



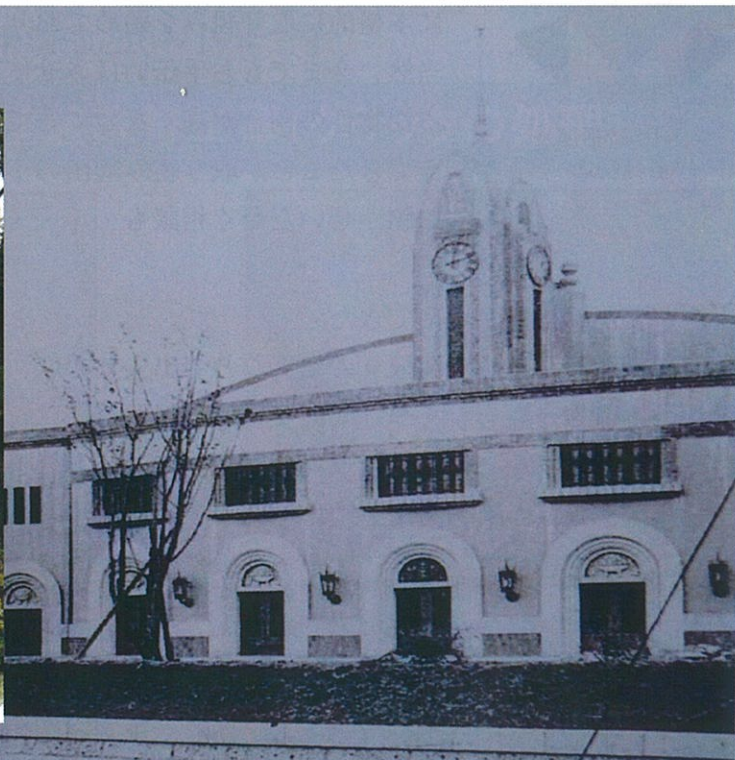
大ちゃんの

埼玉県知事免許(12)第8048号
株式会社 大和不動産

レインボー ニュース

第281号

発行 2025年5月15日



(さいたま探訪)旧埼玉会館と女神像

今月の主な内容

お世話になります	大宮店統括部長 谷澤 愛之	1
賃貸管理オーナー通信 Vol.99		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		6
お部屋のトラブルレスキュー隊 Vol.72		7
子や孫へ 伝承しておきたい『論語』の教え 第72回		8
たてかえくんセミナー		9~10
さいたま探訪		11~12
さいたま朝日・かわら版		13~14
DAQC通信 Vol.18		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いただきます。

6月の定休日

4日 11日 18日 25日 (毎週水曜日)

なお16日(月)社内研修の為、お休みとさせていただきます。

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



大宮店 統括部長
谷澤愛之

拝啓 初夏の風が心地よく感じられる季節となりました。皆様におかれましては、ますますご健勝のこととお慶び申し上げます。また、日頃より弊社の管理業務にご理解とご協力を賜り誠にありがとうございます。大宮店の谷澤愛之です。

さて、弊社では昨年10月より「アパート、マンション建て替え相談」に本格的に取り組みを始めております。

当然、今までもお手伝いはさせて頂いておりましたが、築年数が経った物件の割合が高くなってきており、オーナー様からの相談が増えてきたことが取り組み理由の1つです。

お聞かせいただく相談も……………

- ・家賃が下がり空室が増えてきた。
- ・時代に合わせた設備、間取りの変更などで出入りの度、修繕費が高くなってきた。
- ・屋根、外壁の修繕も手をつけていないが、雨漏れ等に対する修繕費が不安。
- ・古くなった建物をこのまま次世代に継承していいものか？
- ・建物解体後の何か別の活用方法はないか？

というような内容です。実際にオーナー様にとって、

- ・修繕をして現状を維持するべきなのか？
- ・建て替えするべきか？
- ・売却をして資産自体を組み替えるべきか？
- ・活用方法自体を変更するべきか？

選択肢は実際に色々あります。

我々は建築会社ではありませんので、建て替えありきの提案は致しておりませんので、まずはお気軽にご相談ください。現状の数値分析から、建築会社の比較、解体や立ち退きの相談等、対応させていただきます。

