



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282号

発行 2025年6月15日



(さいたま探訪)井澤弥惣兵衛の偉業(見沼通船堀)

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 小沼 大介	1
賃貸管理オーナー通信 Vol.100	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
青木弁護士の徒然事件簿	7~8
オーナーゴルフコンペ	9~10
お部屋のトラブルレスキュー隊 Vol.73	11
子や孫へ 伝承しておきたい『論語』の教え 第73回	12
資産コンサルティングニュース	13
webご意見箱	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.19	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。

7月の定休日

2日 9日 16日 23日 30日(毎週水曜日)

なお22日(火)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



武蔵浦和西口店統括部長
小沼大介

拝啓

初夏の陽気が心地よい今日この頃、皆様におかれましてはいかがお過ごしでしょうか。

さて、大和不動産では、新たに「建て替えコンサルティング」サービスを開始いたしました。おかげさまで、最近多くのお客様からご相談をいただく機会が増えております。

もっとも、ご自宅とは異なる不動産の建て替えには、多くの考慮すべき点があり、いくつかのハードルを乗り越え、整理していくには時間と労力を要します。主なハードルは以下の3点です。

第一に、建築会社の選定です。当然ながら、高額な費用をかければ良質な建物が期待できますが、「良いもの」の定義は、地域性や建て主様の考え方によって異なります。借入を抑えたい方もいれば、収益性を重視する方もいらっしゃいます。その点、弊社ではこれまで多く

のお客様からのご相談を通じて、多様なニーズを理解し、お客様の考えに寄り添ったご提案ができると自負しております。

先日も、建て替えをご検討中のお客様から、娘様が強く反対されているというご相談を受けました。親御様は相続対策として借入をして建築を考えていらっしゃいましたが、娘様は借入額を懸念されていたのです。弊社からは、借入額だけでなく長期的な経営の安全性についてご説明し、複数の建築会社を比較検討した結果、最も良いプランであり、かつ他社よりも優れた建築が可能であることをご説明いたしました。その結果、最終的に建築のご決断をいただくことができました。

第二に、融資です。長年取引のある金融機関は安心感がありますが、より有利な条件を引き出すためには交渉が重要です。弊社が介在することで、第三者の立場から冷静に比較検討を行い、お客様にとって有利な条件となるよう交渉をいたします。最終的な金融機関の選択はお客様ご自身にお願いいたしますが、融資条件は大きく異なる場合もございますので、ぜひお願いいただければ幸いです。

第三に、借主様の立ち退きです。立ち退き交渉が難航することを懸念され、なかなか踏み出せない方もいらっしゃるのとは当然のことです。計画的に進めていくこと、場合によっては専門家（弁護士）の協力を得ることも有効な手段です。以前は不動産業者が立ち退き交渉を行うこともあったようですが、計画性（期間、予算）をもって臨めば、多少の時間を要しても立ち退きは実現できるものです。弊社はそのサポートをさせていただきます。

このように、建て替えは時期の見通しが立ちにくく、金銭的な負担も不確定であり、建築に関しては建築会社、融資に関しては金融機関、立ち退きに関してはご自身で対応する必要があるなど、複数の窓口への相談が不可欠です。

しかし、大和不動産の「建て替えくん」サービスをご利用いただければ、ご相談窓口は一つで済みます。煩雑な手続きから解放され、安心感を得られるサービスです。場合によっては、建て替えない方が良いという判断をさせていただくこともございます。

ぜひ、建て替えをご検討の際には、お気軽にご相談ください。

今後もこのサービスをより良いものにするため、コンサルティングメンバー一同、優れた建築会社の開拓や金融機関の融資トレンドの研究に努めてまいります。ご興味のある方は、ぜひお声がけください。

今後とも変わらぬご支援ご鞭撻を賜りますよう、よろしくお願い申し上げます。

敬具

修繕共済のススメ！

いつもお世話になっております。大規模修繕課の山田と申します。先日「賃貸住宅修繕共済」についてご案内させていただきましたところ、複数の方よりお問い合わせ頂きました。改めて修繕共済についてご案内させていただきます。ぜひご検討いただければと思います。ご不明点やお聞きになりたいことがございましたら、お気軽にお問い合わせください。



大規模修繕課
山田 信市

オーナー様が所有する賃貸住宅の
大規模修繕に備える 共済



賃貸住宅 修繕共済

賃貸住宅の **外壁 屋根 共用部** の修繕をまるごと補償

共済掛金を経費にすることができます!!
(共済掛金損金計上可能)

本共済に加入するメリット

- 1. 将来の修繕への計画的な備え**
将来発生する大規模な修繕工事に計画的に備えることができます。
- 2. 共済掛金は必要経費に**
負担する共済掛金は、全額必要経費になります。
- 3. 天災による想定外の劣化にも活用**
天災等の急激な劣化に対しても備えることができます。
※1 地震・噴火・津波・土砂災害は除きます。
※2 定期検査を踏まえた修繕工事が必要です。
- 4. 相続、事業承継の検討にも有効**
共済金請求権は、相続、事業承継等により継承することができます。
- 5. 長期修繕計画の実施物件として、入居率に貢献**
賃貸住宅の計画的な修繕は、入居者の生活環境の向上にも貢献します。
- 6. 資産価値(流通価値)の維持**
計画的な修繕は、賃貸住宅の資産価値の維持、向上に寄与します。

