50.36
2014	366,000	17.7	48.26
2015	389,000	18.4	47.42
2016	433,000	20.1	46.33
2017	416,000	19.0	45.78
2018	398,000	18.0	45.22
2019	341,000	15.9	46.63
2020	310,000	13.8	44.66
2021	336,000	15.5	46.13
2022	353,000	16.4	46.46

国土交通省：住宅経済関連データを基に(株)船井総合研究所にて加工

埼玉県相続サポートセンター

相 続 Q & A

2025年3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

財産リストを作成しましょう～遺言書の準備～

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。今回は、財産リストの作成についてお話しします。財産リストを作ると財産の分け方を検討しやすくなり、遺言書の準備がスムーズに進みます。さらに、相続税がかかるかどうかを確認することもできます。相続税がかかるかを把握することにより、分割対策・節税対策・納税対策（前回までにお話しした3つの対策）のうち、どの対策が必要かを検討しやすくなるでしょう。そこで、今からは財産リストの作成に必要な相続税の知識について詳しく解説していきます。

では、相続税がかかるかどうかを判断するために、何を確認すればよいでしょうか。それには、次の2つのポイントが大切になります。

- 「基礎控除額」の確認
- 相続税の対象となる財産の総額の確認

相続税の対象となる財産の合計額が「基礎控除額」を超えるなければ、相続税はかかりません。つまり対象財

財産リスト				
1. 基礎控除額				円
(3,000万円+600万円×法定相続人の数)				
2. 財産				円
(プラスの財産+みなし相続財産-マイナスの財産)				
プラスの財産				
①金融資産	種類	預け先(金融機関など)	内容など	現在の残高・評価額 円
②不動産	種類	住所など	面積など	現在の評価額 円
③その他	種類	内容など	現在の評価額	残す人 円
プラスの財産の合計				円
みなし相続財産				
④死亡保険金	保険会社名など	内容など	現在の受取額	受取人 円
▶非課税枠 みなし相続財産の合計				円
マイナスの財産				
⑤債務	借入先	内容など	残高	円
マイナスの財産の合計				円

産が基礎控除額以下であれば、基本的に相続税対策を考える必要はないということです。財産リストを作成することでこれら2つのポイントを確認でき、相続税がかかるかを把握することができます。

■財産リスト作成時のポイント

財産リストは、左のような形式で作成しましょう。ご夫婦の場合、それぞれ個別に作成することをおすすめします。

リストは上から順番に記入していきます。まずは基礎控除額の計算方法を確認しておきましょう。計算式は左の赤枠に記載の通りです。

法定相続人の人数ごとの基礎控除額は計算するところの表のようになります。

法定相続人の数	基礎控除額
1人	3,600万円
2人	4,200万円
3人	4,800万円
4人	5,400万円
5人	6,000万円

次回からは財産欄の記入ができるように、財産の種類ごとの評価額の考え方についてお話しします。

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ください。

◆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★

弁護士 青木 幹治 の 徒然事件簿

前回に続いて、相続対策（遺言の作成）についてお話しします（その2）。

5 相続財産の分割の方法として、<「遺言の作成」>について話します。ご存じの通り、遺言がない場合は、法定相続人全員の「遺産分割協議」により、合意に至らない場合は、「法定相続」によることになります。

(1) 共同相続人のうちの特定の相続人に遺産を取得させる場合、遺言書に「〇〇に〇〇を相続させる」（「相続させる旨の遺言」と呼びます）と記載します。

(2) <「相続させる旨の遺言」>は、「全部の相続財産を相続させる」とする場合と、「特定の財産を相続させる」（「特定財産承継遺言」（民1014条2項）とする場合があり、遺贈としてではなく、その遺言により、相続の効力として相続人が相続財産を当然に承継します。

(ア) 「相続させる」旨の遺言は、特段の事情のない限り「遺産分割方法の指定」であると解され、遺産分割手続を経ずに、被相続人の死亡と同時に物権的効力が生じ、直ちにその遺産はその相続人に承継されます。

a) 民法908条1項は「被相続人は、遺言で、遺産の分割の方法を定め・・・ことができる。」と規定しています。

b) 「遺産の分割の方法を定める」とは、他の共同相続人と遺産分割の協議をしないで、その指定された相続財産が、相続開始と同時に指定の相続人や受遺者のものになることです。

c) 最高裁判例は、「相続させる」趣旨の遺言は、その趣旨が遺贈であることが明らかであるか又は遺贈と解すべき特段の事情のない限り、民法908条にいう遺産の分割の方法を定めた遺言であり、・・・このような遺言にあっては、何らの行為を要せずして、被相続人の死亡の時に直ちに、当該遺産が分割されて、当該相続人に相続により承継される、と判示しています（最判平成3. 4. 19）。

