



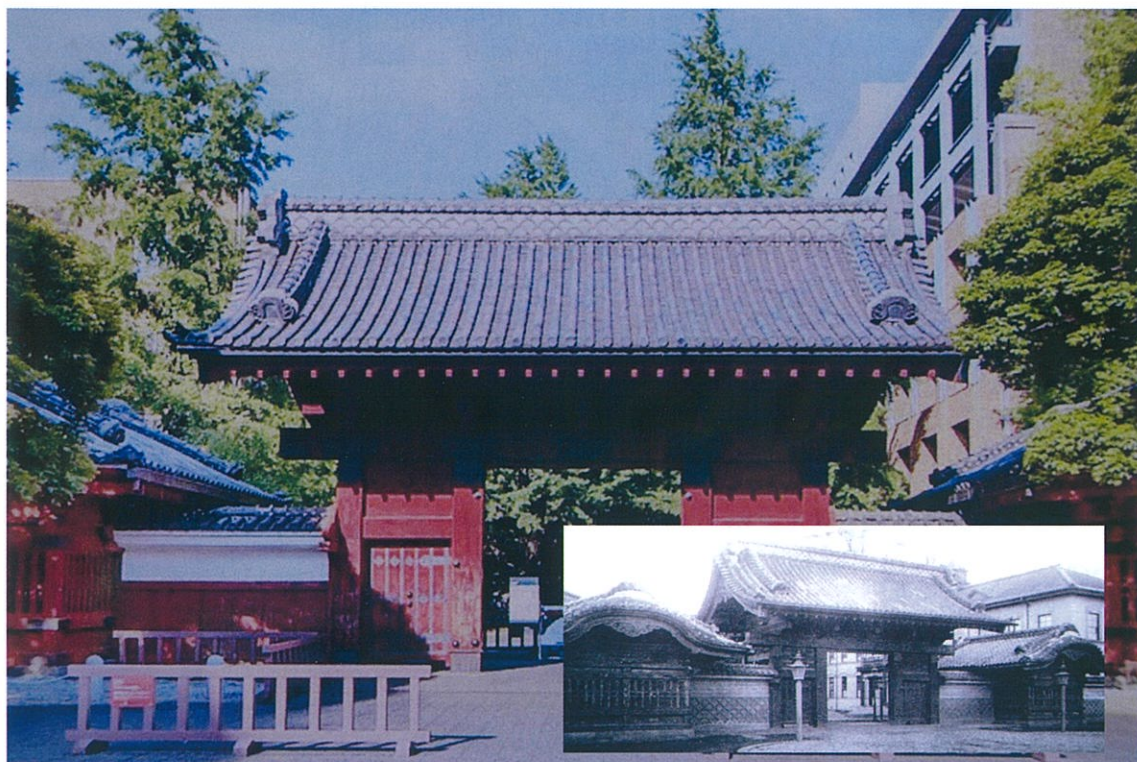
大ちゃんの

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284号

発行 2025年8月15日



(さいたま探訪) 加賀前田家 上屋敷の 赤門 (現 東京大学)

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.102		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
相続Q&A 令和7年分の「路線価」公表! 4年連続の上昇		7
お部屋のトラブルレスキュー隊 Vol.75		8
子や孫へ 伝承しておきたい『論語』の教え 第75回		9
資産コンサルティングニュース		10
さいたま探訪		11~12
さいたま朝日・かわら版		13~14
第17回ゴルフコンペ開催のお知らせ		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。

9月の定休日

3日 10日 17日 24日(毎週水曜日)

なお25日(木)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



常務取締役
井上 幸範

拝啓 盛夏の候、オーナーの皆様には益々ご清栄のこととお慶び申し上げます。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。

さて、さいたま市では、浦和駅西口の再開発や大宮駅周辺の都市整備が着実に進んでおり、両駅周辺では賃貸需要が安定しているほか、資産価値の面からも引き続き注目されている地域となっております。

■ SUUMO「住みたい街ランキング2025(関東版)」

リクルートが発表した住みたい街ランキング2025(関東版)では、埼玉を代表する二大都市「浦和」と「大宮」が、今年も上位にランクインしました。

大宮駅は2位、浦和駅は11位となり、首都圏居住者のリアルな声を反映したこの調査において、両駅ともに高い評価を獲得しています。

【浦和の評価ポイント】

- ・ 文教地区としてのブランド力
- ・ 落ち着いた住環境と治安の良さ
- ・ 駅周辺の再開発による利便性の向上

【大宮の魅力】

- ・ 新幹線を含むJR各線が乗り入れる交通利便性
- ・ 商業施設やビジネスエリアの集積
- ・ 再開発の進行により街全体の魅力が向上

このような高評価は、地域のブランド力のみならず、賃貸需要の安定化や資産価値の維持・向上にもつながっており、オーナー様の所有物件にとっても好材料となっております。

■ 浦和駅西口再開発「URAWA CALLET(浦和カルエ)」が本格始動

浦和駅西口エリアでは、再開発街区の名称「URAWA CALLET(浦和カルエ)」のもと、再開発プロジェクトが本格化しています。

この名称は「Culture(文化)」+「Alley(路地)」+「Eki(駅)」を組み合わせた造語で、文化と日常が交差する温かみある都市空間を目指す開発構想の象徴です。

