



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285号

発行 2025年9月15日



〔さいたま探訪〕見沼に咲き誇る彼岸花

今月の主な内容

お世話になります	総務・経理課 部長 大木 学	1
賃貸管理オーナー通信 Vol.103		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
相続Q&A 財産リストを作成しましょう		
	～家屋の評価方法～	9
お部屋のトラブルレスキュー隊 Vol.76		10
子や孫へ 伝承しておきたい『論語』の教え 第76回		11
資産コンサルティングニュース		12
さいたま探訪		13~14
さいたま朝日・かわら版		15~16
第17回ゴルフコンペ		裏面



◆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。

10月の定休日

1日 8日 15日 22日 29日(毎週水曜日)

なお20日(月)社内研修、5日(日)、26日(日)は社内行事のため、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。



総務・経理課 部長
大木 学

秋晴の候、皆様方におかれましては益々ご健勝のこととお慶び申し上げます。

平素は格別のお引き立てを賜り、厚くお礼申し上げます。

昨今、企業や自治体によるコンプライアンス違反が世間を騒がせ、こうした違反に対する対応が不十分であったために、組織の存続が危機に陥るケースも見受けられます。また、ニュース等で登下校中の小学生が飲酒運転の車両にはねられる痛ましい事故も記憶に新しいかと思います。

2023年12月より、アルコール検知器を用いた酒気帯び確認が義務化されました。弊社では、物件のご案内・管理等で車両を使用する機会が多くあり、アルコールチェックや安全運転に対する体制構築が非常に重要です。アルコールチェックや安全運転推進を実施するシステムを導入し、ルールや体制を整え、車両を運転している社員や同乗しているお客様・地域の皆様の安全・安心を守り、法令遵守を徹底する体制構築を目指してまいりました。

今月は、弊社の安全運転推進に関する取り組みの一部をご紹介します。

① 運転スコア化

弊社が導入しているシステムでは、アルコールチェックの他、自身の運転を数値化し、ハンドリング・加速・減速の3つの視点で運転の度合いをスコア化しています。このスコア化は、運用を開始したばかりですが、改めて安全運転の意識が向上するよう、運転者自身や上司がスコアを確認するだけでなく、安全運転ができていない社員を褒めたり、できていない社員の運転の弱点を確認し面談等を行い改善していく予定です。

② 交通事故・違反の検証・再発防止

交通事故や交通違反が発生してしまうと、その本人及び安全運転管理者が事故・違反現場へ行き、本人と安全運転管理者が事故・違反の実際の現場で一緒に検証することにより再発防止を行います。

③ 安全運転研修

交通事故を起こしてしまった社員は、安全運転研修を受講しています。この研修は、自動車教習所で1.適性検査 2.教習所内を運転する実技 3.路上を運転する実技 4.それらに基づく危険予測 を行います。改めて運転の確認を行い、事故の原因・対策・正しい知識を習得し再発防止を行います。

また、弊社が導入しているシステムでは、地図上に車両のリアルタイムな位置情報が表示され、お客様からの緊急対応等、急な問合せに対応できるようサービス向上に努めています。

弊社では引き続き、オーナー様・お客様に御満足頂けるよう活動させて頂く所存でございますので、何卒宜しくお願い申し上げます。

末筆ではございますが、皆様方とご家族の方々におかれましてはご自愛ください。

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。
度々のご紹介で恐縮ですが、今回も修繕共済についてご紹介させていただきます。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

オーナー様が所有する賃貸物件の

将来の **大規模修繕に備える** 制度誕生！

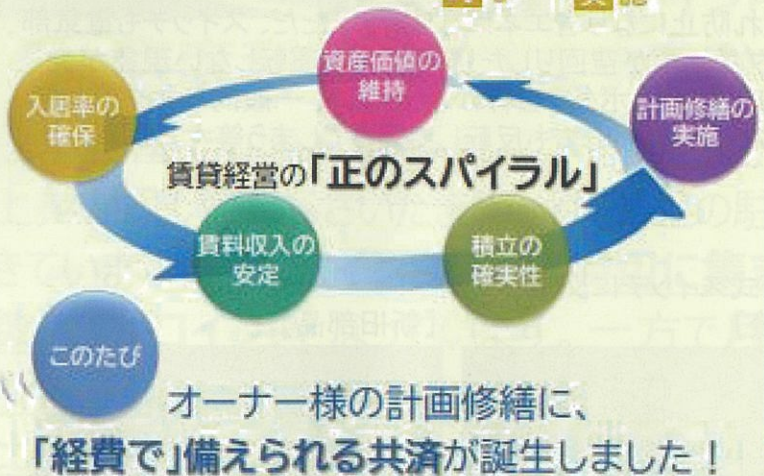
国土交通大臣
認可取得

賃貸住宅修繕共済

修繕しないと、負のスパイラルに！



その解決策は、**計画的な修繕**です。



<ご加入いただける物件>

【物件の種類】

- 賃貸住宅または店舗等併用賃貸住宅 ※

※ 住宅部分の床面積が50%以上あること

【築年数要件】(新規加入時のとき)

