



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283号

発行 2025年7月15日



(さいたま探訪)緑区大崎の民家園のハス池

今月の主な内容

お世話になります	浦和店 統括部長 中澤 勝己	1
賃貸管理オーナー通信 Vol.101		2
工事施工課スタッフ通信		3
賃貸管理スタッフ通信		4
オーナーズジャーナル		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
たてかえくん成功事例		9~10
相続Q&A 財産リストを作成しよう		
~アパート等の土地の評価方法~		11
お部屋のトラブルレスキュー隊 Vol.74		12
子や孫へ 伝承しておきたい「論語」の教え 第74回		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.20		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。

8月の定休日

20日 27日(毎週水曜日)

なお8月6日(水)から15日(金)は夏季休暇、

また26日(火)社内研修の為、お休みとさせていただきます。

緊急でお困りことがある場合は、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



浦和店 統括部長
中澤 勝己

拝啓 猛暑の候、ますますご健勝のこととお慶び申し上げます。
平素より、弊社の賃貸管理および資産コンサルティング業務に格別のご高配を賜り、誠にありがとうございます。

浦和店 統括部長の中澤勝己でございます。

連日厳しい暑さが続いておりますが、オーナー様におかれましてはご体調を崩されることなくお過ごしでしょうか。

さて、先日、建設用3Dプリンターにより24時間以内に住宅を建築するという、革新的な取り組みを行っているスタートアップ企業の創業者のお話を伺う機会がございました。「日本の家は高すぎる」「住宅ローンを何とかしたい」といった社会課題への「怒り」を原動力に、住宅業界に変革を起こそうとされている姿勢に深く感銘を受けました。近未来の住宅のあり方について、多くの

の気づきを得る貴重な機会となりました。

そのような背景も相まって、弊社では本年度より【建て替えくん】と題し、築年数を経たアパート・マンションの建て替えに特化した事業を開始いたしました。

これは、弊社独自にさいたま市内の賃貸市場を調査する中で、築年経過物件をご所有されているオーナー様より以下のようなお悩みの声を多く頂戴したことに端を発しています。

- ・「家賃収入と支出が見合わず、減価償却が終了して税負担が重くなってきた」
- ・「間取りや設備が時代に合わず、今後のリフォーム費用に不安がある」
- ・「耐震性に不安があり、大規模修繕（外壁塗装や屋上防水など）の費用負担が懸念される」
- ・「子どもたちが古い物件を承継したくない」

このようなお声を受け、この4ヵ月間で計3回の建て替えセミナーを開催し、延べ32名の方にご参加いただきました。

セミナーでは、多くの方が「維持管理や相続に対する不安」から建て替えを検討し始めている一方で、「何から始めるべきか」「現入居者との立退き交渉」「建築会社や金融機関とのやり取り」など、実行に移すことへのご不安を抱えておられる実情が明らかとなりました。

【建て替えくん】では、「維持」「建て替え」「売却」あるいは「その他の選択肢」まで含め、オーナー様と共に検討を進め、ときに代理して各種サポートを行うコンサルティングサービスです。

弊社は建築会社ではなく、資産コンサルティング会社として、建て替え後の賃貸経営やキャッシュフロー、ご資産の将来設計、ご家族への相続・承継についても、オーナー様一人ひとりと丁寧に向き合い、最適なご提案を差し上げてまいります。

建て替えに限らず、オーナー様の将来設計やご資産の維持・承継に少しでもお力添えできるよう、全社員一丸となって尽力してまいります。

今年も酷暑が予想されております。くれぐれもご自愛のほどお祈り申し上げます。

敬具

鉄部塗装工事は、下地ケレン処理で耐久性は、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、鉄部塗装改修工事についてお話しさせていただきます。鉄部の塗装工程は、主にケレン（下地処理）、錆止め、中塗り、上塗りの4段階が基本です。特にケレンは、鉄部の表面に付着した錆、旧塗膜、汚れなどを除去する工程で、しっかりと処理されていないと、塗料の密着が悪くなり、剥がれや錆の再発の原因になり早期改修が必要となります。通常鉄部塗装の耐用年数は、条件により違いがありますが外部改修工事の中で一番短く5年程度と言われてます。

※外部改修の中で、外壁改修時期の平均は、10～15年です。



大規模修繕課
一級施工管理士
田口裕之

鉄部塗装改修工事は、腐食に進む前に保全しましょう！



① 改修前の錆び状況



② 改修前の腐食状況



③ ケレン（下地処理）



④ 錆止め



⑤ 塗装中塗り



⑥ 塗装上塗り

大和不動産では、修繕対応スタッフが管理物件の修繕を行い、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、日々の成長のために努力を重ねています。

このニュースレターでは、日頃の修繕作業の様子をお伝えしていきます！



工事施工課
大橋孝夫

□ 今月のピックアップ作業！ □

「誘導灯のバッテリー交換をしました！」

避難を安全に導く重要な役割を果たす「誘導灯」。皆さんも一度は目にしたことがあるのではないのでしょうか？

誘導灯には、以下の2種類があります。
・避難口誘導灯：周りの色が緑色のもの。
・通路誘導灯：周りの色が白色のもの。



これらの誘導灯は、通常時は100V電源で点灯しています。しかし、火災や地震などの災害時に停電が発生した際には、本体付属のバッテリーに自動で切り替わり、点灯を維持する仕組みになっています。これにより、入居者様が安全かつスムーズに避難できるようサポートする防災照明器具なのです。