本制度は「全国賃貸住宅修繕共済協同組合」が運営する「**修繕共済**」です。国土交通大臣の認可も取得されており、将来発生する**大規模修繕工事に計画的に備える**ことができ、また**共済の掛金は全額必要経費**として計上することが可能です。

「少し話を聞いてみたい」「詳細の資料を見てみたい」等ご興味がございましたら、お気軽にご連絡いただければと思います。

大規模修繕課 担当:山田 TEL:048-824-1353

大和不動産 工事施工課スタッフ通信

2025年6月号



工事施工課
野田知宏

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。

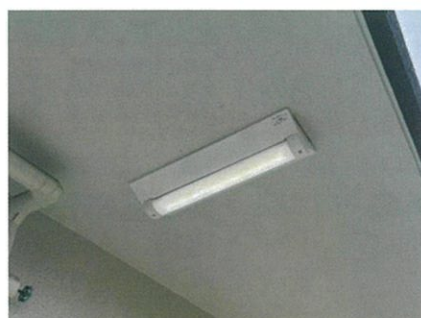
『共用照明のLED化を推進しています！』

建物の共用灯でよく使用されている20wの蛍光灯照明器具。LED照明に交換することで、約40%の電力削減が可能と言われています。例として20w蛍光灯照明器具15機の物件をLED化した際の年間電気代は約29,000円から約17,000円に削減され、年間1万円以上のコストカットが見込めます。また、長寿命（約40,000時間＝1日平均10時間で約10年相当）でメンテナンス頻度が低く、交換費用の軽減もできます。

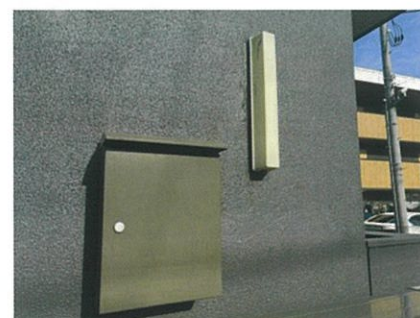
2027年の蛍光灯の生産終了により、交換用部品の確保も困難になる可能性があります。明るく省エネな照明は入居者の印象も良く、物件価値向上にもつながります。初期費用はメンテナンス費を含め数年で回収可能なため、早期の導入をご検討いただければ幸いです。もちろん1機からでもお見積りいたしますので、お気軽にご相談ください。



交換前の照明



LED照明器具①



壁付け照明器具の交換



2025年6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
津吉 直通

点検内容・清掃方法



主に、受水槽内部・外部の劣化等状況の目視確認、内部部品（ボールタップ、電極棒など）の動作確認及びポンプ動作確認を行います。また、ご入居者様が飲み水として使用を致しますので清掃後水槽内を消毒及び水質検査を行います。

受水槽の修繕内容

水位調整器具の不良

受水槽中には槽内の水位を一定に保つ器具がございます。破損しますと水槽内の水量を調整できなくなります。

給水ポンプの不良

給水ポンプは受水槽内の水に圧力をかけて各部屋へ届ける役割を担っております。ポンプが不具合を起こしますと**全室が断水してしまいます。優先度が高い項目となります。**

受水槽外側の劣化

受水槽の外側表面が紫外線や雨にて劣化してきますと受水槽内に日光が透過してしまいます。日光が透過致しますと**水槽内に藻などが発生してしまう**為、状況がひどい場合には塗装をお勧め致します。



給水管の直結工事について

給水管の直結工事という施工があります。施工には費用が大きくかかりますが受水槽も撤去する為、**外部劣化などのリスクがなくなり、撤去後スペースも有効活用できる可能性もございます。**

階数の多い物件には別途増圧ポンプを設置し1年に1回点検をする必要がありますが、水道管から一度貯める工程がない為、より衛生的な状態となります。



船井総合研究所
シニアコンサルタント
三上 圭治郎

2025年もリフォーム価格の値上げが続く！ 国の補助金制度も理解しよう！

2025年のリフォーム市場では、住宅建材や設備機器の値上げ、建築基準法の改正、省エネリフォームの補助金など、様々な要素がリフォーム費用に影響を与えています。

特に、大手住宅設備メーカーが機器の価格改定を予定しており、2025年4月1日以降にリフォームを検討している場合は、値上げの影響を考慮する必要があります。では具体的にどのくらいの値上げを想定されるのか見ていきましょう。

【住宅建材・設備機器の値上げ】

住宅設備機器最大手のLIXILは、2025年4月1日からほぼ全商品にわたり値上げを発表しており、**トイレ機器で平均23%、ユニットバスで平均6%、キッチンで平均6%、洗面で平均40%の値上げ**されています。TOTOも2025年10月1日より住宅設備機器商品の希望小売価格を改定する予定となっております。

★少しでも修繕費用を抑えるために★

補助金制度を活用することで、一部のリフォーム費用を抑えることができます。補助金の要件や申請方法などを事前に確認し、補助金の恩恵を受けられるようにしましょう。

【子育て支援型共同住宅推進事業】

国土交通省では、共同住宅（賃貸住宅及び分譲マンション）を対象に、事故防止や防犯対策などの子どもの安全・安心に資する住宅の新築・改修の取り組みや、子育て期の親同士の交流機会の創出に資する居住者間のつながりや交流を生み出す取り組みに対する支援事業である「子育て支援型共同住宅推進事業」を実施しています。ファミリー物件のみが対象にはなりますが、制度を理解しご自身の所有物件が対象になるかどうか確認してみましょう。