(イ) なお、民法改正（民法899条の2）により、承継した相続財産のうち法定相続分を超える部分は、登記がなければ第三者に対抗できないとされています。

(3) これに対し、「遺贈」とは、遺言によって、財産を贈る者（「遺贈者」）が相続人あるいは相続人以外の者（「受遺者」）に対し財産上の権利義務の全部又は一部を無償譲渡することです。

(ア) 「遺贈」は、<遺言者の意思表示（遺言）によって権利（遺産の全部又は一部）を、無償または負担を付して他に譲与する（変動させる）>もので、<贈与のようなもの>と言われます。

(イ) 遺贈には「包括遺贈」と「特定遺贈」とがあり、受遺者には相続人以外の者も含まれます。

a) 「遺言者は、包括又は特定の名義で、その財産の全部又は一部を処分することができる。」（民964）。（但書（遺留分の規定に違反できない）は削除された。）

b) 「包括遺贈」とは、遺産の全部又は一部を一定の割合を示してする遺贈で、「包括受遺者は、相続人と同一の権利義務を有する。」（民990）と規定されているので、従って、遺産を、当然かつ包括的に承継することになります。

c) 「包括遺贈」は相続と異なるので、従って、他に包括受遺者又は相続人がいるときは、遺産は共有となります。

(ウ) 「遺贈」による受遺者には、「割合的包括受遺者」と「遺産全部の包括受遺者」があります、前者の承認及び放棄は相続に準じ、後者は相続が開始すると遺産全部が直ちに受遺



弁護士
青木 幹治

者に帰属するので、遺産分割の対象とはなりません（民964）。

a) 他の相続人が相続を放棄した場合、割合的包括受遺者が相続人でないときは、遺贈される相続分の割合には影響を受けません。

b) 全部包括遺贈については、遺留分侵害額請求の問題が生じるだけで、遺産分割の問題とはなりません。

(エ) 遺言で、「遺言者の介護にした相続人でない長男の嫁など」に自宅や預貯金等を取得させたい場合は、「遺贈」の遺言で財産を取得させます。

(4) 遺言書で特定の相続人に不動産を取得させる場合は、取得させる不動産の全てを記載し、漏れのないよう注意を要します。

(ア) 例えば、遺言書に相続させる自宅敷地に付随する「私道」（「位置指定道路」など）の記載が漏れ（固定資産税が非課税で価値が小さいため）、その結果、「私道」の遺産分割協議を要することが、予期せぬ紛争の種となる恐れがあります。

(イ)もちろん、「一切の不動産を相続させる」とか、「上記の各財産以外の財産の全てを相続させる」等との記載がある場合は問題はありません。

(5) また、遺言書には、「予備的遺言（補充遺言）を記載して置くことで、遺言の無効による遺産分割協議の対応を回避することができます。

(ア) 「遺贈は、遺言者の死亡以前に受遺者が死亡したときは、その効力を生じない。」（民994Ⅰ）、「停止条件付の遺贈については、受遺者がその条件の成就前に死亡したときも、前項と同様とする。」（民994Ⅱ）と規定され、受遺者（相続人）が死亡すると、遺言の「〇〇に〇〇財産を相続させる」とした部分が無効となり、〇〇財産については、相続人全員による遺産分割協議を要することになります。

(イ) 「但し、遺言者がその遺言に別段の意思を表示したときは、その意思に従う。」（民994Ⅱ但書）と規定されています。

a) 受遺者（相続人）の死亡により、受遺者に取得させる予定の財産の遺言はその部分が無効となり、それは相続人全員の遺産分割協議の対象財産となります。

b) しかしながら、その場合でも、遺言者が遺言で別段の意思表示をしておけば、その遺言が有効となります。この遺言を予備的（補充的）遺言と言います。

1) 予備的遺言は、遺言者が死亡するよりも前に受遺者（相続人）が死亡することを条件とする「条件付遺言」とされ、その場合、予備的遺言において指定された者が受遺者（相続人）となります。