消防法により設置が義務付けられている誘導灯は、管球交換だけでなく、バッテリーの定期的な交換も必要不可欠です。バッテリーの寿命は一般的に4～6年程度とされています。

⇒ バッテリー交換の様子 ⇒

今回は、誘導灯のバッテリー交換を行いました！

【交換前】

【交換後】



長期的な視点でのご提案！

バッテリー交換は重要ですが、器具自体が古くなるとバッテリーの生産が終了する可能性も高まります。そのため、当社では基本的に10年以上の器具は器具ごと交換することをおすすめしています。

これからも皆様の安全で快適な住まい環境のために、きめ細やかな修繕作業を続けてまいります。

(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。



浦和店 管理担当
中村 笑子

アパート・マンション夏の準備

今年の暑さ対策は万全ですか？ やっと春が来たと思ったのもつかの間、気付けば夏がすぐそこまで迫っています。近年の夏と言えば、30度後半を超える猛暑日が毎日のように続き台風や集中豪雨も多く悩みの種ですね。

入居者が安心して快適に過ごせるよう、暑さが本格化する前から夏の準備を始めましょう。

夏の準備のポイント

- ・外観のメンテナンス
- ・共用部分の清掃
- ・入居者へのエアコンの点検
- ・台風や大雨への対策
- ・その他



・外観のメンテナンス:

外壁の劣化や剥がれ、植栽の伸びすぎなどをチェックし、必要であれば修繕や剪定を行いましょう。賃貸オーナー向けサイトは、外壁や屋根の修繕の重要性を指摘しています。特に台風や大雨に備え、外壁や屋根の劣化は早めに修理しましょう。

・共用部分の清掃:

共有スペースやエントランス、ゴミ置き場などをきれいに清掃し、快適な環境を保ちましょう。雑草が生い茂っている場合は、除草作業を行いましょう。

・入居者へのエアコンの点検:

入居者へのエアコンの動作確認やメンテナンスを行い、故障に備えましょう。特に、エアコンのクリーニングは、入居者が快適に過ごせるように、事前に済ませておくとい良いでしょう。

・台風や大雨への対策:

雨漏り対策として、屋根やベランダの防水処理を行いましょう。台風や大雨による被害に備え、防災グッズ(保存水、保存食、懐中電灯など)を準備しておきましょう。

・その他:

害虫・害獣対策として、定期的な清掃や消毒を行いましょう。ゴミ置き場の管理を徹底し、不法投棄を防ぎましょう。これらの準備をすることで、夏のトラブルを未然に防ぎ、入居者にも快適な環境を提供できます。



壁紙ひとつでお部屋の雰囲気を変えられます！

お部屋の第一印象を大きく左右する壁紙。内見時に「ここに住みたい」と思っただけかどうかに影響します。今回は、創業176年のインテリア専門商社・サンゲツさんに、賃貸住宅におすすめの壁紙についてお話を伺いました。最新の壁紙事情を知り、リフォームのヒントにお役立てください。

監修：株式会社サンゲツ レジデンシャル営業部 リフォーム事業推進室 室長 小島秀樹さん 写真提供：株式会社サンゲツ

オススメ①

アクセントクロス

壁の一部に、ほかと異なる色や柄を取り入れるだけで、お部屋に奥行きをもたらします。人気のカラーを取り入れて、物件の印象アップにつなげましょう。

人気のカラー



1位 ブルーフリー
どんなテイストにもなじむ、定番カラー。



2位 ブラック
空間をグッと引き締め、スタイリッシュな印象。



3位 ネイビー
高級感があり上品な印象。和室にも合います。

POINT

壁紙に2色以上の色を使う時は、床材や建具など部屋のバランスを見て、色同士が喧嘩しないように注意しましょう！オススメは類似の色相を基調にすることです。

オススメ②

テイストを決める

お部屋全体のテイストを決めることで、空間に統一感が生まれ、居心地のよいリラックス空間に仕上がります。内見者にとっても、実際の暮らしがイメージしやすくなるでしょう。「どんな雰囲気にしたいか」を軸に、壁紙や床材、照明などをバランスよくコーディネートしていきます。

◆北欧ナチュラル◆

Scandinavian Natural



北欧の空や森をイメージ。ベース色はグレイッシュカラーやホワイトを使い、アクセントとしてすんだブルーやグリーンを取り入れると効果的です。

◆ラフフィニッシュナチュラル◆ Rough Finish Natural



素材感を活かしたラフで自然体なスタイル。シルバーやグレーなどのモルタル色をベースに、オークやアイアンなどを使って自然な空気感を表現します。

◆ヴィンテージモダン◆

Vintage Modern



アメリカの古き良きイメージを現代風にアレンジ。濃いブルーやグリーンなどのダークな色と、使い込まれた木目などの素材感を取り入れます。

◆カームモダン◆

Calm Modern



グレーやベージュなどの穏やかなトーンをベースに、同系統の自然由来の色合いを重ねていきます。優しい色合いが、穏やかで洗練された印象を与えます。

POINT

壁紙の色を決める際は、立地や間取り、設備など、物件の条件に合わせて入居者像を設定し、その人の好みに合うテイストや色味を想定します。次に、部屋の広さや日当たりに応じて明るさや色の濃淡を調整し、既存の床材や建具との相性も考慮しましょう。最後に、写真映えや内見時の印象といった集客面での効果も加味することで、見た目と暮らしやすさが両立した空間が実現します。