- 木造(軽量鉄骨造)の場合、築**50**年以内
- それ以外の場合、築**60**年以内

<掛金プラン>

戸数別モデルコース

住宅形態と戸数に応じて、「加入タイプ」と1契約(棟)の「掛金額」を決めてください

住宅形態	戸数	1棟あたりの掛金額 1万円単位で選択	
		月払	年払
集合住宅	2 ~ 6	2万円 ~ 6万円	24万円 ~ 72万円
	7 ~ 11	2万円 ~ 8万円	24万円 ~ 96万円
	12 ~	3万円 ~ 12万円	36万円 ~ 144万円
戸建住宅		1万円 ~ 5万円	12万円 ~ 60万円

修繕計画書作成を前提とする 長期修繕計画作成コース もございます。代理店へお問い合わせください。

- 共済掛金は支払った年の経費として全額計上可能！
- 個人・法人いずれでも加入可能！
- 契約は最大50年まで継続可能！

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
大橋孝夫

□ 今月のピックアップ作業！ □

『浴室換気扇スイッチの交換をしました！』

私達の生活の中で、いまやかかせなくなった「浴室換気扇」。皆さんの中でお風呂に入る時には換気扇を運転する方が多いのではないのでしょうか？

浴室換気扇スイッチには、主に以下の3種類があります。

- ・ダイヤル式(タイマー内蔵)。
- ・押ボタン式(タイマー内蔵)。
- ・一般的なタイプ。

* 一般的なタイプとは、照明スイッチと同型タイプか同型のタイプでパイロットランプ(赤ランプ、オレンジランプ)付きの物。

浴室換気扇は、スイッチからの信号で運転・停止しますが、浴室照明スイッチと連動して運転する物もあります。

最近では、押ボタン式のスイッチが増えてきています。タイマー内蔵型なのであらかじめ好きな設定した時間で自動で停止するので、停め忘れ防止になり省エネになります。ただ、スイッチも電気部品なので、古くなってくるとダイヤル式はダイヤルが空回りしたり、回しても運転しない現象が発生します。押ボタン式もボタンを押して反応しない、ボタン自体が押せない、一般的なタイプは内部のバネが劣化しボタン部分が押せなくなったり、押しても反転して戻ってしまう等々、故障のリスクが高まります。

✂ スイッチ交換の様子 ✂

今回は、ダイヤル式スイッチより押ボタン式スイッチに交換しました！

【交換前】



【交換後】



【新旧部品】



長期的な視点でのご提案！

換気扇本体交換はもちろん重要ですが、スイッチ自体が古くなると故障や破損等で運転しなくなる可能性がありますので、当社では基本的に10年以上のスイッチは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。

2025年 9 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。
今号は、火災保険の活用についてご紹介いたします。

自然災害への対応

昨今の自然災害は想像を超える被害となる場合が多数見られます。落雷により、弊社、管理物件の設備トラブルも複数ございました。その際の修理費用が高額になる場合もあり、ご加入されている火災保険を有効に利用することが健全な賃貸経営に繋がります。



火災保険の活用方法

建物の火災保険はご加入されておりますでしょうか。また、ご加入されている補償内容の見直しはされておりますでしょうか。万が一のための保険で、名称が【火災保険】ということもあり、更新時に補償内容を見られていないオーナー様も多いかと思われます。ゲリラ豪雨など建築設計時では想定していない雨量となった場合、オーバーフローから建物内部(居室)へ浸水することもあります。クロスの貼り替えや入居者様の私物被害に対しオーナー様へ費用負担を頂くケースもあり、火災保険の補償内容に含まれていれば費用をカバーできます。同様に、落雷により共用部の照明器具やオートロック設備などの電化製品が故障した際に補償される内容もございます。施設賠償保険地震保険など火災保険に付帯できるものも複数あります為、内容に迷った場合はお気軽に弊社までご相談ください。





よかれと思った設備が裏目に…空室対策の落とし穴2選！

人気設備を導入したり、流行のスタイルを取り入れたり、空室対策に力を注いでいるオーナー様も多いと思います。

けれど、「きっと入居者に喜ばれるはず」と思って手をかけた施策が、実は“裏目”に出ていたとしたら…？

今回は、一見魅力的に思える設備を導入したにも関わらず、失敗してしまった2つの事例をご紹介します。

盲点① 設備の「流行＝正解」とは限らない？

東京都内で築40年のマンションを所有するAさんは、退去のタイミングで1LDK・50㎡の一室をリフォームすることにしました。対面キッチンが人気と聞いたAさんは、さらなる付加価値を求めてアイランドキッチンにリフォーム。床材や照明もスタイリッシュなものに変え、内覧時の第一印象アップを狙いました。ところがリフォーム後、問い合わせは増えたものの、内覧から成約に至ることはありませんでした。