2) 例えば、「妻〇〇が遺言者より以前に死亡したときは、妻に相続せるとした上記財産を、遺言者の長男〇〇（〇年〇月〇日生）に相続させる」などと、遺言書に新たな取得者を予備的に指定します。

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」。



Vol.70

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



寒さのなかにも、春の気配を感じ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
オーナー様へ大切なご案内でございます。

LPガス供給に関する新料金体系導入のお知らせ

このたび、LPガス供給における料金体系の透明性向上を目的として、
「三部料金制」の明示が入居者様へ開始されることとなりました。

三部料金制とは？

三部料金制は、以下の3つの項目で構成されます。

- 1、基本料金：LPガスを利用するための固定費用
- 2、従量料金：使用したガスの量に応じた料金
- 3、設備利用料金：ガス設備の維持・管理にかかる費用

導入の背景

これまでのLPガス料金では、内訳が明確でないケースがありました。
そこで、料金の透明性を高めるため、三部料金制の明示が義務化されることにより、
入居者様が「何に対して料金を支払っているのか」を明確に理解できるよう
になります。

また、近年のエネルギー価格の変動に伴い、公正な料金体系を整備し、入居者様に
適正な負担をお願いすることが求められています。今回の変更は、入居者様の納得
感を高めるためのものです。

所有者様への影響とご協力のお願い

三部料金制の導入＝値上げではありません。

料金の内訳を明確にすることが目的です。

設備利用料金に関する誤解を防ぐため、

LPガス設備の維持・管理に必要な費用であることをご理解ください。

本件につきましては、入居者様へはLPガス供給会社より順次周知が行われてまいりますが、物件ご所有のオーナー様にもご理解・ご協力ををお願い申し上げます。
何かご不明点がございましたら、お気軽に当社までお問い合わせください。
何とぞよろしくお願ひ申し上げます。

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



子や孫へ伝承しておきたい『論語』の教え

第69回



儒者 青柳浩明

子曰く、

人にして信無くんば、其の可なるを知らざるなり。
大車輶無く、小車に軌無くんば、其れ何を以て之を行らんや。

(為政第二)

《通釈》

孔子が語られた。

「人として信用を得られなければ、何もしようがない。

信用とは、例えば馬車の轅(カガ)の端の横木、大ハ車の頸木(ケビキ)止めであり
それらが無く、どうやって車(自分)を前に進めることができるだろうか。」

《ビジネス訳》

信用というチェーンでつながっているからこそ、あなたに職場や取引先からチ
ヤンスがもたらされるのです。あなたにどんなに実力があろうとも、信用のチ
ェーンがなければ何も始められないのです。

《小人(=残念な人)》

才能と良い企画・提案があれば、自分への信用の有無は関係ない。

《閑話》

浅い了見の人は、目に見えないものを理解できません。

人間社会で空気のように眼に見えなくとも確実に存在しており、人間社会において、それ無くしては誰からも相手にされないもの、それが「信用」です。

「信用」とは、発言と実行が一致しており、発言や実行に嘘・偽りが無い人に与えられる勲章です。「信用」が無ければ、誰も積極的に自発的に支援しません。例えば銀行の貸付。どんなに知識や技能に優っていても、それだけでは銀行は金を貸し出しません。安定した経営が期待出来て、返済してもらえるという見込み、つまり「信用」があるからこそ貸し出すのです(与信)。

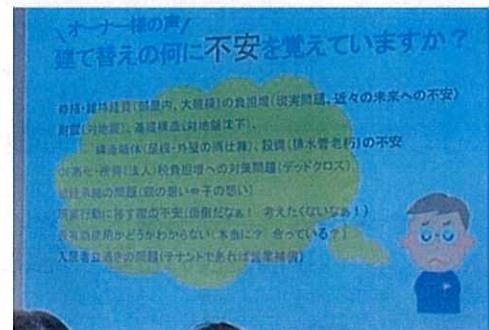
個人の場合も同様です。あなたを信用出来るからこそ、あなたに何かをお願いするのです。あなたのことを信用出来るからこそ、周りの人々はあなたの願いや意見を聴いてくれるので。