＜申請期間＞

令和7年4月1日（火）～令和8年2月27日（金）

※予算執行状況により応募期間を前倒して終了する場合があります。なお、申請に先立ち事前審査が必要となります。詳細は右記QRコードより専用HPをご覧ください。

＜主な要件＞

- ・建築基準法上の共同住宅または長屋に該当する建物
- ・補助を受ける住戸の居住者が特定子育て世帯※であること
※令和6年4月1日時点で小学生以下の子どもを養育している世帯
- ・新規入居者募集の際は3か月間特定子育て世帯に限定して募集を行い、少なくとも10年間は入れ替わりの際も同様の募集とする
- ・住戸部分の床面積が40㎡以上
- ・建物が新耐震基準に適合している

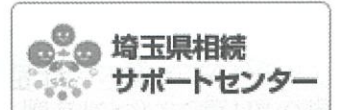


埼玉県相続サポートセンター 相続 Q & A

2025年6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～貸している土地の評価方法～

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。今回は前回お話しした「自用地」とは違うタイプの土地について、評価方法をご紹介します。少し難しい内容ですが、もし対象となる土地をお持ちの場合は確認しておくで安心です。

■ほかの人に貸している土地（貸宅地）の評価方法

自分の土地をほかの人に貸していて、そこに借地権などが設定されていると、その土地は「貸宅地」として評価されます。貸宅地の評価は下の計算例のように、まず自用地（その土地を自分で使っているとき）の評価額を考えます。その評価額から、借りている人の権利分を差し引いて算出します。

路線価図には、その土地の路線価と一緒にアルファベットの記号が書かれています。この記号は「借地権割合」を示していて、例えば下の路線価図のように「400D」と書かれている土地なら借地権割合は60%です。アルファベットの記号と借地権割合の一覧表は、路線価図の上部にも記載されています。

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

【計算例】

路線価：400,000 円

借地権割合：60%

土地の面積：200 ㎡（約 60 坪）

（自用地の評価額）

400,000 円 × 200 ㎡ = 8,000 万円

（貸宅地の評価額）

自用地の評価額 8,000 万円 × (1 - 借地権割合 60%) = 3,200 万円



■貸宅地を評価するときに気をつけること

一般的な借地契約がされているような場合は上記の方法で評価します。ただ、契約の内容によっては貸宅地として評価しないこともあります。例えば、受け取っているお金がとても安いときや「無償返還の届出」という書類を税務署へ出している場合などは上記の方法で評価しないことがあります。またお金のやり取り（権利金や地代）がなく、借りている人が無償で使っている「使用貸借」の場合は、貸宅地ではなく自用地として評価します。例えば、親が所有する土地に子が家を建てて住んでいるケースなどがあるでしょう。

評価の方法を間違えてしまうと、支払う税金が多くなってしまったり、反対に安すぎたために追加で支払わなければならないこともあるでしょう。実際の状況に合わせて、専門家に相談しながら正しく評価をすることが大切です。

◆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★

弁護士 青木 幹治 の 徒然事件簿

今回は、「相続対策」についてお話しします(その3)。

6 「相続対策」には、「分割対策」、「節税対策」、「納税対策」の三本柱があります。

(1) 先ず、最初に遺産分割の割振りを構想し、遺言書は、「遺言公正証書」により遺産分割の紛争(「争族」)を可能な限り防止し、もちろん、遺留分請求の排除はできませんが、可能な限りそれを防止し、妻子の家族の絆を維持できるようにします。

(2) 「相続対策」には、相続税法の改正を念頭に入れておく必要があります。

(ア) 平成27年1月1日の相続税法改正で、基礎控除額の引下げ、未成年者控除・障害者控除の引上げ、相続税率の変更、小規模宅地等の評価が見直され、特に、基礎控除額が、【5,000万円+1,000万円×法定相続人数】から【3,000万円+600万円×法定相続人数】に60%縮減され、相続税の納税対象者が増加しました。

(イ) 令和5年度税制改正(令和6年1月1日施行)で「相続時精算課税制度」に非課税枠110万円を創設し、「暦年贈与」は、相続人への生前贈与の相続財産への加算対象期間が相続開始前7年以内に拡大されたので注意を要します(令和6年レインボーニュース「<贈与税>の<令和5年税制改正>について」で説明済み)。

(ウ) 節税対策として「贈与」の非課税枠の利用には、次の措置が考えられます。

a) 「教育資金贈与の非課税措置」、「都度贈与」など、また、みなし相続財産とされる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」まで非課税措置の制度等、種々の手法を組み合わせた相続対策を検討します。

b) また、養子縁組により法定相続人数を増やして基礎控除額を増加させ、生命保険金や死亡退職金の非課税枠【500万円×法定相続人数】も拡大させられるが、養子による相続分の取得で揉める虞もあるので注意を要します。

(3) 夫婦間の相続については、相続税を軽減する次の「配偶者控除」があります。

(ア) 「配偶者の税額を軽減」する配偶者控除(課税価格の合計額×配偶者の法定相続分(1/2)か、1億6,000万円の多い金額)の特例を利用することができます。

(イ) 但し、妻あるいは夫が遺産の多くを取得した場合には、その遺産を二次相続で子が相続し課税対象となるので、その事情も考慮し、全体としての相続税の節税を考慮した上で遺産取得の割合等、一次相続のあり方を決める必要があります。