確かにキッチンは素敵になりました。しかし、もともとこの物件は「広々としたリビング」が好評だったにもかかわらず、アイランドキッチンが空間を圧迫し、**リビングが狭い**という印象になってしまったのです。空間のバランスを考慮せずアイランドキッチンにしたことで、物理的にも視覚的にも圧迫感を与えることになってしまいました。この物件では、**壁付けキッチン**のほうが適していたといえるでしょう。单身入居者が多いこのマンションでは、対面キッチンが求められていない可能性もあります。Aさんは、「設備よりも使いやすさや生活導線を優先すべきだった」と振り返り、「おしゃれ」に飛びつく前に、物件の広さや入居者のニーズをもっと冷静に考えるべきでした」と話してくれました。



※写真はイメージです。

・ POINT ・

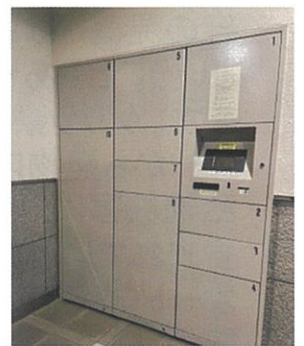
トレンドを取り入れることは悪いことではありません。しかし、物件の条件や入居者層に合った工夫が不可欠です。空室対策におけるリフォームは、「見た目」だけでなく、「**住みやすさ**」の視点を忘れないようにしましょう。

盲点② 宅配ボックスを価格で選べと後悔する？

近年、賃貸住宅における人気設備としてすっかり定着した「宅配ボックス」。部屋探しサイトでも検索時のチェック項目に含まれていることから、導入を検討しているオーナー様も多いことでしょう。ところが、安易に「価格が安いから」という理由で選んでしまうと、入居者満足どころか、トラブルの原因になることも。あるオーナーBさんの例をご紹介します。

費用を抑えるため、Bさんが導入したのはダイヤル式の宅配ボックス。ところが設置後、**入居者が荷物を長期間入れたままにして、宅配ボックスを私物化**。さらに、**宅配業者が私物を保管していたケース**も発覚。番号がわかれば誰でも開けられる構造のため、使い放題の状態になってしまいました。「開かない」と夜間に呼び出されることもあり、Bさんは疲弊してしまいました。ダイヤル式は安価で導入しやすい反面、「管理できない」リスクがあるのです。

こうしたトラブルは、履歴管理や遠隔解錠が可能なコンピューター式タイプを選ぶことで防ぐことができます。価格だけでなく、「誰が」「いつ」使ったのか履歴が残る仕組みが、オーナー様と入居者の双方にとって安心です。



※写真はイメージです。

・ POINT ・

◆価格だけで選ばない：設置費だけでなく、トラブル対応コスト・手間も想定しましょう。 ◆履歴が残るシステムを選ぶ：誰が使用したかがわかるだけで、不正利用の抑止力になります。 ◆物件に合ったサイズ・機能を選定：戸数や入居者層に応じた仕様で無理のない運用を。

宅配ボックスは「設置すればOK」の設備ではありません。「**管理できるかどうか**」が、真の意味での導入成功の分かれ目です。便利さの裏側にあるリスクも想定し、物件に合った適切な選択を心がけましょう。

このほか、せっかくリフォームしたものの、コストを抑えるために部分的に手をつけずに残った部分が悪目立ちしてしまったという事例もあります。例えば、まだ使えるだろうと、そのままにしたスイッチやコンセント、ユニットバス点検口、窓枠、網戸など。部屋全体がきれいになった後で、それらの「古さ」が「目立ってしまった」のです。リフォームをする際は、完成後をしっかりとイメージすることが大事ですね。



(株)船井総合研究所
シニアコンサルタント
三上 圭治郎

2025年の賃貸不動産市場は “変化”が時流

2025年の賃貸不動産市場は、多様な要因が絡み合い、変化の時流を迎えています。以前からお伝えし続けている内容もありますが、主なトレンドや変化についてあらためて解説していきたいと思います。

1. 家賃の上昇トレンドの継続

・**物件層による二極化**: ファミリー物件は供給が少なく、売買価格の高騰に引っ張られる形で家賃が上昇しやすい傾向にあります。一方、ワンルームマンションは供給過剰のエリアもあり、競争が激化し、家賃が下がるケースも見られます。

2. 入居者の行動パターンとの変化

・**「内見レス申込」の拡大とデジタル化**: 実際に物件を見学せずに契約に至るケースが急増しており、バーチャル内見などオンライン技術への抵抗感が全世代で軽減されています。不動産取引のデジタル化が不可逆的に進行しています。