最後になりますが、今後もお客様に満足いただけるサービスを提供できるよう、日々研鑽してまいります。

季節の変わり目どうぞご自愛ください。

敬 具

外壁塗装改修工事は、塗料塗布前の下地(クラック、浮き、剥がれ)処理で耐久性は、決まる！

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。今回は外壁塗装改修工事についてお話しさせていただきます。塗装は壁に膜を作り、内部に雨水等を侵入させないことで、構造体の劣化を守ってくれています。塗料材の劣化は近年の開発が進み、耐久年数30年と言われているものもございますが、下地処理が改修標準仕様書(国土交通省)通りに施工されていなければ、2～3年で雨水等が侵入し始め、内部劣化が始まってしまいます。早めの改修で被害を最小限に防ぎましょう！ ※外壁改修の平均は、10～15年です



大規模修繕課
一級施工管理士
田口裕之

ALC壁の外壁塗装改修工事(クラックの処理)



①外壁クラック処理



②クラック箇所シーリング



③クラック整形



④塗装下塗り



⑤塗装中塗り



⑥塗装上塗り(吹付)

大和不動産 工事施工課スタッフ通信

2025年5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。

『キッチン換気扇の交換をしました！』

キッチンの換気扇は2種類タイプがあり、ファンの種類で区別されています。ひとつは、建てられた年代が古いご家庭に多く設置されている「プロペラファン」と呼ばれる換気扇。このタイプの換気扇には「扇風機のような羽根」が付いています。もうひとつは、「シロッコファン」と呼ばれる「円柱のファンが付いた」換気扇です。最近の住宅の大多数が、大きなレンジフードが取り付けられており、その中にシロッコファンが入っています。建物によっては、レンジフードの中にプロペラファン型の換気扇が設置されている物件もあります。

キッチン換気扇は、入居者様にとって調理をする際コンロに並んで必要不可欠な設備になります。10年以上経つと経年の油汚れ等により動かなくなる可能性が非常に多いです。当社では基本的に10年以上の物は、交換をお勧めしております。

下記写真は、レンジフードの中に設置されてるプロペラファン型換気扇の交換例になります。



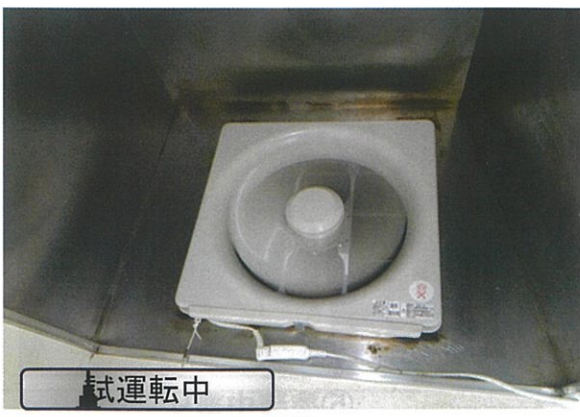
交換前



新旧換気扇



交換後



試運転中

2025年5月号

(株)大和不動産 賃貸管理部 スタッフ通信



武蔵浦和西口店 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。

駐車場有効活用提案致します

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。

「ご所有物件の月極駐車場」もしくは「ご所有物件に併設の駐車場」は空車なく運用されてらっしゃいますでしょうか？

弊社では管理を賜っております駐車場の稼働率に関しても、日々状況確認を怠らず、良好な運営のお力添えができるよう努めております。

但し、昨今の世界情勢による物価高騰や不況感の改善に見通しが立たない中、特に都市部においては自家用車の保有・使用についての嗜好の変化を感じます。

具体的には保有からレンタルへのシフトです。

街中で「わ」ナンバーの車（レンタカー）を見る機会が増えています。この傾向によりコインパーキング事業者において「カーシェア事業」への積極的な投資が増えています。

ご所有の駐車場においても導入可能な場合があり、収益の増加や安定収入につながる場合がございます。

従来のトラックルームやバイクコンテナでの活用に次ぐ新たなご提案が可能です。

ご関心御座いましたら是非お声掛け下さい。



船井総研 賃貸住宅市場最新コラム



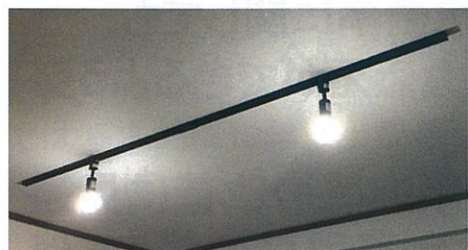
船井総合研究所
チーフ経営コンサルタント
三上 圭治郎

繁忙期後にできる最良の空室対策！ 入居者ニーズの変化に対応は必須！

2025年の繁忙期が終わりました。今年は例年に比べ、全国的に退去が少なく、お部屋探しのお客様も少ない傾向にありました。物価高の影響による引っ越し費用の上昇、家賃の上昇が大きく起因し、高い費用をかけて住環境を変えるという選択をする人が減ったということでしょう。