言い古された言葉ですが、「信用第一」なのです。(了)

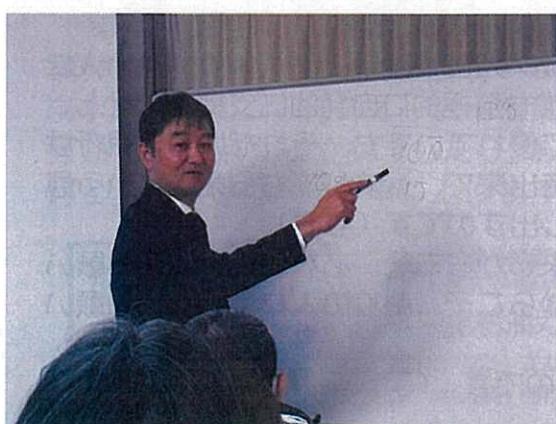


去る2月16日、弊社セミナールームにて、第1回アパートの建替えセミナーを開催しました。当セミナーは築古のアパート・マンションが増えるさいたま市周辺エリアのオーナー様により寄り添っていくための大和不動産の新規プロジェクトの一環として企画しました。物件が古くなってきてオーナー様の賃貸経営への考え方もそれぞれ違つて来ています。

『そのままで続けられないか？』
『建て替えたほうがいいのか？』
『売却してお金を残すか？』
『子供や孫はどう考えてるんだろう？』
『相続にかかる税金は？』
そんな中で、ご自身にあつた対策は何か、一緒に考えることを目的に開催させていただきました。



オーナー様の将来不安は様々



セミナーでは『アパートは建替えるべき』というスタンスではなく、
『建て替えを考えるなら、どうすれば失敗しないか？』
『建て替え以外の選択肢の考え方、メリットデメリット』
など、オーナー様がご自身にあつた選択や広く知識や実態を知つて

頂けるように講師も工夫し、コミュニケーションをとりながら進めていました。当日は多くのご質問もいただき、満席というだけでなく、オーナー様の熱気も感じるセミナーとなりました。ご参加いただいた皆様、参加ご検討いただいた皆様、ありがとうございました！



さいたま市の建設会社は498社。その中から選ぶべき会社は……。築年数、構造別入居率は……。などかなり踏み込んだ内容を解説

早速ですが第2回建替えセミナー開催が決定しました！

なんとか第1回セミナーが終わりましたが、前回のセミナーが予想以上の反響をいただき、開催2週間前には満席、新しいお申し込みをお断りしなければいけない事態となりました。そんな状況ですので、今回のセミナー内容をよりレベルアップさせながら、定期的にセミナーを開催していくかと考えています。

まずは、次回4月13日（日）13:00～開催分につきまして、参加のお申し込みの予約をスタートしたいと思います。前回参加したかったけどできなかった、ちょっと興味を持っていた、将来の賃貸経営について考え始めたいが何から始めればいいかわからない、家族との共通の目線を持ちたい、といった方はぜひご参加ください

さいたま市シェアNo.1の管理会社が
本音でお伝えする、築30年以上の賃貸物件の未来

アパート建替え？それとも維持管理？どっちが得？



建替えの秘密 大公開セミナー

お申し込み方法は同封のチラシにてご確認ください！



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

<https://live5.jp/terasawa>

第4回 大和不動産の 顧客・市場

埼玉県経営品質賞「知事賞」を受賞した、大和不動産。そのビジネスを紐解いています。

今回は、大和不動産が対象としている市場(エリア)、さいたま市についてみていきます。

■不動産市場としての「さいたま市」

さいたま市は、人口約135万人。

青森県、岩手県、大分県、石川県と同程度の人口規模があります。

内陸県にある唯一の政令指定都市であり、中山道の宿場町、県庁所在地として、数多くの行政機関、文化施設が設置され発展してきました。

また、東京のベッドタウンとして、住宅環境、街の成熟度、教育レベルも高く、住みたい街ベスト10にも常にランクイン。

駅前開発をはじめ再開発計画が進行中です。

盤石な関東ローム層、津波や液状化の心配が少なく、住宅地としての魅力は今後も期待できる市場です。

(市場の特徴)