船井総研 賃貸住宅市場最新コラム



船井総合研究所
シニアコンサルタント
三上 圭治郎

蛍光灯製造禁止で進むLED化の波！ 専有部・共用部の照明、どうする？

賃貸物件を所有されているオーナーの皆様、蛍光灯の将来についてご存知でしょうか？ 2027年末をもって多くの蛍光灯の製造が禁止されることが決定しています。これは、皆様が保有している物件で使用されている照明器具に大きな影響を与えます。

蛍光灯の製造禁止は、SDGsへの意識の高まりや環境負荷低減の動き、そして省エネ性能の高いLED照明の普及に伴う自然な流れと言えるでしょう。そういった背景も踏まえ今回はLED化のメリットについてお伝えさせていただきます。

【入居者にとってのメリット】

1) 電気代の削減
LED照明は蛍光灯に比べて消費電力が大幅に少ないため、入居者の電気代負担を軽減できます。これは、生活費を抑えたい入居者にとって非常に魅力的なポイントです。

2) 長寿命で交換の手間いらず
LEDは蛍光灯の約3～5倍長持ちするため、頻繁な電球交換の手間が省けます。特に電球交換が難しい場所では、大きなメリットとなります。

3) 明るさの向上と快適な空間
LEDは瞬時に点灯し、フリッカー（ちらつき）が少ないため、より快適な居住空間を提供できます。

【オーナー様にとってのメリット】

1) 入居促進・差別化
省エネ性能や快適性をアピールすることで、他の物件との差別化を図り、入居促進に繋がります。

2) 物件価値の向上
最新の設備が導入されていることは、物件の資産価値を高める要因となります。

3) 長期的な目線でコストダウン
電球切れにの頻度が下がるため、長期的にコストカットになる可能性が高いです。

蛍光灯の製造禁止が進むにつれて、将来的に交換用の蛍光灯の入手が困難になる可能性もあります。入居者からの「電球が切れたけれど、どこにも売っていない」という問い合わせが増える前に、計画的なLED化を検討することをお勧めします。

弁護士 青木 幹治 の 徒然事件簿

今回は、「相続対策」(夫婦間での不動産の移転)

についてお話しします(その4)。

7「生前贈与」をすると、遺産分割の対象財産から外れるので、相続時のトラブル防止のメリットがあるが、場合によってはデメリットもあるので注意を要します。

(1) 例えば、不動産(自宅)を配偶者に生前贈与すると、受贈者(配偶者)名義の財産になり、相続時には、原則相続財産でなくなるので、他の遺産から相続分を取得することができ、また、仮に相続放棄をしても自宅を失うことはありません。

(ア) この「生前贈与」は「特別受益」(民903I)に該当し、相続財産への持戻し(原則)となりますが、前回説明の通り、民法改正で、「婚姻20年以上の配偶者への自宅の贈与」については、「持戻し免除の意思表示の推定規定」(民903IV)が新設され、その適用により遺産分割対象から外すことができます。

(イ) 但し、他の相続人が遺留分侵害額請求をした場合は、原則加算されますが、これも民法改正で、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ったので(民1044III)、自宅を生前贈与する場合は、時期を考えることが重要です。

(2) 「居住用不動産の配偶者控除」を活用すると、税法上、将来の相続財産を減らすことで相続税の節税効果を生じさせることができます。

(ア) 「配偶者控除の特例」とは、婚姻期間が20年以上の夫婦間で、居住用不動産又はその取得のための金銭が贈与された場合、贈与税の申告をすると、基礎控除額110万円に加え最高2,000万円まで控除することができる制度です。

a) 受贈した翌年3月15日までに、取得した居住用不動産又は金銭で取得した居住用不動産に受贈者が現実に居住し、引き続き住み込みであることを要する。

b) 同じ配偶者から一生に一度しか配偶者控除の適用を受けることができない。

(イ) 居宅兼店舗の生前贈与等があった場合に店舗部分の処理、相続させる旨の遺言の場合に持戻し免除の意思表示の推定に関しては、必ず専門家に相談して下さい。

(ウ) 贈与する居住用不動産と同じ敷地内に、居宅以外に「事業用部分(農作業用の作業小屋など)」(特例の適用不可)があれば、分筆登記をして用途を区分する。

(3) 不動産は、例えば、自宅の持分を数年に分割して贈与し、110万円の基礎控除を活用する方法もあり、それによって贈与税を抑えられます。

(ア) しかし、贈与者が亡くなった場合は、相続税で、贈与を受けた日から7年以内の生前贈与分が相続財産に持ち戻して加算されます。

a) 改正後の7年ルールが適用されるのは、2024年1月1日以降の贈与である。

b) 毎年一定金額の贈与をする場合に「定期贈与」とみなされると、その全部に贈与税が課税されるので、贈与の都度「贈与契約書」作成等の対応を要する。

(イ) また、贈与の都度、登録免許税や諸費用などが掛かるので注意を要します。

(4) 生前贈与のデメリットは、「登録免許税」「不動産取得税」が高い上、固定資産税等の維持費の支払を要するので、贈与税は抑えられても、それ以外の費用が高額になることがあるので、事前の検討を要します。