・**都心回帰と通勤時間の意識変化**: コロナ禍で一時的に郊外人気が高まりましたが、2023年以降は都心回帰の傾向が強まっています。特に単身者は職場近くを選ぶ傾向が顕著です。ただし、多様な価値観が共存しており、ファミリー層は通勤利便性以外に重視する要素も存在します。

3. 人口動態の変化と需要の多様化

・**単身世帯の増加**: 生涯未婚率の上昇や、長寿化、離婚率の上昇により、単身世帯が増加しており、小規模物件や賃貸住宅の需要が増加すると考えられます。

・**高齢者向け賃貸住宅の需要増**: 高齢化社会の進展に伴い、高齢者向けの安心賃貸住宅（サービス付き高齢者向け住宅など）の需要が高まっています。自宅か介護施設かという二者択一ではない新たな住まいの選択肢として注目されています。

・**地域差の拡大**: 都市部では人口増加や再開発による需要増加が見込まれる一方、地方では人口減少による空き家の増加が懸念されており、不動産価格の二極化が進むと予測されます。

4. 不動産投資市場との関連

・**賃貸物件への投資意欲**: マンション価格の高騰が続く中、購入から賃貸へのシフトが見られ、賃貸物件への投資は引き続き堅調です。

・**投資戦略の変化**: 単純な表面利回りだけでなく、将来的な価値上昇が期待できる物件（駅前再開発地域、新交通インフラ整備予定エリアなど）を見極める目が必要とされています。築古物件のリノベーション投資も効果的な戦略として注目されています。

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5)。

9 前回は、《相続税法》には、【生前贈与の場合】の＜居住用不動産の贈与に対する「贈与税の配偶者控除の特例」＞のほかに、【相続の場合】の＜「配偶者の税額軽減」＞、＜「小規模宅地等の特例」＞の制度があること、そして【相続の場合】の方が課税額が低くなり易く節税割合が高いのに比し、「生前贈与の特例」の利用の方は、将来的に節税効果が低く相続税の軽減に余りメリットがないことを見ました。

しかし、今回は、「居住用不動産」の生前贈与することに関連し、その取得後にその居住用財産を譲渡することで、相続にはないメリットがありますので、その売却換金した場合の特別控除の特例について見て置きましょう。

(1) ＜居住用財産を譲渡した場合の特別控除3,000万円の特例＞を見てみます。

(ア) 不動産を売却し、購入金額(取得費)より譲渡金額が高くなり売却利益が生じた場合は、＜譲渡所得＝譲渡収入金額－(取得費＋譲渡費用)＞を、他の所得(給与所得など)と分離して譲渡年の翌年3月15日までに確定申告をし、所得税と住民税を納付(分離課税)する必要があります。

(イ) しかし、それが＜居住用不動産(自宅)の売却の時＞は、所有期間の長短に関係なく、譲渡所得から「最高3,000万円までの特別控除の特例」を適用できます。

a) その要件として、① 譲渡する土地と建物について所有名義があり、また ② 居住する家屋を売るか、家屋と共にその敷地や借地権を売る必要があります。

1) ＜以前に住んでいた家屋や敷地等の場合には＞、住まなくなった日から3年目の年の12月31日までに売る。

2) ＜住んでいた家屋又は住まなくなった家屋を取り壊した場合は＞、次の二つの要件すべてに当てはまることを要する。

α) その敷地の譲渡契約が、家屋を取壊した日から1年以内に締結され、かつ、住まなくなった日から3年目の年の12月31日までに売ること。

β) 家屋を取壊してから譲渡契約を締結した日まで、その敷地を貸駐車場などその他の用に供していないこと(売却予定地は他の用途に供しない)。

b) ＜「特別控除の特例」の適用＞は、売買の契約当事者が「特別な関係でない」ことを要する。すなわち、居住用不動産(生活の拠点とする家屋)を第三者に売却したときに限り、「最高3,000万円までの特別控除の特例」を適用できる。

1) 売手と買手の関係が親子、夫婦のほか、生計を一にする親族、家屋を売った後その売った家屋で同居する親族、内縁関係にある人、特殊な関係のある法人など「特別な関係がある人」に対して売った場合は適用されない。

2) ＜夫婦間の譲渡の場合＞には「特別控除の特例」を適用できず、課税額が高くなるので、「生前贈与」について考慮すべきであろう。

c) 「特別控除」の適用後は、新たな購入住宅のローン控除を併用できなくなる。

(2) ＜夫婦が共有名義で自宅を売却する場合＞は、所有期間に関係なく、最高3,000万円までを控除する「特別控除の特例」を、それぞれ適用し、合計6000万円まで譲渡所得が無税となります。