この再開発の中心となるのが、現在建設中の高層タワーマンション「Urawa the Tower」です。

- 地上27階建・総戸数525戸の大規模プロジェクト
- 上層階「プレミアムフロア」は120㎡超の広さと天井高約2.9mの開放感
- 富士山や都心を望む眺望

これらの特徴により、高所得層を中心に注目を集めており、二次流通市場でも価格の上昇が見られるなど資産価値の高さが際立っています。

こうした高グレード住宅の供給は、エリア全体のブランド力を押し上げ、周辺の賃貸物件における付加価値の向上にも良い影響を与えることが期待されています。

■ 浦和・大宮エリアは、今後も賃貸経営において安定した注目エリアです

今後も、再開発の進展と街の人気ランキング上位の後押しにより、浦和・大宮エリアでは賃貸需要の維持・向上が見込まれる安定した市場環境が続くと見られます。

当社では、

- ・ エリア特性に基づいた適正賃料のご提案
- ・ 設備更新やリノベーションによる空室対策
- ・ 資産価値の維持・向上に関する各種情報提供

などを通じて、オーナー様の不動産経営を全力でサポートいたします。

今後とも、変わらぬご愛顧を賜りますよう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。
レインボーニュースを見て詳細を確認したいと、複数の方からご連絡
いただきました。少しでもご興味があり、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

賃貸住宅修繕共済

賃貸経営の安定化に

**賃貸住宅の工事費用を
計画的に補えることができる共済です**
無理のない計画的な資金準備が可能です。
ご自身に合ったコースからご自由選択してください。

**物件の計画メンテナンスで
入居率の安定に寄与**
物件の外観維持は大切です。
入居率の安定、入居希望アップに関わります。

共済掛金は全額経費計上が可能です。
支払った共済掛金は全額経費計上に申告できます。
これにより毎年のキャッシュフロー改善も期待できます。

こんな賃貸オーナーにおすすめです

修繕工事を計画的に
備えたい方

キャッシュフロー改善が
必要な方

決算対策でお悩みの方

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
野田知宏

□ 今月のピックアップ作業！ □

『レンジフード(換気扇)交換のご紹介』

キッチンに設置されているレンジフード(換気扇)の交換をご紹介します。
築年数の経った物件では、レンジフードも長年使用されていることが多く、最近では「音がうるさい」「吸い込みが弱い」「油汚れが落ちない」などのご相談を、入居者様からいただくケースが増えています。
現在のレンジフードは、以前に比べて大きく進化しています。静音性が高く、省エネ性能にも優れており、掃除のしやすさも大きな魅力です。

最近では、フィルターが不要なタイプや、簡単に分解して丸洗いできるタイプも登場しており、入居者様にとって使いやすく、快適にご利用いただけます。
さらに、見た目の印象も重要なポイントです。キッチンは、お部屋探しの際にチェックされやすい箇所のひとつです。古いレンジフードのままだと、キッチン全体が古びて見えてしまうこともありますが、交換するだけで空間が明るく、清潔感のある印象に変わります。
「きれいなキッチン」は、入居の決め手になることもあります。

【交換前】



【取り外し】



【下地清掃】



【取り付け】



【幕板造作】



【交換後】



長期的な視点でのご提案💡

今後の空室対策や物件の価値維持のためにも、レンジフードの交換はおすすめのひとつです。ご希望があれば、機種のご提案やお見積もりもすぐにご用意いたしますので、ぜひお気軽にご相談ください。

2025年8月号

株式会社大和不動産 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。



武蔵浦和店 管理担当
神田 徹

「この暑さエアコン使わないとね」

いつも皆様には大変お世話になっております。武蔵浦和西口店
管理担当をしている神田徹です。みなさんお元気でしょうか。

今年も、暑い夏になりそうです。

さて、この暑さエアコン使わないとね、となります。アパート、マン
ションに設置していただいているオーナー様は多数いらっしゃいます。
管理ご協力まことにありがとうございます。

ただ、この暑さでエアコンが故障してしまうケースが考えられます。
そのようになりましたら、弊社にてすぐ対応させていただきます。し
かし、修繕会社がなかなか直していただけないことも考えられます
ので、その際は、ケースごとにご相談させていただきます。

また、退室時、設備として製造年数、型番を確認しております。目
安として10年経過している場合やお部屋の広さ、向き、階数からワ
ンランク上の製品をオーナー様へ報告をしたうえで、交換提案をさ
せていただくこともあります。その場合は、何卒よろしくお願いします。

これからが夏本番です。
水分をこまめにとられて
この暑さと付き合っていきましょう。
くれぐれもご自愛ください。





すがい としゆき
菅井敏之さん

お金の専門家
元メガバンク支店長
不動産オーナー

菅井敏之さんに聞く！不動産投資の5原則

メディアにも引っ張りだこのお金の専門家、菅井敏之さん。テレビや雑誌などで見たことのあるオーナーさんも多いことでしょう。元メガバンク支店長として「貸す側」の視点も持つ菅井さんは、どんなところを見て投資先を選んでいるのでしょうか。今号では、菅井さん流の不動産投資術や、オーナーさんに必要な心構えなどについて伺いました。