8「相続」のメリット・デメリットについて見てみます。

(1) 不動産を「相続」で取得する場合のメリットは、「配偶者控除」の枠が大きく非課税になる場合がほとんどで、仮に「相続税」が課税される場合でも「贈与税」より基本的に低くなる可能性があります。

(ア) 相続税での配偶者の税額を軽減する「配偶者控除」制度は、<課税価格の合計額×配偶者の法定相続分(1/2)>、又は<1億6,000万円>のどちらか多い金額が控除額となり相続税がかかりません。



弁護士
青木 幹治

(イ) 従って、殆どの場合は配偶者控除の枠を利用すれば、不動産の相続税額は非課税になり、「相続税」が課税となる場合でも原則「贈与税」より安くなります。

(2) また、「小規模宅地等の特例」、すなわち、相続や遺贈による取得財産のうち、相続開始の直前に、被相続人の居住用の宅地等(土地又は土地上の権利)のうち一定の面積について、相続税の課税価格に算入すべき価額を一定の割合で減額できます。

(ア) 「小規模宅地等の特例」は、土地の評価に関する特例で、例えば、自宅の相続税の評価額を80%、その他の場合は50%減額できるのです。

a) <相続人で利用可能な者>は、配偶者、一緒に住んでいた同居家族、3年以上賃貸や社宅に住んでいる別居家族であり、限度面積は330㎡までである。

b) 居住用の判定は、住民票での形式的判断でなく、実際の居住を要する。

c) 土地評価額が「基礎控除3,600万円」までは、税金はかからない(上記(1))。

(イ) 「小規模宅地等の特例」の適用は「個人が相続又は遺贈で取得した財産」に限られ、生前贈与で取得した不動産は、相続財産に含まれる場合でも適用されない。

a) 贈与を受けた日から7年以内に贈与者が亡くなり、生前贈与分が相続財産に加算(持戻し)される場合は、「小規模宅地等の特例」は適用できない。

b) 「居住(保有)継続要件」があり、相続税の申告期限が過ぎるまでは売却できなくなり、申告期限を待たずに売却すると80%の減額が取消しとなり、その取消し部分に対し、過少申告加算税・延滞税がかかる。

c) 但し、<相続人が配偶者の場合は、「居住(保有)継続要件」がない>ので、売却時期の制限がなくいつでも売却できる。

1) 配偶者は、被相続人の居住用だけでなく、被相続人以外の生計一の親族(例えば長男)の居住用を取得した場合も特例を適用できるが、同要件は要する。

2) なお、配偶者が事業用宅地(特定事業用宅地、特定同族会社事業用宅地、貸付事業用宅地)を相続する場合は、「保有継続要件」があるので要注意。

d) 相続不動産の売却が、相続開始から3年10か月以内であれば、相続税額の一定金額を譲渡資産の取得費(B)に加算し、「譲渡所得税」の引下げができる。

※「譲渡所得税」=〔不動産の売買金額(A)－不動産を取得した金額(「取得費加算」)(B)－諸経費(C)〕×20% (国税庁No.3267(HP)参照)

(3) 不動産相続のデメリットは、遺産分割協議による場合は、分割方法(「換価分割」,「現物分割」,「代償分割」(一人が取得し他に金銭等を支払う),「共有分割」)が難しいので、遺言により取得方法を定めておくのが最善です。

(4) 以上の通り、「相続」の方がベターな場合が多く、「生前贈与」を利用するのは、例えば、「前妻の子でなく後妻に自宅を取得させたい場合(婚姻期間が20年以上、遺留分の持戻しが想定されない(贈与者が10年後存命))」や「負債が大きく相続人が相続放棄をする場合」(但し、生前贈与が詐害行為に該当しないこと)などである。

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」。



今月の建て替え成功事例

建て替えて入居者が変わる！
経営がガラッと変わった好事例
4世帯すべてが生活保護入居者、低家賃。。。
建て替えて収入4倍、将来展望も明るく変化

築年数が古くなると、入居者層が変化していく…。そんな入居者層の変化が原因でオーナー様の将来の経営の見通しも大きく変わる…。

今回はそんな事例です。新築時はピカピカだった木造4世帯のアパートですが、段々と家賃も下がり、入居審査基準をゆるくしてペット可で費用をかけずなんとか満室を維持していました。結果入居世帯

Before

- ・ 築年数45年超木造
- ・ 4世帯、ペット可
- ・ 月賃料20数万円
- ・ 生活保護世帯で満室



は全て生活保護世帯でしたが、少ないながらも安定した収入は維持されていました。しかしながら退去時にかかる費用は割高。賃料値上げも見込めず、将来入居者の孤独死や想定しないトラブルなどを考えると不安な経営が続きました。悶々とした日々を過ごされていたオーナー様ですが、お子さん・お孫さんの将来やご自身の経営をより明るいものにするために、1年近い検討の末、建て替えに挑戦し新しい経営に舵を切る決断をされました。