(ア) しかし、居住用不動産の売却を前提とし、夫婦間で同不動産を贈与して「贈与税の配偶者控除」を利用し、その後「特別控除の特例」を利用しようとしても、原則、「贈与税の配偶者控除」の適用ができないので贈与税が課税されます。

(イ) すなわち、「婚姻期間が20年以上の夫婦間で居住用不動産の贈与があった場合」には「居住継続見込み」の要件を要するので、贈与による取得後にその居住用不動産を他へ



弁護士
青木 幹治

譲渡することを予定していたときは、同要件に該当せず、配偶者控除の適用が認められません。

a) 上記の「居住継続見込み」要件の判定時期は、居住用不動産の贈与を受けた時点である(国税不服審判所裁決(大裁(諸)平24第68号平成25年5月8日))。

b) 例えば、夫が妻に自宅を贈与後、夫の病氣入院による介護のため、妻が短期間で自宅を譲渡した場合の「配偶者控除」適用については、妻が贈与を受けた時点で自宅に「継続して居住するつもり」であった時は、受贈後、予期せぬ夫の介護の都合での売却はやむを得ない事情であるので、その適用が否定されることはないと考えられる。

(3) ＜将来、居住用不動産を譲渡する事情がある場合＞は、自宅(土地と建物)を贈与し、夫婦の共有登記をしておく、それぞれ3,000万円の特別控除を受け、譲渡税を圧縮できるほかに、相続対策にもなります。

(ア) 先に、居住用不動産の生前贈与による「贈与税の配偶者控除」の要件(「居住継続見込み要件」)を充足し、その適用を受けた後、「贈与による取得後にその居住用不動産を他へ譲渡を予定していたとき」と見られなければ、その後、夫婦で第三者に譲渡し、「特別控除3,000万円の特例」の適用を受けることができます。

(イ) 上記の通り、生前贈与により相続財産額を減少させ、贈与者に死亡が迫っていない限り、更に居住用不動産を売却し、夫婦に毎年の消費し易い現預金を残すことで、相続財産を減少させる手立となり得ます。

10 民法が新設(令和2年4月施行)した「配偶者居住権」(民1028以下)により、配偶者は相続後も自宅に住み続けられ、相続税の節税を図ることもできます(令和5年レインボーニュース＜「配偶者の居住の権利」を考える＞(その4)の「6」参照)。

(1) 自宅不動産に、配偶者のため「配偶者居住権」(登記する)を、他の相続人に土地・建物の所有権を取得させ、その他の財産を配偶者和其他の相続人に取得させることで、配偶者は、終身の「居住権」を確保し、他の財産からも多く相続できるのです。

(2) 居住者が死亡すると「配偶者居住権」と「敷地利用権」が消滅し、他の相続人の取得した土地・建物の所有権に制約が無くなり、二次相続で相続税の負担がなくなります。

(3) 配偶者居住権の評価は、＜「配偶者居住権の価額」＋「敷地利用権の価額」＞の合計額となります(国税庁No.4666(HP)参照)。

(ア) 「配偶者居住権の価額」の計算式は、「令和5年レインボーニュース＜「配偶者の居住の権利」を考える＞(その3)」の「5」を参照して下さい。

(イ) なお参考に、「計算式＝居住建物の相続税評価額－居住建物の相続税評価額×{(耐用年数－経過年数－存続年数)/(耐用年数－経過年数)}×存続年数に応じた法定利率による複利現価率」となります。詳しくは専門家に相談して下さい。

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证人に任命。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」。

2025年9月号



埼玉県相続
サポートセンター

電話:048-711-9183

財産リストを作成しましょう～家屋の評価方法～

■自用の家屋の評価方法

▶ 自用の家屋... 固定資産税評価額の額を記入

令和 7年度 課税明細書

区		通知書番号				宛名番号			
① 区分	② 所在地番(町・大字)	丁目・字		⑬ 価	格(円)	⑭ 合計税額(円)			
③ 登記地目	⑤ 種	⑬ 固定前年度課税標準額(円)	⑮ 固定課税標準額(円)	⑰ 固定軽減税額等(円)	⑲ 固定資産税額(円)				
④ 課税地目	⑥ 構	⑬ 都計前年度課税標準額(円)	⑮ 都計課税標準額(円)	⑰ 都計軽減税額等(円)	⑲ 都市計画税額(円)				
⑦ 地積(m ²)	⑧ 床面積(m ²)	⑨ 建物番号	⑩ 家屋番号	⑪ 建築年	⑫ 住宅用地の特例又は新築住宅等の軽減	⑭ 表示項目			
家屋	居宅								