1960年、山形県朝日町生まれ。1983年、三井銀行(現・三井住友銀行)に入行。48歳で銀行を退職後、アパート経営に力を入れ、現在は10棟80室のオーナー。セミナー講師としても活躍し、著書も多数。『お金が貯まるのは、どっち?』はシリーズ52万部突破のベストセラー。最新刊に『一生お金に困らない! 新・お金が貯まるのは、どっち?』(いずれもアスコム刊)がある。日本テレビ系「世界一受けたい授業」「情報ライブミヤネ屋」などメディア出演も多数。

菅井さんが大切にしている不動産投資の5原則

① 安全性・・・行き届いた管理と建物の頑丈さがあるか

入居者に快適な住環境を提供することが最も大事なことだと思っています。そのため、安心と安全への投資は絶対に怠りません。入居者がお部屋に満足していれば家賃も安定し、退去も減るでしょう。建物の資産価値を落とさぬよう、管理が行き届いていることも重要です。

② 収益性・・・家賃と売却利益のトータル収支が得られるか

建物が生み出す生涯賃金を考え、売却まで考慮した上で、トータル収入がより多い物件に投資します。目の前の賃料だけでなく、いつか必ずやってくる、出口まで考えています。

③ 健全性・・・地域密着の不動産会社かどうか

私は地域密着の管理会社さんに管理を依頼しています。地域に根付いている管理会社さんであれば信頼できます。時代にあった設備の提案もこまめにしてくれる、大切なパートナーです。

④ 成長性・・・資産価値が落ちないエリアかどうか

建てたエリアがよければ、築年数を経ても資産価値は継続できます。土地購入に際し、私はその地域の人だけが知っている絶対に「大丈夫な場所」を提案してもらいました。

⑤ 流動性・・・売却時に損をしないだけの耐久年数が残っているか

さまざまな種類・構造の不動産に投資してきましたが、最終的に一番よかったのは、「新築で鉄筋コンクリート造の賃貸マンション」を建てたことでした。入居者に安心を提供できますし、長期にわたり、高い耐久性を維持できるからです。

賃貸オーナーが持っておきたい心構え

① 賃貸経営を数字で語れること

大家業は事業ですから、お金まわりの知識は必須です。建築や管理はプロに任せますが、簿記や税務、融資に関することは自分でも学んでいます。経営的な会計思考を持って数字で語れるオーナーは強いです。

② 相続を意識すること

賃貸経営は親から子へ引き継がれるものであり、子供とのコミュニケーションが欠かせません。いきなり相続したら子供だって迷ってしまいます。普段から子供とよく話し、賃貸経営の方向性を共有するよう努めています。



(株)船井総合研究所
シニアコンサルタント
三上 圭治郎

2025年10月～住宅セーフティネット法の改正が賃貸経営にもたらす影響

単身世帯の増加、持ち家率の低下等が進む中、今後、高齢者、低額所得者、障害者などの住宅確保要配慮者の賃貸住宅への居住ニーズが高まることが見込まれています。一方で、賃貸オーナーの皆様の中には、孤独死や死亡時の残置物処理、家賃滞納等に対して懸念を持っている方が多くいらっしゃるかと思います。

令和6年の通常国会において、誰もが安心して賃貸住宅に居住できる社会の実現を目指して、住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（住宅セーフティネット法）が改正されました。改正法の施行は令和7年10月1日ですが、ポイントは下記図の3点になります。

【出典】国土交通省HPより

住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（住宅セーフティネット法）等の一部を改正する法律
【令和6年5月30日成立、同年6月5日公布、令和7年10月1日施行】

1. 大家が賃貸住宅を提供しやすく、要配慮者が円滑に入居できる市場環境の整備

【住宅セーフティネット法、高齢者住まい法、住宅金融支援機構法】

○ 終身建物賃貸借（※）の利用促進

※ 賃借人の死亡時まで更新がなく、死亡時に終了する（相続人に相続されない）賃貸借

- ・ 終身建物賃貸借の認可手続を簡素化（住宅ごとの認可から事業者の認可へ）

○ 居住支援法人による残置物処理の推進

- ・ 入居者死亡時の残置物処理を円滑に行うため、居住支援法人の業務に、入居者からの委託に基づく残置物処理を追加

○ 家賃債務保証業者の認定制度の創設

- ・ 要配慮者が利用しやすい家賃債務保証業者（認定保証業者）を国土交通大臣が認定

⇒（独）住宅金融支援機構の家賃債務保証保険による要配慮者への保証リスクの低減

○ 居住サポート住宅による大家の不安軽減（2. 参照）

2. 居住支援法人等が入居中サポートを行う賃貸住宅の供給促進

【住宅セーフティネット法】

○ 居住サポート住宅（※）の認定制度の創設

※ 法律上は「居住安定援助賃貸住宅」

- ・ 居住支援法人等が、要配慮者のニーズに応じて、安否確認、見守り、適切な福祉サービスへのつながりを行う住宅（居住サポート住宅）の供給を促進（市区町村長（福祉事務所設置）等が認定）