(4) 相続税対策として、税法上の夫婦間の「居住用財産の遺贈、贈与」の規定につき、重要な民法改正があったので見ておきます。

(ア) 税法上、婚姻期間が20年以上の夫婦間で自宅の不動産又は自宅購入資金の贈与について、贈与税の基礎控除額年間110万円のほかに最高2,000万円まで控除できる(相続税法21の6)とされています。

a) 居住用不動産の一部でも、家屋の敷地の借地権でも、又は居住用不動産を取得するための金銭でも良く、敷地のみ場合は、受贈配偶者がその家屋を所有するか受贈配偶者と同居する親族が居住用家屋を所有することを要する。

b) 「特別受益者の相続分」について、共同相続人中に、「遺贈、婚姻・養子縁組・生計の資本の贈与を受けた者」(特別受益者)は、相続財産の価額にその遺贈、贈与の価額を「持ち戻し」し、「相続財産とみなし」、「900条から902条(法定相続分、代襲相続分、遺言による相続分)までの規定により算定した相続分から、遺贈、贈与の価額を控除した残額を相続分とする。」と規定している(民法903条1項)。

c) そこで民法改正前は、「上記(ア)」は、「特別受益」として相続財産に「持ち戻し」されたので、残された配偶者の生活基盤は必ずしも確保されなかった。



弁護士
青木 幹治

(イ) しかしながら、令和元年、民法903条4項が新設され、「婚姻期間が20年以上の夫婦間」で、「一方の被相続人が、他方に対し、その居住用の建物又はその敷地(自宅)を遺贈又は贈与をしたとき」は、「当該被相続人は、その遺贈又は贈与について第1項の規定を適用しない旨の意思表示をしたものと推定する。」とされた。

a) 民法改正は、「特別受益」の持戻しの原則(民法903I)に対し、被相続人と長年連れ添った配偶者の自宅の遺贈又は贈与に対し、「持戻し免除の意思表示の推定規定」(民法903IV)を新設した。

b) 「自宅」が遺産分割対象から外れるので、それ以外の相続財産に対して相続権を主張でき、他の相続人に、その意思のない旨の主張・立証責任が転換された。

c) 「持戻し免除の意思表示」は、「遺言公正証書」に明記しておくといよい。

(5) 但し、他の相続人が「遺留分」を主張する場合は、免除されず、原則加算されたが、平成30年に民法1044条3項が新設され、贈与が相続開始より10年前であれば加算されないことになりました(旧1030条が新1044条1項となり、2項・3項新設)。

(ア) 「贈与は、相続開始前の1年間にしたものに限り、前条の規定によりその価額を算入する。当事者双方が遺留分権利者に損害を加えることを知って贈与をしたときは、1年前の日より前にしたものについても、同様とする。」(民法1044I)。

(イ) ≪相続人に対する贈与≫については、第1項中、「1年」とあるのは、「相続開始前の10年間にされた贈与」、「価額」は、「婚姻若しくは養子縁組のため又は生計の資本として受けた贈与の価額に限る」とされた(同条3項)。

a) 「生計の資本」とは、居住用不動産の贈与、不動産取得のための金銭の贈与などで、贈与金額や贈与の趣旨などから判断される。

b) 相続の場合は、不動産取得税はかからず、登録免許税も固定資産税評価額×0.4%であるが、生前贈与の場合は、不動産取得税は固定資産税評価額×3%で、登録免許税も固定資産税評価額×2%と高くなり、デメリットとなる。

c) なお、自宅を配偶者に相続させるか生前贈与するかは、相続財産額と「配偶者控除」、「小規模宅地等の特例」の適用の有無や「遺留分」等を慎重に検討する必要がある。

(ウ) 「分譲マンション」の相続、遺贈、贈与に対する評価方法は、新しい「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月改正、令和6年1月1日施行)が適用され、実勢価格の60%水準に上昇したので、注意を要する。

a) 「財産評価基本通達」による相続税評価額が「市場価格」より高い場合は、評価乖離率を乗じ、市場価格に引き下げられるので、実勢価格が下落している場合は、「通達」の評価額より引き下げが可能となる。

b) 令和6年レインボーニュースの「タワマン節税対策」(その3)の「2(2)」で説明してある。

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」。



第16回 大和不動産オーナーゴルフコンペ開催！



開催日：2025年5月20日(火)

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45名にご参加いただき(弊社社員は12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。
親子・ご夫婦などご家族のお誘いも可能です。

優勝おめでとうございます！

女性部門1位 おめでとうございます！



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



Vol.73

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
井上 幸範



梅雨の候、益々ご清祥のこととお慶び申し上げます。
日頃より、弊社の建物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。
本号では、昨年6月に寄せられた入居者様からの生活環境に
関するご要望につきまして、オーナー様へご案内申し上げます。

季節的な生活環境トラブルに関するご協力のお願い

昨年 6 月に多く寄せられたご要望・傾向

梅雨入りと気温上昇が重なる 6 月は、植物の成長や虫害・鳥害が活発になる時期です。
昨年も以下のような生活環境に関するお問い合わせ・ご要望が目立ちました。

[ご入居者様、近隣の方からいただいた主なご要望内容]

1、雑草の繁茂・敷地内の景観悪化

- 建物周辺での雑草が膝丈に伸び、虫の発生や歩行の妨げに
- 駐車場内での雑草繁茂による車両通行不良、
- 環境悪化によるごみやタバコのポイ捨ての増加、関係者以外の出入り