結果、もともと木造4世帯築45年超の物件は二重や土地の建築基準に合わせ、鉄骨11世帯の新築に変わりました。賃料も約6倍、借入もできましたが、運営費・借入利率を差し引いても多くの手残りが出る経営に変わりました。建て替えは物件だけでなく、ご家族の未来を明るくする選択肢でもあります。

After

- ・ 新築鉄骨造
- ・ 11世帯
- ・ 賃料130万円以上
- ・ 経費も大幅減で手残りUP



建て替えのお問い合わせはこちら



地域No1建て替え相談実績でわかった

建て替えを成功させる たった一つのポイント

2025年、大和不動産は新たに建て替えの【無料】相談窓口サービスをスタートし、定期的なセミナーなど情報発信してきましたが、多くのオーナー様に聞かれることがあります。それが『**建て替えを成功させるのに、一番大事なことは何ですか？**』という質問です。

建築価格？お子さん、お孫さんの意思？今の物件状況？数え上げたらきりがありませんが、私たち建て替えくんが大事にするのは、『**9つの選択肢**』です。建て替えを考え出すと、ついつい建て替え

9つの選択肢		だけに目が向きがちになりますが、実は大事なものは、オーナー様には 資産を良くするために選べる選択肢が建て替え以外にも8つもある 、と
①そのまま（まだ今は）	※テナントビル 営業補償金は大変	
②賃貸経営改善の余地	③物件売却	
④建て替え（中期計画も）	⑤他物件購入 →現物件デコ入れ	
⑥買い替え（資産組換え）	⑦解体除却→空地 ※地主様が守っていく土地	
⑧解体除却→駐車場	⑨その他の活用 店舗・倉庫・開発	

ということです。それぞれの対策ごとに、効果も大きく変わります。**それぞれの選択肢を丁寧に検証し今のご自身にあった選択をすることが『建て替え成功の力』**。下記サイトでは気になる事例もたくさんご紹介していますのでぜひのぞいてみてください。

大和不動産

「建て替えくん」へのお問い合わせ・ご相談・無料相談のご予約は
☎ 0120-559-680 (10:00~17:30 本館受付)

あんしん、あんぜん、
不動産と家族の未来を
建て替えのプロが全力サポート！

さいたまの賃貸経営は、虹のマークの
ダイワの『**建て替えくん**』



専用HP公開中
詳細はこちらから

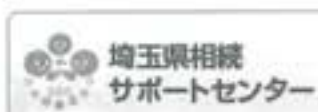


埼玉県相続サポートセンター 相続 Q & A

2025年7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～アパート等の土地の評価方法～

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「貸宅地」に続き、「貸家建付地」の評価方法をご紹介します。貸家建付地は、貸家の敷地となっている土地のことをいいます。例えば自分の土地にアパート等の建物を建てて他人に貸し出している場合です。今回も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ことで安心でしょう。

■貸家建付地の評価方法

貸家建付地の評価をする際の計算式は次の通りです。

▶ **上に貸家が建っている土地（アパート等）＝「貸家建付地」**
【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 × 借家権割合 × 賃貸割合)

計算例をみてみましょう。まずは前回お話しした貸宅地と同じように、路線価図で対象地の路線価、借地権割合を確認しましょう。計算式にある「借家権割合」は、現在は全国的に30%とされています。「賃貸割合」は賃貸している床面積の割合で、すべて貸し出している場合は100%です。

【計算例】

路線価：400,000 円
 土地の面積：200 ㎡（約 60 坪）
 借地権割合：60%
 借家権割合：30%
 賃貸割合：100%



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%		

(自用地の評価額)

400,000 円 × 200 ㎡ = 8,000 万円

(貸家建付地の評価額)

自用地の評価額 8,000 万円 × (1 - 借地権割合 60% × 借家権割合 30% × 賃貸割合 100%)
 = 6,560 万円



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！

Vol.74

賃貸管理部
カスタマーサービス課
井上 幸範



盛夏の候、皆さまにおかれましては益々ご健勝のことと存じます。

本号では、建物の安全管理に関わる重要なお知らせとして、ビル・マンションにおける「屋外広告看板の点検義務」についてご案内申し上げます。

屋外広告看板の点検義務についてのご案内

屋外広告物の設置には点検義務があります

屋外広告看板（ネオンサイン、壁面・突出看板等）は、所有者または設置者に対して定期的な点検義務が課されています。この義務は、屋外広告物法および各自治体の屋外広告物条例に基づくもので、違反すると行政指導や罰則の対象になります。特に高所・大型の看板は、風雨や経年劣化により落下・倒壊の危険性が高く、所有者として十分な注意と管理が求められます。

実際に起きた事故例

[近年、以下のような重大事故が報告されています]

2022 年 5 月 4 日：静岡市駿河区

スーパーマーケット（外壁）に設置された大型看板（縦約 5 m × 幅 9.9 m、重さ 約 450 kg）が落下。経年による固定ビスの劣化が原因とされ、他店舗でも緊急点検を実施。