⇒ 生活保護受給者が入居する場合、住宅扶助費（家賃）について代理納付（※）を原則化

※ 生活保護受給者は住宅扶助費を一旦受け取った後に賃貸人に支払うが、特例として保護の実施機関が賃貸人に直接支払う

⇒ 入居する要配慮者は認定保証業者（1.参照）が家賃債務保証を原則引受け

<居住サポート住宅のイメージ>



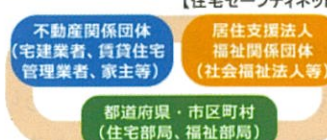
3. 住宅施策と福祉施策が連携した地域の居住支援体制の強化

【住宅セーフティネット法】

○ 国土交通大臣及び厚生労働大臣が共同で基本方針を策定

- 市区町村による居住支援協議会（※）設置を促進（努力義務化）し、住まいに関する相談窓口から入居前・入居中・退居時の支援まで、住宅と福祉の関係者が連携した地域における総合的・包括的な居住支援体制の整備を推進

※ 地方公共団体の住宅部局・福祉部局、居住支援法人、不動産関係団体、福祉関係団体等を構成員とした会議体



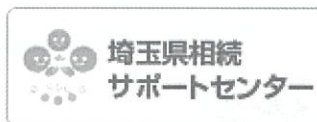
改正法では、上記の3点を柱として、要配慮者が安心して生活を送るための基盤となる住まいを確保できるよう、賃貸住宅に円滑に入居できるための環境の整備を推進することとしています。とくに居住支援法人による残置物の処理が言及されたことは大きな進展と言えるでしょう。管理会社と協力しトラブルのないように住宅確保要配慮者の受け入れも前向きに検討していただければ幸いです。

埼玉県相続サポートセンター 相続 Q & A

2025年8月号



埼玉県相続サポートセンター
古丸 志保



電話:048-711-9183

令和7年分の「路線価」公表！4年連続の上昇

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。7月1日に公表された今年の路線価、皆さんはもう確認されましたか？路線価は毎年1月1日時点の道路に面する土地1㎡当たりの価格を評価したもので、その年の相続税や贈与税を算定するうえで基準となる指標です。

今年の路線価は昨年に比べ全国平均で2.7%上昇し、4年連続で前年を上回りました。上昇率は毎年大きく伸びていて、一昨年1.5%、昨年2.3%、今年2.7%の上昇と、今年は現在の計算方法となった10年以降で最大の伸び幅となりました。インバウンド需要や駅周辺の開発が地価上昇を後押しした一方で、一部の地方では下落傾向が続いています。

都道府県別の上昇率は、東京都の8.1%が最大で、沖縄県6.3%、福岡県6.0%と続きました。上昇した都道府県数は昨年より6多い35都道府県に増えています。その一方、奈良県1.0%、和歌山県0.7%、新潟県0.6%など12県が昨年に続き下落しました。今年の路線価は昨年の能登半島地震の影響が初めて反映されています。被害の大きかった輪島市の「朝市通り」は昨年比16.7%の下落となりました。

埼玉県内の路線価は昨年に比べ平均2.1%上昇し、4年連続で上昇しました。

県内で路線価が最も高かったのはさいたま市大宮区の「大宮駅西口駅前ロータリー」で1㎡当たり592万円。上昇率は11.9%と、昨年の11.4%を上回る大幅な伸びを見せました。さいたま市浦和区の「浦和駅西口駅前ロータリー」は10.8%上昇し、1㎡当たり256万円。10.8%の上昇となり今年も大きく伸びました。さいたま市が推進する「大宮駅グランドセントラルステーション化構想」により、大宮駅周辺には今後も複数の商業施設やオフィスビル、マンション建設が進む見込みです。浦和駅前では地上27階、地下2階建ての複合施設「URAWA THE TOWER」の建設が進んでおり、住宅需要・オフィス需要から両エリアともに今後も上昇傾向が続くことが考えられます。

路線価が全国で一番高かったのは今年も東京都中央区銀座5丁目の文具店「鳩居堂」前の銀座中央通りで、昨年比8.7%上昇し1㎡当たり4,808万円でした。昭和61年分以降、全国首位は40年連続です。

路線価が公表されるこの時期は、ご自身の資産の相続税評価額を見直す良い機会です。路線価が変わることによって所有する土地の評価額は変わり、相続税額も変わります。相続対策の見直しが必要となることもあるでしょう。ぜひ相続に強い専門家の手を借りながら、円満な相続を迎える準備をなさってください。

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★



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



拝啓 盛夏の候、益々ご清祥のこととお慶び申し上げます。
平素は当社管理業務に格別のご高配を賜り、誠にありがとうございます。

今回は、夏場の天候や気温の影響で発生する緊急対応に伴い、入居者様の安心・安全を守るため、現場の判断で即時対応が必要となるケースをご案内いたします。主な対応内容につきまして、事前にご理解いただけますと幸いです。