2、植栽の過成長・剪定未実施による視界不良・害虫の発生

- 通路の見通しが悪くなる、毛虫・蚊などの苦情増加

3、鳩の巣作り・フン害の発生

- ベランダやエントランス、共用廊下、屋上周辺のフンによる美観への影響
- 換気口内部での巣作りによる設備不具合
- 鳥自体、または巣やフンからのウイルス、ダニなどの侵入

4、害虫発生(ヤスデ・蜂など)

- 湿気が多い場所や植栽周辺でのヤスデの大量発生
- 屋根や通風口付近への蜂の巣形成

オーナー様へのご協力のお願い

これらの生活環境に関する対応は、建物の快適性と資産価値を守るために不可欠な
管理項目です。つきましては、以下のご協力をお願い申し上げます。

○ 広範囲にわたる、除草・剪定等の実施にかかる費用

事前見積・報告の上、必要な管理項目としての実施をご提案いたします。

○ 鳩・害虫対策への設備導入や環境改善のご提案

被害状況に応じ、ネット設置や忌避剤施工などをご相談させていただく場合がございます。

継続的な改善には中長期的な視点での対策が必要となりますため、状況に応じ、より良い
住環境の維持・改善に向けた具体的なご提案をお届けしてまいります。

ご入居者様の住環境を守り、周辺の皆さまからの建物の信頼性を保つためにも、ご理解・
ご協力を賜れますと幸いに存じます。

ご不明な点やご要望がございましたら、お気軽にお問合せくださいませ。
引き続き、何とぞよろしくお願い申し上げます。

子や孫へ伝承しておきたい『論語』の教え 第73回



子貢、告朔の餼羊を去らんと欲す。

子曰く、

賜や、爾は其の羊を愛む。我は其の礼を愛む。

儒者 青柳浩明

(八佾第三)

《通釈》

(高弟の一人である) 子貢が新月を迎える祭りに用いる羊の犠牲(竹工)をやめ
ようと(孔先生に)申し上げた。(暦は天から頂くものであり生贄を捧げた)
孔先生が語られた。

「(子貢の名) 賜や、お前は羊を大事にしたいようだな。

ただ、私は昔から続く(先人の知恵である) 礼儀作法を大事にしたい」

《ビジネス訳》

全てのことは、先人たちが後世に残すべく「カタチ」となって継承されてきて
います。安易に効率だけを追い求めて廃止とするべきではありません。

《小人(＝残念な人)》

なんでも経済合理性で判断すればうまくいく。

《閑話》

現代においては、欧米に感化されて経済合理性が重視されており、古臭いこと、
効率性の低いことは、廃止すればいいという風潮にあります。これは、今の日
本をつくりあげてきた先人への冒瀆ではないでしょうか。

現在においては「カタチ」だけであろうとも、その「カタチ」が昔にスタート
したときは、その全てに「ココロ」も込められていました。「ココロ」を知らず
学ばず「カタチ」(羊を生贄にする儀式)だけの経済合理性だけで判断して、「カ
タチ」も無くせば、後世には何も残りません。

2011 年東日本大震災で「関上保育所(宮城・名取市)の奇跡」(住民の五分之一に
当たる 753 名が犠牲となる関上地区において保育所の園児 54 名が全員無事)のきっかけは、
2009 年に赴任した所長が、1933 年「昭和三陸地震津波」の教訓として同地
域に建立されていた「地震があったら津浪の用心」と刻まれた石碑に気づいた
ことでした。世代の移り変わりで記憶が消え去ろうとも、「カタチ」さえ残って
いれば後世の心ある人が「ココロ」を蘇えらせて現代に活かせるのです。(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

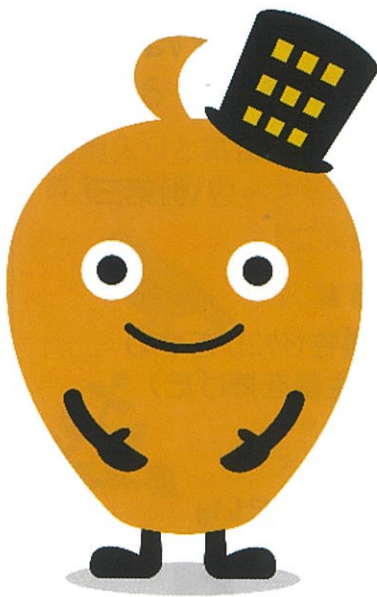
資産コンサルティングニュース



アパート建て替えの相談窓口、 **建て替えくん**好評稼働中！

本年よりスタートしました、大和不動産の新サービス、
『建て替えくん』。皆様の応援もありまして、スタートから半年たたず、建て替えくんを通して7件のアパート建築が決まりました！現在ご相談をいただいているものも含めて、多くのご相談をいただきまして、ありがとうございます。

既存のアパートだけでなく、
**駐車場への新築や
自宅の建て替えでアパート
に建替えたい、など様々な
ご相談をいただいています。**



建て替えくんサービスを気軽に活用ください

- ・相談にかかる費用、建築会社の選定など、**全て無料**
- ・建築ありきではない**公平公正な視点でサポート**
- ・**地域498社から面倒な営業なく最適な建築会社を選べる**
- ・**資産を数字で整理し建て替え以外の選択肢も検討できる**
- ・**地域No1管理戸数大和不動産が地域にあった企画をサポート**

建て替えくんは資産の考え方や利用方法がオーナー様ごとに多様化している現在のさいたま市において**少しでも多くのオーナー様に『安心・安全』に資産形成を進めていただくためにスタート**しました。詳細HPには実際の建替え事例なども掲載しておりますので気軽にご相談ください。