課税明細書の「価格」や「評価額」の欄を確認

■貸家・アパートの家屋の評価方法

▶貸家・アパートの家屋
...固定資産税評価額×(1－借家権割合)の額を記入

■財産リストを完成させましょう

ここまで確認ができれば、財産リストは完成です。ひと通りの財産のおおまかな評価額を把握することができるよう。ただし相続税が実際にかかる見込みかどうかの判断は、専門家に相談しながら確認すると安心です。

◆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★



初秋の候、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、夏季休暇中に発生した事例から、老朽化と思われる共用ブレーカーによる漏電遮断についてご案内いたします。この期間に3件起きたブレーカー漏電遮断は、全て製造から30～40年経過しておりました。

こうした事例を受け、オーナー様におかれましても改めて共用ブレーカーの更新をご検討いただきたく、本号でご案内申し上げます。

共用ブレーカーの安全性

古いブレーカーは一見正常に見えても、内部では長年の使用による摩耗や劣化が進んでいることがあります。特に雷や大きな電氣的負荷がかかった際には、想定外の遮断が起こることも少なくありません。

1、古いブレーカーが抱えるリスク

共用部のブレーカーは、一般的に20～25年程度が耐用年数とされます。30～40年を経過したブレーカーでは、以下のようなリスクが増加します。

- ・電圧変動で誤って遮断する停電トラブル
- ・部品劣化により、必要時に遮断できない可能性
- ・現行製品と比べ、サージ(誘導雷)や絶縁性能が劣る

このような状況は、共用照明や給水ポンプの停止、TV受信・通信機器不良など、入居者様へのご不便にも直結します。

2、ブレーカーを更新するメリット

最新のブレーカーは次の点で安心です。

- ・サージに強く、雷時の誤作動を軽減
- ・省エネ性能や微小漏電検知機能の向上
- ・確実な遮断性能で火災や機器損傷を予防

近年は気候変動に伴い落雷被害が増加しています。電気設備の信頼性を高めることは、物件の資産価値維持にもつながります。

オーナー様へのご検討のお願い

当社では、現状の点検から更新工事のお見積りまで一括で対応しております。

ブレーカーの点検や更新は、突発的なトラブルを未然に防ぐ最も効果的な手段の一つです。予防的に行うことで入居者様の安心を守り、突発的な停電リスクを大幅に減らせます。ぜひこの機会に設備の見直しをご検討いただき、安心・安全な物件運営にお役立ていただければ幸いです。

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。

子や孫へ伝承しておきたい『論語』の教え

第76回

儒者 青柳浩明



今月は、大和不動産さんが大切にしている教えを学びましょう。

◆子曰く、君子は義に^{さと}喻り、小人は利に喻る。(『論語』里仁第四)

《訳》

孔子がおっしゃった。

求道者は最善であると思うことを基準に生き、

大抵の人々は私利私欲を基準に生きる。

《実践訳》

常に最善を意識しなければ、私たちは私利私欲に流されるものです。

現代の日本は、未成熟の個人主義の浸透により、法に触れない範囲において他人に迷惑や損害を与えようとも自己利益・自己都合の追求を^{とうと}貴しとし、良心の実践や人間性の向上ではなく、自分の「外」に保有する「モノ」の多さをもって幸福のバロメーターとしています。

TVを観ればおわりの通り、豪邸・高価な品物・美食・豪華旅行等の映像を流し続けて若者を煽動し続け、それを実現した人々こそ良き人物として礼讃しています。マスコミもネットも拍車をかけて、自分の「外」にある、金・土地家屋・モノの獲得こそが幸福であると言わんばかりの周旋をし、その多寡により人の価値を測る風潮があります。

実は、このことは、孔子の生きた二千五百年前の中国においても同様でした。「小人」つまり大抵の人々は利益第一である、と看破しているのです。結果として、争い・戦争が繰り返されます。つくづく、人間は変わらないものであり、ゆえに、古来より読み継がれている『論語』のような教えを学び今に活かす、「温故知新」が如何に肝要であるかがわかります。

「義」とは、“義は^ぎ宜なり”(『中庸』)との簡潔な言葉の通り、人の道に叶った最善のことであり、道義に照らして自分の中での^{よろ}宜しいと判断したことを行動基準とすることです。

自分の外にそれも一時的にしか保有できない「モノ」ではなく、直接見る事はできませんが自らの「中」(心)に獲得すれば失われることのないもの、つまり人間力を獲得し向上させていくことが、人の人たる根拠であり、また貴重な人生の意味である「自己実現」というものなのです。 ※2019/10 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

2025年 さいたま市市場調査レポート

大和不動産では地域のリアルな不動産情報をとらえ地域一番の管理会社としてお役立ちできるサービスを提供居続けるため、**毎年全社を挙げて地域の不動産情報調査を実施しています。**今回は駅徒歩15分圏内の駐車場活用状況について市場調査結果を一部ご紹介します。