夏季によくある緊急トラブルとその対応について

1、落雷による共用部ブレーカー遮断の復旧作業

落雷などの影響により共用部の電源が遮断されると、共用灯の消灯・テレビ・インターネット・電話の停止、さらには給水設備やエレベーターの停止など、生活インフラに大きな支障をきたします。

迅速な復旧のため、電気工事業者による緊急出動、サービスマンの手配をさせていただくことがございます。

2、台風・集中豪雨による雨漏りへの応急養生

気象の激化に伴い、特に屋上や窓枠周りなどからの雨漏りが発生することがございます。被害が室内に及ぶ前に、防水テープ・ブルーシート・吸水材等を用いた応急処置を実施することで、被害の拡大を防ぎます。

安全確保と早期対応のため、養生対応を優先することをご了承願います。

3、エアコンの停止に伴う修理・交換対応

猛暑の影響により、エアコンの故障や停止が多く発生しております。

修理対応が可能な場合はまずその手配を行います。製造から10年以上経過している機種につきましては、メーカーの部品供給終了により交換対応を基本方針とさせていただいております。特に高齢者や小さなお子様が入居されているご家庭では、早期対応が強く求められる傾向にあります。

※公益財団法人日本賃貸住宅管理協会のエアコンの故障に対する家賃減額ガイドライン目安は、2024年10月「月額5,000円」から「賃料の10%」へと改定されました。地域・季節なども考慮される柔軟な運用となり、借主の権利がより明確に保護されています。

オーナー様へのご協力をお願い

緊急性を要する場合には、事前のご連絡が難しいこともある旨、ご理解のほどお願い申し上げます。今後も入居者様の安心とオーナー様資産の価値維持に向け、迅速かつ的確な管理対応に努めてまいります。

ご不明な点がございましたら、担当までお気軽にお問い合わせください。

※弊社、夏季休暇期間中(8/6～8/15)も入居者様からの緊急対応は、
弊社提携緊急コールセンターにて承りますので、ご安心ください。

子や孫へ伝承しておきたい『論語』の教え

第75回

儒者 青柳浩明



自分を成長させるためには。それは自分の目に前に現れる出来事(事象)から逃避せずに、正面から受け止めて対応することに尽きます。

◆ 学^{すなわ}びて思^{くら}わざれば則ち罔^{あやう}し。思^{あやう}うて学^{すなわ}ばざれば則ち殆^{あやう}し。

(為政第二)

《訳》

(どんなにいい教えを)学んでも、「私の場合はどうすればいいのだろう？」を思わなければ、いざ実践しようとするときに何をしたいのかわからなくなるものです。

一方で、自分で思いついたことや考えたことを、自分以外の基準(周りの人々や書籍に残された先達の知恵)に照らさずに実行すれば、得てして大きな禍を招くものです。

《実践訳》

教えをきいたら、うのみにせずに、自分に合わせて調整してから実行すること。

思いついたら、すぐに取り掛かるのではなく、誰かに確認してから実行すること。

「学ぶ」と「思う」とのバランスを見事に表現して私たちにその大切さを教えてくれる章句です。

まず前半の「学ぶ」ですが、学ぶ方法はいくつかあり、その一つが自分のペースで進められる読書というものです。多くの事を効率的に「学ぶ」ためには有効な方法ですが、読書して「学ぶ」だけでは実は何も会得していません。「学ぶ」ことで知った事を自分のものにする、つまり「習得」するためには、自転車に乗ることや泳ぐことと同じで、訓練・実践しなければなりません。その際、「私の場合は？」つまり私の性格や性情、体格・健康状態等を考慮すると具体的にはどうすればいいのかを考えておかなければ、具体的にどこから着手すればいいのかわからなくなるのです。つまり「学ぶ」ことの出来た教えを自分流にカスタマイズしておくという「思う」が大切になるのです。

後半は「思う」についてです。私達は完全無欠な存在ではありませんから、思いついたことの全てが正しいはずがありません。だからこそ、何かの基準に照らして検証する必要があります。失敗や後悔をしたくないのであれば、「学ぶ」自分の外にあり基準に照らすという検証は重要になります。

この基準とは、難しく言えば、「道義」、『論語』では「矩^{のり}」と呼ばれるものです。師匠や先達、周りにいてくれている人々または書物に照らして検証するのです。

■ かくなればかくなるものと知りながら 止むに止まれぬ大和魂(吉田松陰)

「学ぶ」つまり検証した上でメリットデメリットを踏まえた上で思いついたことを行動に移すのであれば、松陰先生の言葉の通り、悔いを防ぐことができるのです。(了)

※2020/01 再掲

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



ちょっと資産のマメ知識

下の3つのクイズ、わかりますか？

- ①日本の過去の相続最高税率は？
- ②日本の相続税率は世界で何位？
- ③アメリカで20億円相続した場合の相続税はいくら？

すべて答えられるオーナー様はかなり資産税に詳しくたり、勉強されているオーナー様かもしれません。実はこれらのクイズの答えは私たちがオーナー様の資産に関わる上でとても大事な数字です。多分、これらの回答でオーナー様の資産に関する考え方も変わってくるかもしれないからです。ちなみにクイズの正解は・・・