2023 年 1 月 24 日：東京都江東区亀戸

ビル 3 階の外壁から L 字形広告看板（H3 m × W5.9 m、約 120 kg）が強風により落下。けが人はなかったものの無許可設置が発覚。

2024 年 7 月 24 日：埼玉県川口市

JR 川口駅前の雑居ビル 2 階飲食店看板（約 1 m × 8 m）が突風により落下し、通行中の 60 代男性が頭部に重傷。看板は鉄骨腐食と経年劣化によるもので、市は点検強化を呼びかけ。

2024 年 8 月 23 日：東京都港区南青山

南青山のラーメン店（2 階）外壁看板が落下し、通行人が負傷。木材下地の腐食・経年劣化が原因とされ、当該区はネジ・ボルトの緩みや腐食に注意した定期点検の必要性を改めて呼びかけています。

点検・管理の義務と推奨事項

【法令上の義務】

多くの自治体条例では、定期的な（1～3 年）点検が必要となり、さいたま市や川口市などの自治体では、有資格者による点検であることも義務化されています。

点検結果は記録として保存し、補修・撤去が必要な場合は速やかな対応が必要です。

【推奨事項】

- ① 台風・突風・寒波・地震など自然災害の後には、臨時点検を行う。
- ② 電照式看板では、電線・照明器具の漏電や断線など電気系統も併せて確認。

オーナー様へのご協力のお願い

屋外広告看板の管理は、設置者だけでなく所有者にも重大な責任が課されます。点検・補修を怠りますと、民事責任・刑事責任・社会的信用の失墜など深刻なリスクに繋がる場合がございます。所有物件に看板が設置されている場合は、今一度ご確認の上、点検・記録・補修・撤去などの対応をご検討ください。

弊社でのご相談・お見積りはいつでも承っております。お気軽にご連絡ください。

子や孫へ伝承しておきたい『論語』の教え
第74回



子曰く、巧言は徳を乱る。

小、忍ばざれば、則ち大謀を乱る。

儒者 青柳浩明

(衛霊公第十五)

《通釈》

孔子が語られた。

「口の上手な者は（実践ではなく、話術に集中するあまりに自分の）徳を損なうものです。

（また）小さいことを我慢しなければ、（いつしか大きな計画のために進むべき道を少しずつ逸れていくために）大きな計画を仕損じるものです。」

《ビジネス訳》

言葉によるアピールではなく実践を意識し、大きな目標を達成するために、目の前で起こる些細なことを我慢しましょう。

《小人（＝残念な人）》

口達者であれば評価されるもの。一度きりの人生、我慢していると損をする！

《閑話》

先日、某農林水産大臣が辞任しましたが、その事象を表す教えがこれです。本人には、毛頭悪意はなく、パーティーの席で気分が高揚してしまい、聴衆に受けようとしたばかりに、世間では大失言として認識される発言をしてしまいました。今でも本人は何がいけなかったのか、わかっていないと思います。

他人事ではありません、是非、他山の石として、私達も留意しましょう。

いざという時、つまり、浮かれた時や落ち込んだ時、怒りの時など、心が乱れている時の発言は、自分を練りあげておかなければ（つまり君子）、その人物の隠しておきたい人間性が「そのまま」表現されて表に出てきます。

ガサツな人であれば過激な言葉を、脳天気な人であれば他者配慮のない言葉を、寛容さがなければ苛酷な言葉を、臆病な人であれば消極的な言葉を発してしまうものなのです。

だからこそ、普段から、どのような時でも安心して他者に配慮した心情を正しく表現できるボキャブラリーを保有して利用できる自分を仕上げるように研鑽しておく必要があるのです。（了）

Web ご意見箱

この度、「そのまんまFAX」から
『Web ご意見箱』へ変更しました。
弊社へのご意見・ご要望・本紙についてのご感想、宛先の変更・停止のご希望など、
下記QRコードよりお送りください。



 株式会社 大和不動産®

夏色の見沼に大輪を愛でる



秦野 昌明

①【ハス】

時代劇などでよく悪者同士が犯行の場で仲間割れが起こりそうになり、周りの仲間に「こうなりや 俺たち一蓮托生だぞ」等と言いつつ場面がある。「皆、同罪だ。運命を共にするぞ！」という意味だ。しかし、室町時代に書かれた『当曼荼羅疏』にはよく登場する言葉で「互いに支え合いどんな困難も共に乗り越えるという強い絆を象徴し、いずれも念仏を信仰した親子、夫婦らが死後、一緒に極楽のハスの上に生まれ変わり」「一蓮托生できてよかったね」という輪廻転生に関わる言葉である。やがて江戸時代前期、近松門左衛門が『冥途の飛脚』、『心中天網島』といった浄瑠璃作品で、心中する男女が「一蓮托生」という言葉を使っている。現世で添い遂げられなかった男女が「一蓮托生」（共に極楽のハスの上に生まれ変わる）に願いを託して……。この時期には、追い詰められた男女の悲劇が色濃く出てくる。しかし「一蓮托生」には 極楽浄土で同じハスの上に生まれ変わり 身を寄せ合おうという趣旨に変わりはない。「一蓮托生」の意味が 悪方向へ転訛するのは 近松門左衛門以降の時期からである。