これから夏にかけて閑散期となるわけですが、この時期でも空室を埋めるのは不可能ではありません。しっかりと今の時代に合った入居者ニーズを抑えているかどうかポイントになります。今回はそういった観点で、**安価にできる対策**についてお伝えさせていただきます。

【照明器具の設置】



照明が設置されていない物件はお部屋の印象が悪くなってしまいます。ただし、シーリングタイプではなく、左記の画像のようなレールダウンライトタイプのが人気です。シーリングライトからダウンライトタイプに変更する場合、施工が必須になります。

【調理スペースの確保】



おしゃれなテイストのキッチンに施工しても、調理スペースが確保できていないと、『自炊したい』という方からは敬遠される傾向があります。先にお伝えしたように、物価高の影響で外食費用も高騰しています。そのため自炊する方が増えているので、広めの調理スペースが確保できるキッチンにすることで、競合物件と差別化することができます。

【共用部の景観維持】



ポータルサイト上で外観の見栄えが悪いと反響の獲得は難しくなります。また、何とか反響を獲得でき物件のご案内に繋がったとしても、清掃状況が悪く物件が汚かったり、雑草が生い茂っていると悪印象を与えてしまいます。

外壁塗装には莫大な費用が掛かりますが、清掃や植栽を植えることに関しては、比較的安価で対応できます。

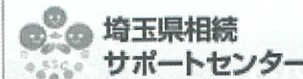
今後、賃貸市場はますます厳しくなっていくことが予測されます。選ばれる物件づくりをすることで、満室経営を実現し勝ち残ることができます。今回掲載した内容以外にも安価にできる空室対策はありますので、ぜひこの機会に弊社までご相談ください。

埼玉県相続サポートセンター 相続 Q & A

2025年5月号



埼玉県相続サポートセンター
古丸 志保



電話:048-711-9183

財産リストを作成しましょう～不動産はどのように評価する？～

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。今回は財産リストを作成するときの不動産の評価方法についてお話しします。まずは土地について確認していきましょう。

■自宅土地（自用地）の評価方法 ①路線価方式

路線価は毎年7月に公表され、その年の相続税や贈与税を計算する際の基準として使われます。路線価は道路に面した標準的な宅地の1㎡あたりの価額を示していて、千円単位で表示されています。それでは、自宅として使用している土地の前面道路に路線価が付されている場合について、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(㎡) = 土地の相続税評価額



国税庁HPの
「路線価図」で確認

この路線価が付された道路沿いの宅地

1㎡当たりの路線価が**400,000円**

【計算例】

路線価 : 400,000円
土地の面積 : 200㎡ (約60坪)

(路線価) (面積)
400,000円 × 200㎡ = **8,000万円**

※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

■自宅土地（自用地）の評価方法 ②倍率方式

一方で、路線価が決められていない宅地の評価では倍率方式が使われます。この評価方法では、固定資産税評価額に国税庁が公表している「倍率表」に記載の倍率をかけて評価額を求めます。このように路線価方式と倍率方式のどちらを使うかは、土地の所在地によって変わります。まずはどちらの方式に当てはまるのか「路線価図」の確認からはじめましょう。

令和 6年分		倍 率 表		2 頁									
市区町村名：さいたま市西区		大宮税務署											
音順	町（丁目）又は大字名	適 用 地 域 名	借地権 割合 %	固定資産税評価額に乘ずる倍率等									
				宅地	田	畑	山林	原野	牧場	池沼			
う	内野本郷	イ 国道16・17号線 （新大宮バイパス）沿	50	1.1	中	94	中	158	中	226	—	—	—
		ロ 県道上野さいたま線沿	50	1.1	中	61	中	102	中	144	—	—	—
		ハ 上記以外の地域	50	1.1	中	42	中	78	中	119	中	191	—
		（イ）谷中、新田	50	1.1	中	42	中	73	中	123	中	191	—
		（ロ）上記以外の地域	50	1.1	中	42	中	73	中	123	中	191	—