①90%、②1位、③0円です。ちょっと意外に感じたり、トンチのような答えが隠されていると疑うオーナー様もいらっしゃるかもしれませんが、実際の数字です。

子供、親族に残したいという気持ちは全世界共通

実は正解水準で見ると非常に相続税が高い日本。本来**自分が頑張ってきた資産を子供に残したい、子供が生活するのに困らない分資産を残してあげたい、というのは全世界共通で当然の感情**です。興味がある方は調べていただければと思いますが、日本の過去の最高税率90%は第2次世界大戦後アメリカ占領下におけるシャウプ勧告において資産が財閥等に集中しないよう決定されたものです。『**残させない**』ための相続制度の名残が今も世界一高い相続税として続いています。税率が高くルールも複雑な分面倒ですが『**子供、親族に残したいという気持ち**』を大事にさせていただくために**いかに相続をわかりやすくサポートできるか**そんなことが使命の一つと考えています。わかりづらい相続対策の中でも効果が高く、比較的わかりやすいのがアパート建築や建て替えだったりします。弊社では『気持ちを大事にしたわかりやすい相続』のためのサービスを各種ご用意していますので是非ご活用ください。

建て替え相談サイト





秦野 昌明

加賀前田家の超高速参勤交代

お金を充分にかけた豪勢な旅行を「大名旅行」というが、実際の大名旅行である「参勤交代」とは、どのようなものであったのだろうか。中山道を通して加賀前田家を例に見てみよう。1635年（寛永12年）に制度化された参勤交代は、事実上 崩壊する1862年（文久2年）までの227年間行われている。中山道を通して加賀前田家は、参勤が93回、交代が97回実施され、金沢城の火災（宝暦10年、文化6年、同7年）や領内の飢饉、御当主の病氣、将軍家や前田家の慶弔等で37回ほど欠いた年がある。行列の道程は金沢から江戸まで約120里（約480km）。行列の道筋は、北国下街道（金沢―富山―上越―長野―信濃追分）を経由して、中山道を通り江戸（軽井沢―高崎―本庄―大宮―浦和）へ向かう。所要日数は12泊13日で到着が33回（35%）。ついで11泊12日が17回（18%）。最も日数がかかった1798年（寛政10年）の第11代治脩の参勤では千曲川等で川止めに遭遇し18泊19日かかっている（註1）。ちなみに、一日の最小里数は2日目の今石動いまいするぎ～高岡間で4里。最大の歩行距離は7日目の高田むれ～牟礼間で12里34町。最終日は浦和から江戸間の5里28町を歩き通している。道中は気楽で自由な足取りであるが、宿場や城下、関所の通過時はいわゆる「行列を立て」、「下にい」「下にい」の声とともに、槍を立て、隊列・歩調を整え行軍した・・・というのは、将軍・御三家・御三卿のみが発した触れで、通行人は下座して礼を表した。しかし、前田家をはじめとした大名行列は何もいわないか「よけろ」「よけろ」、あるいは「片寄れい」「片寄れい」といっていたようで、通行人は邪魔にならぬよう道端に寄ったが、突っ立って懷から『武鑑』（註2）等を出し行列の豪華さを見比べ見物、楽しんだと伝わる。ただし、幕末に三度（文久3年・元治元年・慶応4年）中山道を通して第13代斉泰なりやすの御守殿様ごしゅでんさま（正室）は、将軍家斉の娘溶姫いえなりであるため行列は「下にい」「下にい」と発した。また、夫の斉泰は臣下として接することとなった。

さて、「法度」に従った前田家の陣容は石高102万5千石（寛永年間）であるから、馬上（上級武士）・従者（下級武士）・足軽・中間人足の合計650人の行列でよい。しかし、現実には第5代綱紀つなのりの行列が約4,000人と最大で、1802年（享和2年）第12代斉広の行列が約3,500人。1745年（延享2年）第6代吉徳よしのりの行列が約2,500人といずれも大行列である。なお、この約半数が助郷すけごう（通過する領内等の農民や各宿の人足等）で、行軍の華やかさとは別に、諸々の荷物を運ぶこと等で一定の人数が必要であった。なお、下屋敷は十条駅の東京家政大 西側、現在の板橋区加賀2丁目～板橋4丁目に及ぶ22万坪。中屋敷は駒込に2万坪、上屋敷は現東大のある文京区本郷の10万4千坪（註3）。行列は下屋敷に入り登城用の身支度に改めて、再度 上屋敷まで行軍した。前田家は一度の参勤で銀300貫を費やした。江戸に到着すると直ちに将軍へ拝謁し、その際 必ず献上品を持参した。内訳は、将軍へ銀34貫400目、老中や幕閣へ銀135貫、世継ぎへ銀8貫700目、その他お側衆等へ総合計銀195貫500目が献上された。ヨーロッパの封建制度では国王に各領主が税を納めるが、わが国では各領主が将軍に税を納めない替わり