井澤弥惣兵衛の偉業



秦野 昌明

1703年(元禄16年)の関東大地震、同年 浅間山噴火で関東諸国の農村は困窮する。翌1704年、利根川、荒川の堤防が決壊し武蔵国東部は大洪水に見舞われた。これらの災害による公儀御入用金は増加し財政に脅威を与えた。一方、見沼溜井の造成では犠牲田を多く出現させ、「見沼の水いかり」による水害をも起こした。また、上流の上尾領や吉野領ではたびたび排水不良が起き、溜井を利用する水下ハケ領の浦和領・安行領・赤山領・谷古田領・舎人領・平柳領・戸田領・淵江領の村々では、用水不足を引き起こしていた。そのため、1701年(元禄14年)見沼上流の村々から伊奈半左衛門宛「見沼溜井の水を抜き、元荒川の末流を見沼の両側に廻し、新たな水源としてはどうか」という策が願い出されている。しかし、この時期のこの策は大変な大工事と判断されたため採用には至らなかった。これは後の見沼代用水開発と類似する考えであり、第一期の新田開発策が限界に達し、新しい水源を開発し抜本的な解決を図ろうとする動きが出ていたことは特筆に価する。

1722年(享保7年)頃になると、公儀(幕府)の財政は急激な悪化に至る。同年旧暦7月26日(西暦9月6日)八代将軍吉宗は、日本橋に「新田開発に関する高札」を掲げ 町人請負新田を許可した。また、紀州から「井澤弥惣兵衛為永」(いざわ やそべえ ためなが)を召し出し勘定方に登用した(註1)。1725年(享保10年)公儀は勘定吟味役 井沢弥惣兵衛に見沼の溜井干拓の検分を命じた。弥惣兵衛は、利根川、荒川の二大河川の間の名主を道案内に大小の河川、水脈、沼沢、未開墾地などの様子を実検し、見沼代用水路掘削計画を立てた。見沼代用水路の工事全体は、伊奈流の工法が河川を曲げ遊水地を随所に設け、大雨の際には水量調節、水流速度等を緩和し水害被害の軽減化を図ったのに対し、紀州流は河川を出来るだけ真直にし、高い堤防を築き、大量にすばやく水を流すことを目指した。このため、大雨の際には洪水に見舞われることもあったが、農耕地の拡大と生産性の向上が図られ、農民は歓迎したと伝えられる。一方、見沼通船事業は見沼代用水路完成の3年後、享保16年から開始されたもので、願主は弥惣兵衛と親交のある江戸商人「高田茂右衛門」と「鈴木文平」である。通船堀は、年貢米等を直接 荷物掲載のまま芝川⇄荒川⇄隅田川を結び、蔵前まで運ぶため考案された「水のエレベーター」といえよう。見沼代用水路事業では、新田開発と運河計画が同時に構想されていた大プロジェクトであったことに驚嘆する。

世間に伝わる見沼新田開発の全体像をまとめてみよう。第一に 見沼の水田(生産の場)の開発であった。第二に 代用水路周辺の埼玉沼、屈巢沼、鴻沼等の大小沼沢・湿地の水田化を行った。第三に 年貢米等を行田方面から浅草蔵前(公儀米蔵、大名・旗本屋敷等)まで運ぶ(見沼通船堀を合わせた)舟運路の開発事業であった。

次に、見沼新田開発の概要と成果について見てみよう。第一に 新設用水路の全長は約5万間(約90km)に及んだ。第二に 延労働力は90万人であった。第三に 工作物等を含めた工事費は約2万両。第四に 新田1, 175町歩が増加した。第五に 年々4, 960石余が年貢米として納入された。第六に 埼玉沼、屈巢沼、鴻沼等の開発により、新田6百余町歩が増加した。第七に 見沼通船堀の構築で代用水は運河としての機能をも成した。

享保16年(1731年)に完成した見沼通船堀は、江戸蔵前から隅田川・荒川をさかのぼり、芝川門樋から八丁堤までを航行してきた舟を(落差3mの急流を越え)見沼代用水東縁用水路と見沼代用水西縁用水路へふりわけの施設である。通船期間は灌漑用水として水を必要とする時期(5月初旬から9月中旬)を除く期間である。江戸へは農産物・薪等を運び、帰路は肥料(灰・肥・油粕など)・燃料、茶、小間物等を運んだ。なお、当初は利根川 下中条村ま

でのルートが計画、運行されたが、通船堀完成後28年を経た1759年(宝暦9年)、現白岡市柴山の「伏越」に併設された「掛渡井」が洪水により大破したため、第二伏越へと改修され 舟の航行が不能となる。そのため、以後この地が終点となったことで、後年 運河としての代用水路・見沼通船の全体像が小さく評価される原因となったことは惜しまれる。