国税庁「令和6年分財産評価基準書評価倍率表」より

◆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★



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



新緑の候、平素より格別のご高配を賜り、誠にありがとうございます。
本日は、夏本番を前に行うエアコンの動作確認と、それに伴う設備
維持管理のご協力をお願いについてご案内申し上げます。

『夏』本番前の設備エアコン動作確認について

エアコンの動作確認を入居者様へご案内予定です

気温上昇とともにエアコンの使用頻度が増えるこれからの時期に備え、ご入居者様へエアコンの
事前動作確認と簡易清掃（フィルターなど）をお願いする掲示、もしくは配布を行う予定です。
これは、以下のようなトラブルを未然に防ぐ目的がございます。

- ・「冷風が出ない」「リモコンが反応しない」などの使用時トラブル
- ・真夏の繁忙期に修理依頼が集中することによる対応遅延のリスク
- ・故障を長期間放置されることによる設備劣化の進行

設備の長期維持・管理に向けて

エアコンは年々劣化が進む設備であり、平均使用年数は約 10 年とされています。
また、近年は酷暑が多く、エアコンの不具合は熱中症を引き起こす原因となり、人命に関わる
危機ともいえる状況です。今年も例年同様、動作不良のご連絡が増える時期となります。
以下の点につきまして、オーナー様にもご理解・ご協力をお願い申し上げます。

- 1、製造から 10 年以上経過しているエアコンについて
→ 各メーカー、部品保有期間が 10 年となります。故障部品の在庫がなく修理不可能の際は、
ご交換対応をお願いすることがございますので、ご理解くださいませ。
- 2、故障・不具合時の迅速なご対応へのご理解
→ 夏場の快適性、酷暑の場合には生命維持に直結するため、
緊急対応になる場合がございます。
- 3、予防保全の一環として設備点検時のご検討
→ 退室リフォームの際の点検実施で予防保全を行えます。

ご対応について

- ・入居者様向け通知は 5 月中旬～下旬に掲示、もしくは
配布を行う予定です。
- ・動作不良等の報告があった場合は、弊社より速やかに
オーナー様へご連絡いたします。
- ・その他設備のご報告がご入居者様から入る場合も
ございます。ご理解ください。

ご不明な点がございましたら、お気軽にお問合せくださいませ。

今後とも、物件の資産価値、及び入居者様の満足度維持のため、
ご理解・ご協力を賜れますと幸いに存じます。
引続き、何とぞよろしくお願い申し上げます。

5月～6月はエアコン点検に最適な時期です！

**エアコン動作確認を
お願いします。**

入居者の皆様へ
いつも物件の維持・管理にご協力いただきありがとうございます。
この度は、暑い夏を迎える前の、エアコン動作確認のお願いです。
いざというときに「冷えない」「臭い」などの不具合を防ぐため、
事前確認を行います。
※リモコンの電池切れがないか確認・交換しておきましょう。

【確認のポイント】

- ・エアコンの電源が入るか
- ・冷たい風が出るか
- ・異音・異臭がないか

★

【ご自身のメンテナンスも忘れずに！】
フィルターが目詰まりしていると、冷房効率が落ちて電気代が上がる、
排水不良が生じて水漏れを起こす、などの原因になります。
月に1～2回、フィルター清掃を行ってください。
また、日常清掃の延長に、専門業者でのエアコンクリーニングも、
快適なご使用の有効策です。

**夏が訪れてからのエアコン補修は、繁忙期のため、
通常よりも日程調整や納品に時間がかかります。
不具合がありましたら、速やかに管理会社へ
ご連絡ください。** ※緊急対応は別途として別途のエアコンとなります。

設備・生活のお問合せはこちらまで
(株)大和不動産 賃貸管理部
0120-319-208

子や孫へ伝承しておきたい『論語』の教え 第72回



儒者 青柳浩明

(子路第十三)

子曰く、

君子は和して同ぜず。小人は同じて和せず。

《通釈》

孔先生が語られた。

「目指したい人間性は、互いに仲良くするが、付和雷同は避ける。

(利益目的で) すぐ付和雷同するが、厳しい状況では仲間を捨て去り逃避する人間にならぬようにすることです。」

《ビジネス訳》

付和雷同ではなく、主義主張を持った上で、周りに配置されている人々と調和を意識して付き合ひましょう。

《小人（＝残念な人）》

利益を得られることを目的にして生きる。そのためには表面的に付和雷同することも良し。

《閑話》

本章句において用いられている字は、「和」「同」のわずか二文字ですが、人間性を見事に表現しています。

「和」とは、調和、周りとの協調するという意味ですが、あくまでも、自分の主義・主張を持った上でのことです。どのようなときでも自分の感情や思いを抑えて、ひたすら相手の気分を害さないように配慮して、仲良くしましょう、というものではありません。それは「同」です。利益が得られると判断される場合は、すぐに他人の意見に迎合する、外面がいいということです。