といえよう。以上、加賀前田家の大名では、領内の年間財政約88億円に対し、一回の行列で約10億円が費やされた。現代の「大名旅行」は豪勢で贅三昧の旅行をさすが、実際の大名旅行は公儀の思惑通り家中の財政を浪費する大事業であり「負の財産」といえる。しかし、参勤交代により地方文化と江戸・京文化の交流が起こり、街道筋の鄙びた地方へも拡散して行ったことは「正の財産」ともいえよう。また、幕末には外国の情報交流が盛んとなり、庶民レベルでの情報交流も円滑に行われ「明治維新」の下地が創られていったことも「正の財産」に入れられよう。

さて、加賀前田家の参勤では利根川を渡ると熊谷宿に泊まり、翌日浦和宿に宿泊あるいは昼食というケースが多い。浦和から江戸までは5里28町で一日の行程としては少ないが、陽の高い内に上屋敷に入り仕度を整え老中等へあいさつ回りをしたためである。反面、帰国に際しては大宮宿から本庄宿の間に泊まる場合も多々あり、定宿といった宿場はなかった。さて、2014年(平成26年)映画『超高速参勤交代』が大ヒットし、続篇も製作された話題となった。享保年間、帰国したばかりの陸奥国磐城湯長谷の貧乏大名「内藤政醇」へ領内金山の調書疑惑のため「五日のうちに参勤せよ」と命が下り、悪い幕臣・刺客らの妨害を撥ね退け必死に江戸へ向かう喜劇である。湯長谷から江戸間は約50里。一日平均約10里(約40km)の強行軍? ちょっと待て! 伝承で超高速参勤交代を行なったとされるのは、第3代「前田光高」である。1643年(寛永20年)旧暦10月22日金沢を出立。現在の暦では12月3日の師走の時期である。およそ2千人の行列が5日目の10月27日には熊谷宿に到着している。28日には大宮・浦和を通過、荒川を渡河し板橋の下屋敷に入った。通常12泊13日ほどで往来するところを6泊7日の超高速参勤である。一日平均化とすると約17里(68km)のまさに強行軍である。11月16日には上屋敷で待望の男子「犬千代」が誕生している。後の前田綱紀である。正室「大姫」(註4)からの出産間近の報に、誕生する我が子への思いを抱き、馬に乗り、あるいは大揺れの乗物(大名は駕籠と呼ばない)の中で舌を噛まぬよう必死に歯を食いしばり、つり紐を握る光高。中山道を「エッホ、エッホ」の掛け声を弾ませ駆け抜けて行く大行列に思いを馳せる時、感慨はひとしお。実に愉快的出来事だ。一方、超低速参勤交代は1798年(寛政10年)の第11代治脩の参勤で、長雨のため片見川の増水で魚津に3日半逗留、千曲川の増水で牟礼に1日逗留、善光寺に1日逗留。熊谷宿では綾部九鬼家1万9千石と差合となり、手前の本庄宿で足踏みとなる等、18泊19日もかかって江戸へ到着した。そのため行程を差し繰るために、浦和宿の宿泊をキャンセルするはめになる。文書からは、宿泊の用意をし食料品を買い揃え準備万端待機している浦和宿の人たちへキャンセル料として本陣の星野家へ小判2両、行列のお供2,000人の宿札を受けた人たちへ小判20両が支払われている。また、1857年(安政4年)浦和宿に加賀前田家の百石取り・御近習番が200文で宿泊。メニューを見ると「4月18日/豆腐・竹の子・ふき・焼き豆腐・山の芋・マグロの刺身・うど・大根おろし」とある。あるいは1817年(文化14年)旧暦9月の参勤時の出来事で「浦和駅一宿 疱瘡もつてのほか流行、家数三百ばかりの内、五、六十軒も痘病人これある体、御本陣申し聞き候(略)」とあり、急遽、蕨宿に泊まり替えを触れ、浦和宿では口を手で覆い早足で通過している。天然痘は、当時最も恐れられた疫病のひとつで、浦和宿二・七市場跡の奥にも石柱型の疱瘡神が祀られている。

(註1) 早飛脚は60時間。現在の北陸新幹線は東京—金沢間をおよそ2時間30分で結ぶ。

(註2) 諸大名、旗本の出身、格式、職務、石高、家紋等が載るガイドブック。須原屋茂兵衛の『正徳武鑑』以降、毎年刊行。

(註3) 東京大学の「赤門」は旧前田家上屋敷の御守殿門。將軍家斉の娘 溶姫が嫁いだ1827年(文政10年)に造られた。

(註4) 水戸徳川頼房の4女「阿智姫」として誕生。光圀とは腹違いであるが、一歳年上の姉。5歳で3代將軍家光の養女として「大姫」と改名。6歳で前田光高17歳に嫁ぐ。大姫16歳の時に長男「綱紀」を出産した。