- ・東日本の交流拠点
- ・東京のベッドタウン
- ・常住人口約135万人（不動産管理の母数）
- ・転出入者 年間約17万人（不動産取引の母数）
- ・所得水準も高く、豊かな市場
- ・災害に対しても安心、震災に強い
- ・住みたい街ランキング 大宮2位、浦和10位（2024）

- ・英語教育日本一（2019文科省調べ）
- ・SDGs日本一（2021日経先進度調査）

(今後の変化)

- ・人口はゆるやかに増加 2040年がピーク
- ・人口の高齢化
- ・再開発の進行

【浦和駅西口南高砂地区 再開発事業】



規 模	地下2階～地上27階
高 さ	99.4M
建築面積	8,449m ²
総事業費	603億円
期 間	2022年4月～2026年6月
施 工	前田建設・斎藤工業JV

■群雄割拠の不動産市場

不動産業界の特徴として、小規模の不動産業者が多い点があげられます。

さいたま市内でも約1300社ほどあります。

また、オーナー様の中には自主管理(ご自身で管理される方)もいらっしゃいます。

こうした中、大和不動産の管理シェアは、地域NO. 1ではありますが、推定1割前後であり、不動産市場としては群雄割拠の状態です。

■オーナー様とともに魅力づくりに貢献

現在、大和不動産は、約1,500名のオーナー様(駐車場含む)と、お取引をさせていただいています。管理戸数 約7,500戸(アパート・マンション)、駐車場 約8,500台を管理させていただいている。

地域の名士の方、代々不動産を受け継がれている方、企業オーナーの方、社会的に影響力のある方がたくさんいらっしゃいます。

入居率は9割を超える水準を維持しており、オーナー様にとって不動産は魅力ある資産運用の手段となっています。

大和不動産も「満室経営」を目指して日々努力を続けています。

また、オーナー様は、先を見据えた相続対策、事業承継対策も期待されています。投機的なものではなく、大切な資産を、世代をこえて安定的に成長させていく事を最重要視されています。

こうしたことから、最近は、資産コンサルティングの仕事が増えてきています。

大和不動産は、こうした豊かなオーナー様とともに、街づくりに貢献し、一人ひとりのオーナー様の資産価値向上はもとより、地域全体の魅力づくりに貢献していきたいと考えています。

【大宮駅グランドセントラルステーション構想】

[シンボル都市軸のイメージ]



【武蔵浦和駅周辺地区事業】



プラウドシティ武蔵浦和ステーションアリーナ
ヤオコー、大和不動産武蔵浦和店 他が入店



見沼界隈は 春のよそおい

秦野 昌明

① ♪ チョウチョ チョウチョ 菜の葉にとまれ

「ちょうちょう ちょうちょう 菜の葉にとまれ

菜の葉にあいたらサクラにとまれ サクラの花の花から花へ・・・」

「野村秋足」作詞の唱歌「ちょうちょう」の歌詞である。1881年(明治14年)文部省が『小学唱歌』に掲載した。歌詞の後半は、戦後、学校教育から国家主義を排除する指示で改訂され、2番以下が廃止となっていることはあまり知られていない。さて、この歌を口ずさむと黄色い菜の花畠が思い浮かんでくる。この歌詞で蝶は「菜の花」ではなく「菜の葉」にとまる。蝶は「モンシロチョウ」であろう。幼虫の青虫はアブラナ科の植物しか食べない。そこでモンシロチョウは、幼虫が困らないように足の先でアブラナ科から出るカラシ油配糖体(シニグリン)を確認しつつ、幼虫が食べられる植物を求めて葉から葉へ飛び回り卵を産み付けていた様子を歌っているのである。カラシ油配糖体はアブラナ科の辛味として知られている。本来は、昆虫に葉を食べられないように出している防禦物質であるが、蝶々の幼虫は進化の過程で防禦物質を分解し無毒化する機能を秘めている。菜の花にとっては、たいへんこまった自然のいとなみで、歌詞のとおりに「さくらの花の 花から花へ。蝶々さん さっさと遊び去ってほしい」と思っているに違いない。さて、菜の花にはアブラナとナタネがある。アブラナは弥生時代からの古い作物。ナタネは明治時代にヨーロッパから渡来した作物。別名、西洋アブラナと呼ばれる。見沼田んぼの土手に菜の花が咲いているのは西洋カラシナが多い。その他、見沼で見られるアブラナ科の植物には、キャベツ、ハクサイ、小松菜、ブロッコリー、カブ、大根等があるが、春には菜の花と同様の黄色い花を咲かせている。