「和」とは、あなたの私欲や利得を抑えて、良心や常識に沿った主義・主張を持った上で、お互いの立場に配慮、つまり自分と相手を尊重しながら、目指す仕事の達成に向けて、周りの人々と折り合いをつけていくことです。

「和」とは、単に表面だけ周りに合せて、うまく運ぶ、妥協する、という浅薄な意味ではないのです。(了)

好評御礼！

4月13日、
第2回アパート建て替えセミナー
を開催しました

4月13日、第2回アパート建て替えセミナーを開催しました。
今回は半数以上が弊社とお取引がない、はじめてセミナーにご参加いただいたオーナー様でした！ありがとうございます。セミナー内では、

- 『セミナー講師へのご自身の資産についての具体的な質問』
- 『講演内容のように、本当に安い価格で建てられるのか？』
- 『資産をデジタル化し客観的に判断するための具体的なやり方』

など、多くのオーナー様からセミナー中に様々な質問をいただきました。弊社としても改めて、『建て替え』の専門知識をオーナー様にお伝えすることの重要性を感じています。弊社の建て替えくんは、

- ・建て替えありきではないベストな選択
- ・500社近い建築会社の総合窓口
- ・建て替えまで、すべて無料

をテーマにして展開しています。次回6月15日が今期最後のセミナーとなります。現状で建て替えを進めている方だけでなく『最近建て替えを考え始めた』

『とりあえず将来のために専門的な知識をつけたい』
『相続が身近な課題になってきて悶々としている』
など建て替えを本格的に考えていない方やご家族での参加も大歓迎ですのでぜひご参加ください。

2025年
6/15日
13:00~15:00

会場：大和不動産セミナールーム
埼玉県さいたま市浦和区高砂1丁目2-1
エイベックスタワー浦和南館214号室

会場でもらえる
3大プレゼント

- ①建て替えで失敗しない！
あんしん建て替えガイド
- ②成功事例から学ぶ！
建て替え事例BOOK
- ③なんでも無料相談

エリア建替え相談実績No.1
アパートの建替相談窓口
統括部長 小沼大介

セミナー詳細
はこちら



予約・お申込
はこちら



今月の建て替え成功事例

！！注意！！

建て替えの最大難所『既存入居者立ち退き』
入居者を過信せず、計画的に進めるのがカギ！



※本ページの写真はイメージです

今回のケースは、建て替えの際トラブルになりやすい『立ち退き』を乗り越え築40年超の賃貸物件が生まれ変わったケースです。実は建て替えで一番多いのは『オーナー様ご自身で入居者に立ち退き交渉をしてトラブルになってから相談が来るケース』です。

今回のケースも同様でした。始まりは家族の中で建て替えの方向性が決まり『とりあえず早く入居者に話さない』という責任感からすぐにオーナー様ご自身で動いたことがきっかけでした。というのも『入居者とは日常的に挨拶したりして関係性ができている』という自信と『早く話して、準備の時間をあげたほうが親切だろう。物件も古いし自分の考えに賛同してくれるはず』と考えたからです。すぐに行動を起こした結果、オーナー様は自分の決断が正しかったと感じました。話を聞いた入居者の反応がいつもと同じように自分に好意的だと感じたからです。

しかし・・・次に入居者と話す際、状況は180度変わっていました。入居者の横には弁護士がつき、一人に対応できる状況ではなくなっていたのです。結果、建て替えの計画が本格的に進む中、数百万円の立ち退き料を払い解決する結果となりました。このケースの場合、最終的に建て替えの目的である相続対策に間に合い立ち退き料も想定範囲内に収めることができたため、建て替えは成功しました。