狭小地を中心にコインパーキング利用が増加



※コインパーキング＝コインPで表記

駐車場活用状況

月極 **57.4%** コインP **42.6%**

駐車場の種類による平均台数

月極 **16.2台** コインP **9.3台**

平均単価

駐車場 **17,747円**

コインP **532.8円/H**

高度利用がますます進む、さいたま市エリア

日本全国でも地方都市として再開発などの不動産の高度利用、地価の上昇が続いているさいたま市。駅周辺の駐車場活用状況も変化が出てきています。**特にコインPなど駅周辺に集まる一時客への利用が増え半数近くがコインPとなっています。**一方で**月極駐車場とコインPでは1か所当たりの台数に大きな違いがあり、大型の土地は月極駐車場、比較的狭小地はコインPの利用が多い**という結果が出てきています。また、**利用料金については駐車場・コインPともに大宮区内が最も高くな**っており、エリアによって利用状況の違いも見られました。今回は調査結果の概要をお伝えしましたが次回はエリアごとの特徴にも触れたいと思います。皆様の土地活用の参考になれば幸いです。

建て替え・新築
相談サイト



みゆま秋ごよみ

曼珠沙華は人里に咲く



秦野 昌明

♪ 赤い花なら曼珠沙華 阿蘭陀屋敷に 雨が降る
濡れて泣いてる ジャガタラお春・・・(略)

1939年(昭和14年)に発表された『長崎物語』(作詩:梅木 三郎、作曲:佐々木 俊一、歌:由利 あけみ)である。江戸時代初期、長崎に住み、後にジャカルタへ追放されたイタリア人と日本人の混血女性である「じゃがたらお春」(註1)をモデルとした歌である。曼珠沙華(マンジュシャゲ)は、サンスクリット語(梵語)の「manjusaka」に語源があり、『法華経』等の仏典に登場する(註2)。「葉に先立ち赤い花を咲かせる」という意味から名付けられたといわれている。一方、彼岸花(ヒガンバナ)は、秋の彼岸の時期に全国で示し合わせたように花を咲かせることから名付けられた。市域で見られるのは、赤い「曼珠沙華(ヒガンバナ)」、「白花曼珠沙華(シロバナヒガンバナ)」、「黄花曼珠沙華(鍾馗水仙)」、変種の「錦曼珠沙華」等である。各地方には、花茎がスッ伸び 花が咲くまで存在が目立たず、華麗な花の後に葉が出ることから「ハミズハナミズ(葉見ず花見ず)」という名をはじめ、キツネバナ、キツネノタイマツ、キツネノシリヌグイ、シビトバナ、ジゴクバナ、ユウレイバナ、ニガクサ、シタマガリ、シビレバナ、ドクバナ、テクサリバナ、ステゴグサ、ハヌケグサ、ハッカケバナ、ヤクビョウバナ、ノダイマツ、カエンソウ等々1,000余の異名がある。キツネ系の名は花の咲き方・可憐な色・形状の不可思議さに起因する。地獄・幽霊系は土葬時代の獣害対策で墓地に植えられ、墓地から死を連想させ亡き人を偲ぶ彼岸に咲くことに起因する。苦い・しびれ等の毒系の名は有毒植物への危険回避、忌避することに起因する。葉ぬけ・葉欠け系の名は「ハミズハナミズ(葉見ず花見ず)」と同様である。このようなさまざまな異名からは、その時代 その地方の里山の生活環境と曼珠沙華の利用状況が見いだせ大いに興味深い。

ところで曼珠沙華は中国大陸から渡来したが、かつて牧野富太郎博士は、『万葉集』に一首ある「路邊壹師花灼然人皆知我恋嬌」(路の邊のイチシの花のいちしろく 人みな知りぬ我が恋妻は)(註3)を「万葉のイチシ『いちしろく』を『明白な』ととらえ、漢字の石蒜も『いしし』と読め、これが訛って『いちし』になった。よって、壹師はマンジュシャゲ、一名ヒガンバナ」とされた。また、別名に「イチシバナ」等の類似する名が伝えられていることをもって、「いちし」は「マンジュシャゲ」と伝承された。しかし、近年では15世紀後半に渡来したとする説が有力である。諸々の研究から『万葉集』の「イチシ」とは違うこと。石蒜が曼珠沙華とされるのは江戸時代に入ってからであること。更に大いに目立つ花なのに、古典文学である『竹取物語』、『今昔物語』、『伊勢物語』、『平家物語』、『源氏物語』に登場しない。また『枕草子』、『方丈記』、『徒然草』にも登場しない。10世紀初頭の植物辞書である『本草和名』にさえ載っていない。なお1190年頃の作とされる『平治物語』に「曼珠沙華」という言葉が登場するが、植物の紹介等ではなく仏教上の用語として登場するため、曼珠沙華の渡来とは関係が薄いとされる。同様に、西行法師の歌集『聞書集』の中に「曼珠沙華、栴檀香風」と題した歌が登場するが、仏典の中に咲く極楽浄土の花で実在の曼珠沙華ではないことに住み分けが必要である。