さて、ハスは古来「はちす」と呼ばれ、花托の形状を蜂の巣に見立てた名とされる。「水芙蓉」、「不語仙」、「池見草」等の異名もある。我が国へは有史以前に渡来していたと考えられている。『古事記』には「日下江の入江の蓮 花蓮 身の盛り人 羨しきろかも」（註1）とある。緑区の「浦和くらしの博物館 民家園」には、行田市の開発地で1,400年～3,000年前の地層から出土した種より発芽した古代ハスが移植されている。6月下旬から8月に開花し、淡いピンクの大輪を見せる。早朝に咲き、昼前には閉じてしまう。一輪の花は3日間ほど咲く。ちなみに、つぼみが開く時に「ボン」という音は決してしない。また、ハスは「泥より出でて 泥に染まらず」とされ、その姿は極楽浄土に咲く花にふさわしい存在として尊ばれ愛でられてきた。仏様は蓮華座と呼ばれる蓮の花弁の上に座っておられる。蓮には泥の中から花を咲かせるための工夫がある。地下茎はレンコンと呼ばれ、水の上から泥の下へ空気を運ぶための穴が開いている。基本的には、中央に大きな穴が一つ、その周りに九つ前後の小ぶりの穴がある。また、蓮は恐竜と同じ時代の植物で、①雌しべがずんぐりとし、雌しべと雄しべがやたら多くごちゃごちゃしている。②花の形が整然としていない。③花粉を運ぶコガネムシ類のために花の上が大きく平らになっている といった発達段階の特徴を残している貴重な植物でもある。ところで、以前はヨーグルトやプリン等の蓋裏に中身が付着することが多かったが、現在はハスの葉の表面の繊毛研究を活用した「トータルロータス」技術により、蓋裏に中身が付着せずフードロス



効果も上がっている。

②【ヤブカンゾウ・ノカンゾウ】

万葉集に「わすれ草 垣もしみみに植ふたれど 醜の醜草 なほ恋ひにけり」（作者未詳）という歌がある。恋に破れ、その苦しさを早く忘れようと「忘れ草を垣根に隙間なく植えてみたが、この愚かな草め、何の効き目もなく、むしろ恋しさが募るばかりだ」と忘れ草を罵っている歌だ。また、今和歌集に「忘れ草 種とらましを 逢うことの いとかくかたき ものと知りせば」（作者未詳）という歌がある。「悲しさを忘れられるように 忘れ草の種を探っておいたらよかった。あの人に逢うことが こんなに難しいとわかっていたのなら」という思いを歌っている。ここでいう忘れ草とは「ヤブカンゾウ」のことで、中国古書『文選』の「萱草 人ヲシテ憂ヲ忘レシム」とある記述に由来する（註2）。「ヤブカンゾウ」は三倍体植物のため、DNAが一般の二組と異なり一組多いため正常な受精とならず種ができない。そのため、株元から匍匐茎を伸ばし増えて行く。この女性に 失恋に心を痛め（つまりヤブカンゾウの種は無いのであるが）、萱草の種の有無も忘れてしまうほど悲しかったと歌っているのである。

見沼代用水路等では、6月下旬からおよそ1ヵ月ほど「ヤブカンゾウ（八重咲）」を主として「ノカンゾウ（一重咲）」等が咲き誇る。ヤブカンゾウは雄しべと雌しべが花弁化し八重咲となったといわれる。「ヤブ」とは「藪」で、「野」より人里の環境にある植物名である。ヤブカンゾウには一つとして同じ花姿はない。憂いを忘れた方は「ヤブカンゾウ」をしばし見に行くとよい。異性に心ときめかなくなった方は 葦菜（註3）を食べましょう。

③【ヒマワリ】

1666年（寛文6年）に出版された『訓蒙図彙』（註4）に初記載。中国で「向日葵」と書かれ、先端の若葉が太陽を追ひ、若葉の間のツボミも同時に動く時期をさして「花が太陽の姿を追って回る」という俗説を生んだ。いわゆる茎頂に一つの大輪が咲くヒマワリでは 花は東を向いたまま動かない。また「種には縞模様がある」といわれるが、これは雌しべの基部の子房で作られた「瘦果」と呼ばれる果実。種は、この痩せた縞模様の果実の中にある。

ヒマワリは大輪の一つの花と見られるが、花びら一枚一枚が「舌状花」と呼ばれる花の集合体である。花の中央部も「筒状花」（管状花）と呼ばれる花の集まり。周りの舌状花が華やかさで虫を誘い、中央の筒状花が種を作るといふ役割分担を行っている花工場ともいえる。

（註1）引田部赤猪子。「日下江の入江の蓮よ、花咲く蓮よ。若い盛りの人が羨ましいことよ」と雄略天皇の求愛の言葉を信じ、

16歳から80年も待った赤猪子という女性の物語に登場する「蓮の花」という歌である。

（註2）「ワスレナグサ」（勿忘草）はムラサキ科ワスレナグサ属の多年草で、春から初夏に紫色で5弁の小ぶりの花を咲かす（園芸種は白やピンクがある）。明治時代に渡来し、古典和歌には登場しない。