建て替えの際、オーナーは入居者に比べ弱い立場になります。ぜひ建て替えは計画的に進めましょう。



建て替えをもっと
知りたい方はこちら

Before

- ・RC 6 世帯
- ・賃料 30 万円程度
- ・築 40 年超

After

- ・木造 10 世帯
- ・賃料 80 万円以上
- ・新築



— 昭和残照 ② —

昭和の幕開けとベットタウンのはじまり



秦野 昌明

今年は「昭和百年」とされる。(旧)埼玉会館は、摂政裕仁親王(後の昭和天皇)の御成婚を記念して埼玉県を挙げて祝賀の意を表した建築物であった。1923年(大正12年)に建築が計画されるが、関東大震災により延期された。その後、渋沢栄一氏を中心となり多くの県民等から寄付金が寄せられ、1925年(大正14年)、岡田信一郎氏の設計で着工にこぎつけた。竣工は1926年(大正15年)11月6日である。同年12月25日、大正天皇崩御。元号は「昭和」と改元された。

さて、(旧)埼玉会館本館の屋上 時計台の上には女神像が飾られた。しかし、11月17日の埼玉県議会で二名の県議等から「風教上 好ましくらず」とされ、熟考の結果、埼玉県側も女神像を撤去することに決した。そこで、大宮の料亭「松風」の経営者であった加藤睦之介氏(註1)は、「女神は御成婚を祝し設置された」という経緯を鑑み 相応の費用を出し像を引き取った。やがて女神像は「松風」の庭園に安置された。そして敗戦後は「清水園」の玄関に移設され、永く昭和の街の変貌を見てきたが、現在は埼玉県立「歴史と民俗の博物館」の庭園に移設されている。

ところで、1928年(昭和3年)11月10日(土曜日)京都御所で昭和天皇の即位礼が挙行されたが、これに合わせて全国で御大典奉祝の行事が行われた。夜には提灯行列も行われている。翌11日(日曜日)各地で祝賀パレード等が行われた。常盤町でも山車を繰り出し、仮装行列も盛大に行われ休日の街中はおおいに賑わった。

なかでも、市域の街を大きく変えて行ったのが電車の延伸であった。1932年(昭和7年)10年余に及ぶ大宮・赤羽間電化誘致運動の結果、省線電車(現 京浜東北線)が赤羽駅から大宮駅まで延伸された。前年の1931年には、電化で電車の頻繁な通過により 従来の人、車の往来を妨げる中山道大踏切が閉鎖され 「浦和橋」が架けられている。

そして、1932年(昭和7年)9月1日待ちにまった省線電車が開業した。同年9月2日付「東京日日新聞」の記事を紹介しよう。

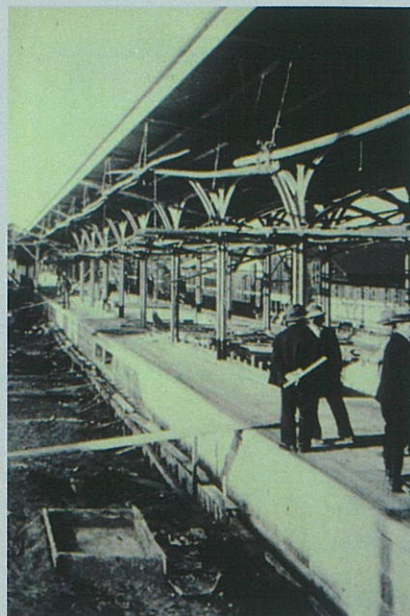
「九月一日午前四時十三分、まだ明けやらぬ暁の闇を破って『ボー』と一声の警笛と共に櫻木町行始発電車は大宮駅を離れスパークを散らして発車した。農村サイタマと都会文化の坩堝、メトロポリス・トウキョウとを結ぶ新しき大動脈は今こそ高かなる音を立てて農村文化と都会文化交流のダイナモの廻転を



【常盤町の山車と仮装した街の人々】



【屋上にあった女神像】



【浦和駅に新ホームを建設】

開始したのだ。午前十時大宮町並びに電化期成同盟会共同主催の祝賀式が挙行され、ここに沿線各町村をあげての盛大な祝賀オン・パレードの幕は切って落とされた。十時半頃銀翼を陽光に輝かして本社機が祝賀式上空に飛来、鮮かな低空飛行を試みながら『祝電車開通 東京日日新聞社』の五色のビラを撒布すると同時に待ち構へた本社の伝書鳩三百羽は一斉に羽ばたくも軽く飛び立つ。小学生の旗行列、チンドン屋の行進、電車仮装花自動車運転等々、空と地と呼応しての歓喜乱舞の交響楽だ。かくて午後二時から遊園地ホテルの大園遊会。夜は提灯行列と電化を祝福する沿線住民の歓喜の声は夜更くるまで昂まっていた。」