② オオイヌノフグリなんて呼ばないで



立春の頃、春の訪れを告げる花の一つ。オオイヌノフグリを漢字で書くと「大犬の陰囊」。種の見た目が大きな犬の陰囊(キンタマ)に見立てられた呼び名。昔、子どもたちが面白がって付けた名前といわれる。今も昔も子どもの最高のギャグは下ネタである。青くて可憐な花であるが、可哀そうな植物名として知られる。そのため「星の瞳」という素敵な候補名もあるのだが、残念なことに定着していない。花びらの真ん中に筋が入っているのは蜂へのサイン。蜜が花の中央にあることを示す誘導線だ。蜂が花にとまると茎が揺れて花びらもパラリと落ちる。そんな中で蜂の体に花粉が付き受粉しやすい。もしも蜂で受粉ができなくても、自らの雄しべと雌しべをくっつけて受粉ができる。

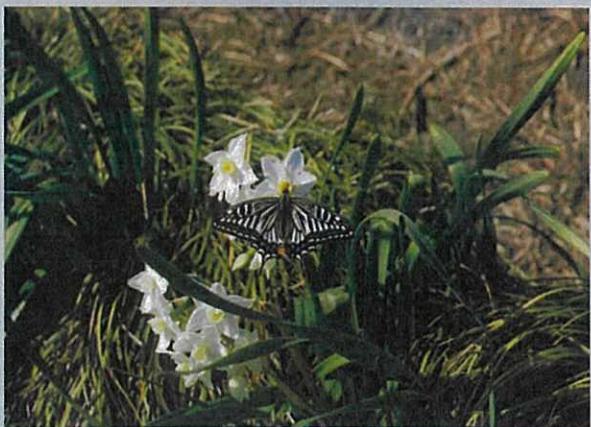
③ タンポポの熾烈な咲い



タンポポは晴れた日に花が開き、夕方に花を閉じる。翌日、また晴れると花を開く。雨天は花を閉じる。たくさんの花弁に見える処は、一つひとつが小さな花。一つずつに、雄しべと雌しべ、や種等も付いている。市域ではニホンタンポポとセイヨウタンポポそうようへんが分布している。花の下の総包片がすぼまっているのがニホンタンポポ。反り返っているのがセイヨウタンポポである。ニホンタンポポは群落をつくり春に咲くが、セイヨウタンポポは一年中咲いており種を飛ばすこともできる。また、クローンで種をてくれるため受粉は必要としない。しかし、自然界で多くの植物が生える場所へは侵入できず、あるいは花を咲かせられず、植物の生えにくい都会に繁殖している。人間がつくる都市化と共に暮らるのがセイヨウタンポポである。更に、近年はニホンタンポポと交配し、遺伝子を乗っ取り雑種化を図っている。かつてアメリカのSF映画に『乗っ取られた街』、『宇宙からの物体X』等の作品があったが、ニホンタンポポが気づいたら回りはみんなエイリアン（侵入者）なんてことが起きつつある。さて、タンポポの茎の白い汁はラテックス。そのため茎は柔軟さがある。近年、ドイツのタイヤメーカー「コンチネンタル」ではタンポポゴム100%の自転車用タイヤの生産に重点を入れている。



④ スイセンは一休さんをも魅了した



スイセンは「水の仙人」にとされ、澄んだ水辺を好み神々しく、よい香りと強い生命力の植物という名前だ。室町時代 文安年間に渡來したとされ、かの一休宗純が『狂雲集』の中で「美人ノ陰ニ水仙花ノ香有り」と詠むほど魅力的な香りだ。酷寒に咲き始め一重と八重がある。英語名は「ナルシスト」。ギリシャ神話に登場する美少年ナルキッソスに由来した植物名でも知られる。ナルキッソスは多くの男女に言い寄られるが、ことごとく拒否。そこで義憤する女神ネメシスの怒りにふれ、彼は水面に映る自分の姿に恋して水死してしまう。ナルキッソスが姿を変えた花がスイセンであるという。そのため、スイセンの花は水面に映る自分の姿を覗き込むように、うつむき加減に咲いているとも伝えられる。