（註3）ネギ・ニラ・ニンニク等の、においの強い野菜。

（註4）中村惕斎編。寛文6年に刊行された図説百科事典。全14冊。「丈菊」、「天蓋花」等と記載されている。

※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、生涯学習事業等に参画する。



由布 隆

イベント

夏祭りが始まる! まずは「与野夏祭り」!!
7月19日(土)・20日(日)

さいたま市内で行われる夏祭りで、一番初めに行われるのが与野夏祭り。

農村に蔓延した疫病の厄払いとして、宝永年間(1704年～1711年)から続いているという歴史あるお祭り。

与野地域の上町、仲町、下町、上峰地区の御輿が1日目は揃いで、2日目はそれぞれ本町通り周辺を渡御します。

JR 埼京線・与野本町駅西側から新大宮バイパスの間にある本町通り周辺は19日と20日とも16時から22時まで交通規制となります。



(c) STIB



その他のさいたま市内の夏祭り

日程	イベント
7/20(日)	浦和まつり 第45回みこし渡御
7/20(日)	大宮夏まつり 第34回中山道みやはらまつり2025
7/31(木)	大宮夏まつり 西口夏まつり
8/1(金)	大宮夏まつり 第38回スパークカーニバル
8/1(金)～8/2(土)	大宮夏まつり 第29回東大宮サマーフェスティバル
8/1(金)～8/2(土)	大宮夏まつり 2025中山道まつり
8/6(木)～8/7(木)	大宮夏まつり 第53回大宮日進七夕まつり2025
8/10(日)	2025人形のまち岩槻まつり
8/23(土)	大宮夏まつり 指扇アート祭～音彩まつり&第53回指扇まつり大会
8/24(日)	浦和まつり 第20回浦和よさこい
9/23(火)	浦和まつり 第30回音楽パレード/第49回浦和おどり
9/27(土)	浦和まつり 第44回北浦和阿波おどり

イベント

うらわ美術館開館25周年記念
ブラチスラバからやってきた!「世界の絵本パレード」

スロバキア共和国の首都ブラチスラバで2年に一度開催される「ブラチスラバ世界絵本原画展(BIB)」。

世界最大規模の絵本原画コンクールで、BIB2023には36か国、275人による355冊がエントリーされました。

今回このコンクールで選ばれたグランプリや受賞作品、更に日本代表としてノミネートされた10組の作家による作品を一堂に紹介する「世界の絵本パレード」が、うらわ美術館で7月12日から8月31日まで開催されます。

パロマ・バルディビア《問いかけの本》
2022年 ©Paloma Valdivia



○ ギャラリー・トーク

親子向けギャラリー・トーク「絵本のひみつをさがしにいこう!」
お子さんと一緒に参加できるやさしい内容のギャラリー・トーク。
日時: 7月19日(土曜日)、8月3日(日曜日) 各14時～(約30分)
※申込不要・当日の観覧券要(中学生以下は観覧無料)

○ 夜のギャラリー・トーク

展示室内をめぐりながら、担当学芸員が展覧会や出品作品について解説します。
日時: 7月25日(金曜日)、8月8日(金曜日) 各18時～(約45分)
※申込不要・当日の観覧券要(中学生以下は観覧無料)

○ 創作コーナー「ふしぎな木のつくるむ」

展覧会鑑賞後に工作したり、絵を描いたりできます。
期間: 7月19日(土曜日)～8月31日(日曜日)の開館時間中(休館日を除く)
※申込不要(自由参加)・参加無料

○ 図書館員とボランティアによる絵本の読み聞かせ会

期間: 7月25日(金曜日)～8月26日(火曜日)の開館期間中、毎週火・金曜日(休館日を除く)
時間: 14時～14時30分
※申込不要・参加無料

○ 問合せ うらわ美術館(浦和区仲町2-5-1 浦和センチュリーシティ3F / 048-827-3215)



武蔵浦和店 資産コンサル担当
秋元 光一

(株)大和不動産



DAQC 通信

vol.20

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】～他者の実践から学ぶ～

いつも大変お世話になっております。

今期の全社重点目標である

「クレド2.0を実践し、自らの成長を実感する」

に基づき、これまで各チームにおいて自身の体験を振り返るエピソードトーク発表を行ってまいりました。5月をもって全員の発表が一巡し、発表を通じて「振り返り」や「気づき」、「真似したい行動」など、多くの学びを共有できたと感じております。

6月からは新たなフェーズへ

今度は「他社員の実践エピソード」に目を向け、それを自らが紹介することで「相互理解」や「称賛の文化」を育んでいく取り組みをスタートしております。

良い点を見つけ、言葉にして相手に伝えることは、実は自分自身の成長にもつながります。

日々の業務の中で、周囲の行動に意識を向けながら、「この行動はクレドのどの価値観に当てはまるか？」を考える習慣を身につけていきたいと思っております。

発表者だけでなく、一人ひとりが傾聴の姿勢を大切にすることで、互いの良さを認め合い、学び合う関係性がより深まってきています。

「誰かの行動から学ぶ」ことを通じて、自分自身の成長のヒントを見つけるそんな前向きな循環を、チーム全体で作ってまいります。

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