市域における電車の開通は大きな歓喜をもって迎えられた。それは街の発展、暮らしの向上と直結していたからであろう。当日起ったこぼれ話を紹介しよう。
① 浦和駅では、東京方面から到着した電車から大宮から乗った客が続々と降りて改札口へやって来た。駅員が驚いていると「電車に乗るのを間違えて、汽車に乗ったため赤羽まで連れて行かれた。車内では車掌から油を搾られた」と謝ることしきり。
② 近在の親子が浦和駅で電車見物。「おとっちゃん、アレアレかまの無い汽車が走って行くよ。汽車はかまが無くて走るの？」と質問された父親は「かまの無いのが電車だよ」と説明したが、子どもは、なお不審な顔。父親は電車の説明に汗だく。
③ 袖をドアに挟まれ悲鳴を上げた女工さん。救いを求めたが乗客

一同どうすることもできない。「次の駅まで辛抱しなさい」となぐさめられた。落ち着いた女工さんは「ひとりでにドアが閉まることは今日まで知らなかった。どうして閉まるのでしょうか」と先ほどの恐怖心を忘れて感心していた。
④ 浦和第一ホールのダンサーらは、水色の水平服で祝賀仮装ダンス会場の高揚そのままにホームへ流れ込んだ。巷の人たちも仮装マスクをしたまま、ホームでジャズの音色に併せてステップを踏み歓喜を表わしていた。

一方、自動車交通も著しい発展を遂げ各所で路線バスが運行を始めている。鶴屋自動車商会は浦和⇄大宮までの運行を行っている。中山道乗合自動車株式会社も浦和⇄与野⇄大宮までの運行を行っている。1931年の『大宮町勢要覧』には「浦和大宮間乗合自動車 午前8時から午後9時まで1時間ごとに発車。「乗車賃 与野駅まで片道10銭 往復15銭、浦和駅まで片道20銭、往復30銭」とある。1933年(昭和8年)年6月1日～3日の浦和橋における一日の平均交通量は、歩行者370人、荷車45台、自転車1,526台、自動車1,059台である。ちなみに浦和駅前では歩行者7,792人、荷車58台、自転車2,582台、自動車821台である。また、1931年(昭和6年)経済恐慌の打開と軍事道路としての強化のため、国道の改修・造成が行われた。大宮へ向かう新国道(現国道17号)は、昭和8年に開通し 後世のさいたま市域発展の起爆剤となった。併せて、市街地では大正時代以来の耕地整理事業が完結し、市街地には整然とした道路網ができ良好な住宅地として変貌を見せている。

現在、かつての昭和時代の一端を「常盤」、「仲町」、「高砂」(註2)といった町名や碁盤目状の街路に見ることができる。また、「省線電車」と呼ばれた現京浜東北線は、昭和24年「国電」と改称し、民営化と共にJR京浜東北線として現在に至っている。後世、さいたま市域が「東京のベット・タウン」、「首都圏の衛星都市」等(註3)と称された原点は、実に昭和7年にあるといえよう。

(註1) 加藤睦之介は埼玉県議会議員、衆議院議員、大宮市長等を歴任し、地方の発展と文化の興隆に尽力した。1957年(昭和32年)大宮市の名誉市民となる。

(註2) 1927年(昭和2年)耕地整理の中で、浦和町では4区30ヵ町村制が施行され「常盤区」、「仲区」、「高砂区」、「岸区」が誕生。1929年(昭和4年)地域に浸透しなかった4区30ヵ町村制を統廃合し、あらためて縁起のよい嘉名として「常盤」、「仲町」、「高砂」へ町名を定めた。

(註3) 『週間朝日』(昭和29年)では 浦和は東京の「ベット・タウン」。『埼玉新聞』では「寝床都市」と称している。

※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

「鴻沼」の歴史を知る さいたま市立博物館第35回企画展



さいたま市中央区から桜区にはかつて鴻沼があり、農業用のため池として江戸時代の半ばまで利用されていました。

享保年間(1716年～1736年)、江戸時代の利水工事の設計・工事の第一人者である井澤弥惣兵衛為永は、江戸幕府第8代将軍・徳川吉宗の命を受けて新田開発を行いました。鴻沼に川を作りため池を干拓し、両脇に見沼代用水から引いた鴻沼用水路を開削して新田を開発しました。