さて、見沼通船堀は見沼代用水西縁と芝川、芝川と見沼代用水東縁を結ぶ運河である。水位の調節はそれぞれ一の関、二の関で行った。4箇所(4)の閘門は、ケヤキ材の鳥居柱を立て「角落板」(長さ1間5尺／3. 3m、幅6寸／18cm、厚さ2寸／6cm)を10～12枚、水流の上へ投げ入れ水圧で固定し、積み上げて高さを調節した。舟の通行は和暦10月末～2月。水田への用水使用時は、通船堀側を土囊で締め切った。通船時期には、用水側を土囊で仮締め切りし通船堀へ水を引き入れ 運行を行った。隅田川から荒川、芝川へと入る舟は、上げ潮の時刻にあわせ労力の軽減を図った(近代以前は「不定時方」のため、日々の時刻、上げ潮の時刻とも一定の時刻ではない)。芝川へ入ると、肩に曳き綱をかけた人夫衆が出て、舟を曳き上って行く。船頭は棹を操り土手に接触しないよう心掛けた。八丁河岸では、いったん舟を繋ぎ、人夫を頼んだ。一の関から芝川へ出る水流は猛烈で、20人ほどの人夫が太い曳き綱で堀の中へ引っ張り入れた。舟が一の関の中へ入ったら角落板をすばやくはめ込む。水量がある二の関へは、数人の力で曳き上げることが出来た。現在は桜並木や橋等があるが、原風景では通船の妨げになる並木も橋もなかったのである。江戸へ上る場合は、一の関から芝川へ出る際に、水流と直角に曲がる操船技術は八丁の船頭の右に出る者はいなかったという。通船堀から瓦葺村(現上尾市・旧原市村)までは、距離の短い東縁用水路を通行した。瓦葺村(水量調節の乱杭が打たれ通行できないため)より上流へ向かう舟は、西縁用水路を通行した。ただし、宝暦9年以降、柴山伏越より鳩ヶ谷(東縁用水路)は川幅6間から8間で 水深のため通船が大いに盛んであったが、瓦葺より附島橋(西縁用水路)は川幅5間内外で、水浅のため櫓を使えず通船は振るわなかったという。舟は百俵積から百五十俵積。開業当初は「なかひらた船」38艘、舩2艘が運行。1803年(享和3年)以降は32艘であった。なお、衰退する大正期には25艘となる。積荷では、江戸へ年貢米、薪、野菜等を運び、江戸からは塩、干鰯(干したイワシ肥料)、肥、雑貨等が運ばれている。運賃は、永代・神田筋から八丁堤まで一駄70文、乗合一人45文。最短は川口市 元郷村まで一駄48文、乗合一人32文。最長は蓮田市 上平野村まで一駄140文、乗合一人90文であった。

なお、日本最古の閘門式運河は岡山県の「安川／吉井水門」とされる。倉安川は、①倉田・倉益・倉富の3つの新田の灌漑用水としての機能をもっていた。②吉井川 — 旭川間の舟運のための運河の機能を課せられ、1679年(延宝7年)2月、岡山藩主「池田光政」(1609年～1682年)が家臣の津田永忠(註2)に命じて造らせた運河である。全長は、およそ20kmである。構造は、基礎となる岩盤を巧みに利用し、吉井川と倉安川の水位を調節する「一の水門(吉井川堤防)」「二の水門(倉安川側)」、舟が待機・検問を受ける「高瀬廻」と呼ばれる舟だまり等を設け、各施設は花崗岩の切石で強固に築かれている。また舟だまり南側、護岸上には船番所跡が残されてる。倉安川の開削工事は一年間で完了し、その年の10月21日開通した。用水は倉田新田、沖新田等へ供給され、運河としては 高瀬舟による岡山城下への年貢米輸送等に使われた。見沼通船堀開設より52年前の大工事であった。遺構は1959年(昭和34年)岡山県指定史跡となっている。年代の隔たりと研究魂を鑑みれば、井澤弥惣兵衛は紀州時代にこの施設を十分研究し その技術等を会得していたのだろう。そのため、硬石材の調達に難しい武蔵国にあっては木材を主とする見沼通船堀は 現存する木造閘門式運河の遺構として最古のものであり、武蔵国の大運河構想のなかでの役割を大いに評価すべき施設といえよう。

そして、井澤弥惣兵衛為永の偉業は干拓・灌漑・治水に加え、利根川周辺の物産と武蔵国内の物産を安全な内陸を通り江戸蔵前まで運ぶという、武蔵国の大運河構想が加わった総合的土木事業であったことに驚嘆する。まさに近世の大プロジェクトであった点にこそ評価軸を置くべき出来事といえよう。

(註1) 井澤弥惣兵衛為永は、心法寺の墓碑に元文3年(1738年)没とあり、推定では寛文3年(1663年)誕生となる。

(註2) 津田永忠(1640年～1707年)は日本三名園である岡山「後樂園」をはじめとする土木遺産を築造している。

※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

さいたま市民マラソン2026 7月1日から申込開始!

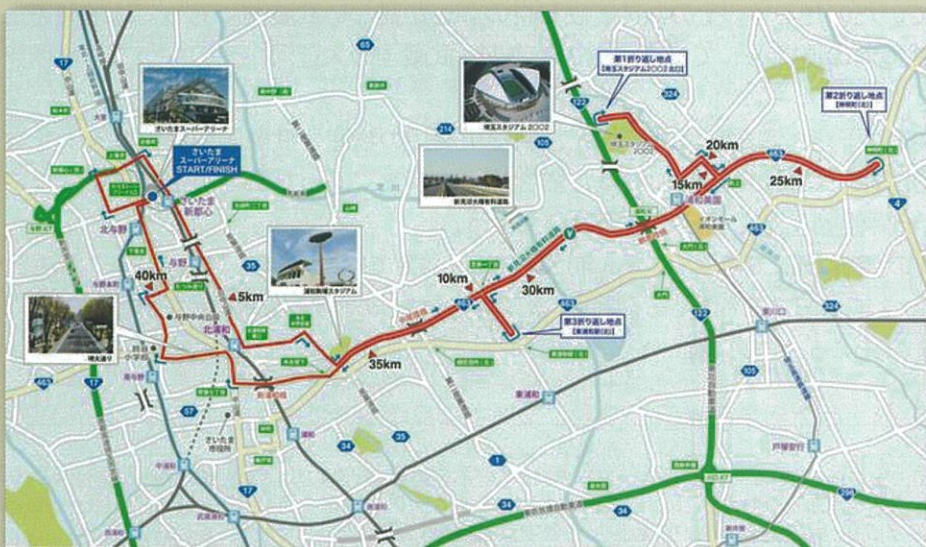
つい3月に「さいたま市民マラソン2025」が開催され、冷たい雨の中約14000人が参加しましたが、早くも来年2月8日(日)に開催される「さいたま市民マラソン2026」の参加申し込みが7月1日から開始されます。