今、見沼界隈の花々がおだやかな春の渡來を告げるよう咲きはじめた。

※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

イベ
ント

「美術と街巡り・浦和」 同時多発型アートイベント

旧中山道文化資源再生プロジェクトとして浦和の街を舞台に美術家と市民が共同で作り上げる「美術と街巡り・浦和」が3月4日から23日まで開催されています。

旧中山道・浦和宿のあった浦和駅西口周辺の街なかに美術作品を置いたり、点在する画廊や公共展示室で開催される展覧会をつなげるなど、歴史ある街にアートを溶け込ませて、様々なアートとの出会う機会を創出する同時多発型アートイベントです。

この期間に埼玉会館では「エスプラナード展2025」が開催されます。自由に行き交うこと

ことが出来る遊歩道的広場で個性的な表現、ジャンルのない彫刻や美術作品などが公開さ

れます。その他浦和駅周辺の会場で様々なアートイベントが開催されています。



会場

- A. 埼玉会館
さいたま市浦和区高砂3-1-4
- B. 柳沢画廊
さいたま市浦和区高砂2-14-16
- C. ONVO SALON URAWA
さいたま市浦和区仲町1-10-7 5F
- D. コバルト画房
さいたま市浦和区仲町2-16-15
- E. つきのみちくさ
さいたま市浦和区岸町4-18-11-1
- F. ギャラリー健
さいたま市南区関1-1-3
- G. STAND COFFEEコトコト & gallery-B
さいたま市南区南本町2-7-12
- H. 埼玉りそな銀行さいたま営業部
さいたま市浦和区常盤7-4-1
- I. 埼玉県立近代美術館
さいたま市浦和区常盤9-30-1

トピック

日本一の桜回廊を歩く 「見沼田んぼの桜回廊 ライトアップ2025」

春といえば桜ですが、さいたま市の見沼区や緑区に位置する見沼田んぼの代用水沿いでは、2000本に及ぶ桜並木が開花します。

見沼田んぼの桜並木は市民や企業、市民団体などの協力により、2017年に総延長が20キロを超える「桜の下を散策できる日本一の桜回廊」になりました。見沼代用水西縁・東縁・見沼通船堀に連なる桜並木は、大用水や散歩道に大きく枝を張り出し、まさに桜のトンネルを歩いているようです。

3月17日（月）から30日（日）の17時から21時まで、「見沼田んぼの桜回廊 ライトアップ2025」が開催されます。

さいたま市立病院北側（緑区新宿）で約300メートルにわたって夜桜がライトアップされ、昼間とはまた違う見沼田んぼの桜回廊が楽しめます。さいたま「市立病院」へは北浦和からのバスが便利です。



◆ 「見沼田んぼの桜回廊 ライトアップ2025」

問合せ 048-829-1413 (見沼田圃政策推進課)





浦和店 資産コンサル担当
武田 啓一

(株)大和不動産



DAQC 通信

vol.16
2025

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《クレド2.0》についてお届けします。

【浸透から実践へ】

いつも大変お世話になっております。

本期は「クレド2.0を実践し、自らの成長を実感する」を全社重点目標に掲げております。

月1回の全体研修会にてDAQCメンバーが推進役となり、社員とのディスカッションを行い実践力を高める活動をしております。

前期はDAQCメンバーが作成したクレド2.0の理解と浸透を図ってきました。



今月も各グループの“具体的な実践”についてご紹介させていただきます。

私たちのグループではオーナー様と強い絆を築くために、仕事の話だけでなく、最近の社会情勢や世の中の変化等々の会話を通じて、オーナー様が弊社担当と一生涯のお付き合いができるように努力している社員がいます。また、オーナー様やお客様、取引業者と不動産のプロとしての自覚をもって日々研鑽している方もいらっしゃいます。グループにて議論することにより、お互いが成長するためのヒントを発見する機会になると考えています。

来月以降も、継続して《大和クレド2.0》の実践に向けた取り組みを進めてまいります。

また、これまでの良い文化・社風を継承しながらオーナー様のお役に立てる組織文化の醸成に努めています。

今後とも変わらぬご指導、ご鞭撻を賜りますよう、何卒よろしくお願い申し上げます。

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