今回の企画展では、鴻沼の歴史の変遷を振り返るとともに、鴻沼資料館で収集した農具を中心に展示し、鴻沼の全貌を紹介しています。

- 会 期：6月9日(日曜日)まで
- 会 場：さいたま市立博物館 1階 特別展示室
- 時 間：9時～16時30分
- 休館日：月曜日
- 入館料：無料



イベント

2025けやきひろば春のビール祭り 5月28日(水)～6月1日(日) さいたま新都心

クオリティの高いクラフトビールが楽しめるイベントが、さいたまスーパーアリーナに隣接するけやきひろばで開催されます。2009年に「さいたまスーパーアリーナ近隣在住・在勤の憩いの場としての『けやきひろば』で、みんなが楽しめるイベントを行いたい」というコンセプトで始まったイベントです。



今年もクオリティの高い国内産クラフトビールを中心に、アメリカやヨーロッパ、アジアなど海外で注目されるブルワリーのビールが勢ぞろい。国際的なビールコンクールでの受賞



歴もある人気ブルワリーに加え、話題性の高い人気ブルワリーなど約50店が参加し、300種類以上のビールが提供されます。このビール祭りのために各ブルワリーが腕を振るう限定ビールもあるなど、多様なビールが楽しめるイベントです。



- 開催日：5月28日(水)～6月1日(日)
- 時 間：11:00～21:00(5/28は16時から。6/1は20時まで)
- 会 場：さいたま新都心けやきひろば(JR 京浜東北・高崎・宇都宮線「さいたま新都心」駅徒歩3分／JR 埼京線「北与野」駅徒歩7分)
- 入場料：無料(一部有料予約テーブルあり)
- 問合せ：さいたまスーパーアリーナ 048-601-1122



浦和店管理担当
明平 利之

(株)大和不動産



DAQC 通信

vol.18

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。

社員間でのエピソードトーク発表およびディスカッション

いつも大変お世話になっております。

今期は「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。

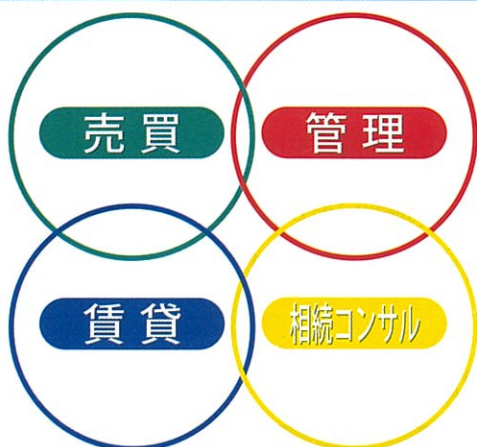
先月号でもご紹介いたしましたが月1回の全体研修会にてDAQCメンバーが推進役となり、社員間でディスカッションを行い実践力を高める活動をしております。

エピソードトークはクレドを「自分ごと」として捉えやすくし、ディスカッションは理解を深め、共感を生み出すことで、クレドの実効性を高めることが期待できます。



1. クレドの浸透促進: 抽象的なクレドの理念が、具体的なエピソードと結びつくことで、従業員一人ひとりにとって身近なものとして理解されやすくなります。「自分たちの行動指針だ」という実感が湧き、クレドが日々の業務における判断基準や行動規範として浸透しやすくなります。
2. 共感と一体感の醸成: 他の従業員のエピソードを聞くことで、クレドに対する多様な解釈や実践例を知ることができます。これにより、共感が生まれ、組織の一員としての連帯感や一体感が強化されます。「自分だけがクレドを意識しているのではない」という安心感にも繋がります。
3. 主体的な行動の促進: 他の従業員がクレドをどのように体現しているかを知ること、自身の業務におけるクレドの実践方法について新たな発見や気づきが得られます。「自分もこうしてみよう」という主体的な行動意欲が高まり、クレドに基づいたより良い行動が促進されます。
4. 対話による深い理解: 一方的な説明ではなく、参加者同士が対話することで、クレドの意義や重要性について多角的な視点から深く掘り下げることができます。疑問点や不明点を解消し、腹落ちした状態でクレドを理解することができます。
5. 組織文化の醸成: クレドに関するポジティブなエピソードを共有し合うことで、組織全体にクレドを尊重する文化が醸成されます。クレドが単なる標語ではなく、組織の価値観として共有され、根付いていく土壌が作られます。

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

武蔵浦和西口店
048(866)5777

大宮店
048(796)4003