さいたま市民と越谷市民は7月1日(火)正午から9日23時59分まで優先エントリー出来ます。7月10日正午からは一般エントリーの申し込みが開始されます。

コースは例年通りさいたまスーパーアリーナ周辺が発着となり、国道463号線で新見沼大橋を渡り、さいたまスーパーアリーナに寄って越谷市の国道4号線間際で折り返すなど、さいたま市内を横断するコースとなっています(日本陸上競技連盟公認コース申請中)。定員は14000人。参加資格は18歳以上(高校生を除く)。制限時間は6時間。先着順でエントリー料は15000円。

申し込みは大会公式Webサイト(<https://saitama-marathon.jp/>)。申込期間中に定員に達した場合は募集終了となります。



イベント

歌の世界旅行～歌の翼に乗って出かけましょう～ 埼玉オペラ協会 シーズンコンサート2025

16世紀末にイタリアで生まれたオペラ。音楽と演劇、文学、美術などあらゆる芸術で構成されることから総合芸術と呼ばれています。

「郷土に根ざしたオペラ創り」をスローガンに1980年に発足したのが埼玉オペラ協会。ソプラノ、アルト、テノール、バスと60人の声楽家が所属。音楽大学の卒業者やそれ同等の実力者がオーディションを経て会員となっていて、会員の多くが埼玉県内に住む声楽家。会員はコンサートに出演するだけでなく、自ら制作・経理・事務・広報等の団体運営に当たっています。地域の人たちにオペラを身近に体験してもらい、癒しの時間を過ごしてもらおうと定期的にコンサートを開催しています。

7月21日(月・祝)にはレイボックホール(さいたま市民会館おおみや)で「歌の世界旅行」というコンサートが開催されます。「夏の思い出」(日本)、「蝶々夫人より 愛の二重唱」(イタリア)、「うぶな娘の私ゆえ」(スペイン)、「ウィーンわが夢の街」(オーストリア)などで様々な国の歌を披露します。来場者にもわかりやすいよう字幕も付きます。チケットは設立案度と同じく1980円。



- 開催日: 7月21日(月・祝)
- 開 場: 12:30
- 開 演: 13:00
- 会 場: レイボックホール/さいたま市民会館おおみや(大宮駅東口徒歩3分)
- 入場料: 1980円
- 問合せ: 埼玉オペラ協会 080-7178-2828



総務・経理課
高橋 尚子

(株)大和不動産



DAQC 通信

vol.19
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～エピソードトーク発表～

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。

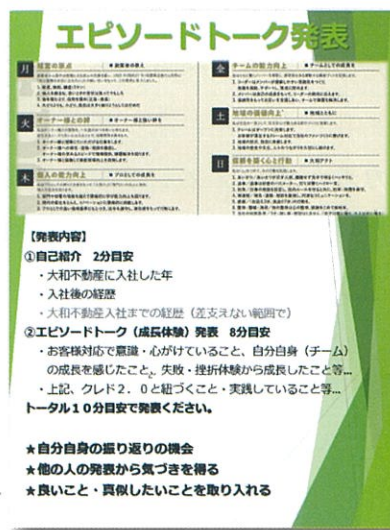
月1回の全体研修会にてDAQCメンバーが推進役となり、社員間でディスカッションを行い実践力を高める活動をしております。

2月よりディスカッションメンバーを変更し、チーム内でのエピソードトーク発表を2～3名ずつ行っており5月で全員の発表が終了しました。

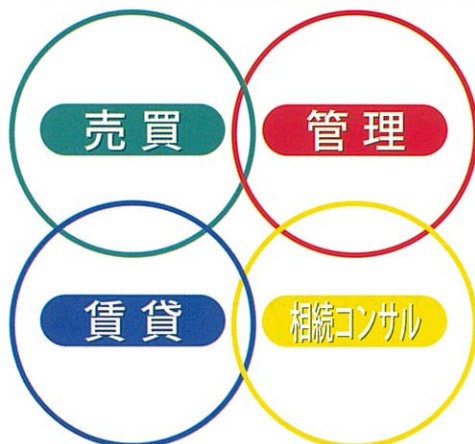
私のチームでは、チームメンバーの発表が終わった後に他のメンバー全員が感想や質問をする時間を設けております。発表者になることによって自分自身の振り返りが出来る、聞き手のメンバーは発表から気づきを得る、良いこと・真似したいことを取り入れることを意識して進めてきました。

6月以降は、自身のエピソードトークからクレドを実践していると感じる他社員のエピソードトークを発表していく予定です。

他社員の良いところを見つけながら、メンバーの発表に対して傾聴を心がけていきたいと思っております。



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

武蔵浦和西口店
048(866)5777

大宮店
048(796)4003