※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

さいたま市最新出土品展2025 真福寺貝塚国指定史跡50周年記念シンポジウム

「さいたま市最新出土品展2025」が9月2日から開催されます。さいたま市内には1,100か所以上の埋蔵文化財包蔵地が登録されています。この埋蔵された文化財の多くは、住居跡、貝塚、古墳などの「遺構」と、土器や石器などの「遺物」です。さいたま市地域には縄文時代から人が住み、生活を営んでいました。その先人たちの生活を知る貴重な「遺跡」や「遺物」の調査結果を展示するのが「さいたま市最新出土品展」です。今回の展示では、令和6年の発掘調査で出土した遺物や遺構の写真を紹介します。

メイン会場のさいたま市立博物館（大宮区高鼻町二丁目1番地2）では9月2日～15日まで発掘成果を展示。コーナー展示は緑区役所（緑区大字中尾975番地1）とコクーンシティ コクーン2 1F ひかりストリート（大宮区吉敷町四丁目263番地1）で、メイン会場で展示した資料の一部が展示されます。



さらに埋蔵文化財発掘調査や市内の遺跡や出土品への理解を深めてもらうための成果発表会が10月26日埼玉会館小ホールで開催されます。10～12時半が「市内遺跡発掘調査成果発表会」。13～16時5分までが「真福寺貝塚国指定史跡50周年記念シンポジウム」として縄文時代の専門家・岡本東三千葉大学名誉教授、阿部芳郎明治大学文学部教授らが発表を行います。定員400人（当日先着順）で入場は無料。

◎問合せ：さいたま市教育委員会 生涯学習部文化財保護課 ☎ 048-829-1724



「PARCO BOOK & CULTURE WEEK」 デジタル社会に「本」の魅力を再提案！

今年で3回目となる「PARCO BOOK & CULTURE WEEK」を開催いたします。

「本とカルチャー」をテーマに、オリジナルノート作成や活版印刷の体験、紙や文字を楽しむワークショップや絵本の読み聞かせイベントなど、「本」だけではない、「紙」や「文字」・「写真」など本を構成する素材の楽しさまで味わえるイベント期間。

暑い夏、浦和 PARCO で「本とカルチャー」の世界に触れてみませんか？

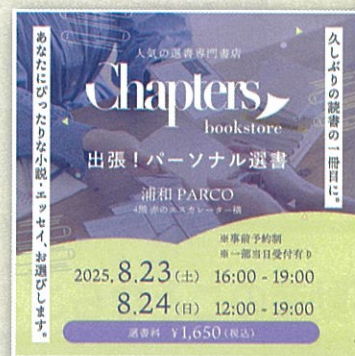


- ・ イベントは予告なく変更・中止となる場合がございます。
- ・ 一部イベントは事前申し込み制となりますので、定員に達している場合がございます。
- ・ 詳細はイベントWEBページよりご確認ください。

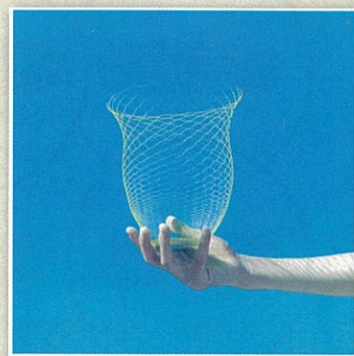
●BOOK&CULTURE WEB ページ URL

<https://urawa.parco.jp/page/bookandculture/>

会 期	タイトル
8月9日～8月24日	冷蔵文庫
8月13日～8月24日	読んで旅する消しゴムはんこ
8月22日～8月24日	てがみと文字Flukeとmatsuri
8月22日～8月24日	ギローチェポップストア
8月23日～8月24日	櫻井印刷所 和綴じノート作りワークショップ
8月23日～8月24日	チャプターズ パーソナル選書 ①
8月23日	BOOK & ROMANTIC TALK SHOW
8月23日	いたわろう、ねぎらおう。真夏のご自愛ブックトーク
8月23日～8月24日	かたちを楽しむ、紙の器 ②
8月23日～8月24日	HININE NOTE



①チャプターズ選書



②福永紙工「紙の器」

第17回 オーナーゴルフコンペ開催のお知らせ

次回、オーナーゴルフコンペは2025年11月11日(火)

大利根カントリークラブにて開催いたします。

スタート AM9:00～(西OUT・西IN同時スタート)

<お申込み連絡先>

株式会社 大和不動産 総務・経理課

担当:高橋・秋本

TEL:048-833-7868

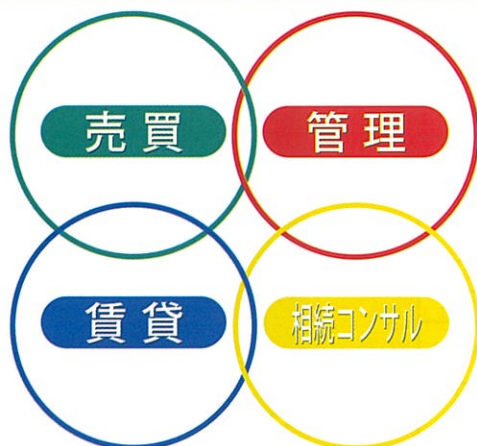
10:00～17:30 水曜日定休

お申込先等詳細は同封のチラシをご覧ください。

皆様のご参加お待ちしております。



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