また、「救荒植物として縄文時代に渡来した」あるいは「稲作と共に弥生時代に渡来した」ならば、これほど華麗な花が『万葉集』以降、鎌倉時代に至る古典に登場してこないのはなぜなのか。古典作品等に曼珠沙華が登場するのは『続群書類従』に収録されている15世紀前半の高僧として知られる禅宗の「心田」が遺した「曼珠沙花を奉じて定林和上に寄す」とはじまる漢詩である。同時代の『木蛇詩』、『節葉集』、『運歩色葉集』等にも「紅の雲のような花」、「紅に茂り」、「類を見ないあでやかさ」等々と記載される。『山科家礼記』には、将軍 足利義政が延徳3年（1491年）曼珠沙華を御学問所で立花したとある。『池坊専応口伝』（1543年）



赤



白



錦

には、花材の一つに曼珠沙華が載っている。この時代は、曼珠沙華を忌み嫌う視点がないことが興味深い（註4）。曼珠沙華は、田の畔や河川の堤、墓地等に見られ 土中の球根の養分を使って彼岸頃に茎を伸ばし花を咲かせる。花が終わると、葉を出し光合成をおこない次の年の養分を蓄える。曼珠沙華は球根が別れて増殖するので、親と全く同じ性質を持つクローンである。したがって、群落をつくり一斉に咲き一斉に閉じる。一般に、植物は母親と父親から染色体を一組ずつ受け継いだ「二倍体」である。中国大陆には二倍体の種を付ける曼珠沙華と、染色体が三組の「三倍体」の種ができない曼珠沙華がある。日本には三倍体の曼珠沙華のみが伝播している。三倍体は種を付けない分 球根が大きい。曼珠沙華の球根には多量のデンプンと共に有毒アルカロイドが含まれている。しかし、数日 水さらしをすることで毒を取り除くことができる。我が国では古来より水さらし技術が定着しており 当時の人は曼珠沙華を盛んに食べ全国へ広げて行ったと考えられる。やがて平和な時代と共に、曼珠沙華は飢饉や災害時の非常食として村の片隅で育てられるようになる。曼珠沙華の根は「^{けんいんこん}牽引根」と呼ばれ、球根を地中へもぐり込ませるように縮む性質があり、土砂の崩れを防ぐ効果が知られている。また、毒があることで土中のネズミやモグラが避ける効果もあった。そこで市域の土堤や墓地にも植えられてきた。曼珠沙華の異名には忌み嫌われる呼び名も多々あるが、かつての食生活の中で球根には大切な役割があったことを心して、華麗な花を愛でたいと思う。

（註1）お春の「じゃがたら文」は長崎の文人「西川如見」の創作とされている。

（註2）『法華経』では「仏はこの経を説き終わって結跏趺坐し、無量義処三昧に入りて、心身動じたまわざりき。この時、天は曼荼羅華、摩訶曼珠沙華、曼珠沙華、摩訶曼珠沙華をふらして、仏の上 及びもろもろの大衆に散じ、あまねく仏の世界は六種に震動す」とある。また、阿木耀子作詩、山口百恵が歌う『曼珠沙華（マンジューシャカ）』は「ほのかに花が匂い、はかなく花が散る」とあるので植物としての曼珠沙華ではなく、歌詞の中で創作された花とされる。

（註3）賀茂真淵はこの歌を柿本人麿の作と推定している。

（註4）17世紀後半、天和年間の『立華正道集』には祝儀時に生けてはいけない花とされ、明治時代の『花道池坊指南』で生花で使ってはいけないとされる。

※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

大宮公園 開園140年 写真展 「彩の140年 ー大宮公園ー」

1885年9月に開園した大宮公園は、今年で140年を迎えました。大宮公園は日本さくら名所100選にも選ばれた桜の名所です。そのほかにも四季折々の花や木を楽しめる公園で、舟遊池や小動物園、児童遊園地などもあります。

また公園内にはベーブ・ルースや高校生時代の長嶋茂雄さんもホームランを打ったという大宮公園野球場、現在J2の大宮アルディージャがホームグラウンドとしているサッカー場（NACK5スタジアム大宮）もあります。

大宮公園では開園140年を記念して、写真展を開催します。写真や資料から大宮公園の歴史、自然、将来計画を紹介します。



◎大宮公園開園140年 写真展

日 時：9月22日(月)～10月18日(土)
10:00～16:00

観覧料：無料

会 場：大宮公園事務所2階会議室

問合せ：埼玉県大宮公園事務所

電 話：048-641-6391

イベント

秋ヶ瀬公園ピクニックの森で、生き物を探し、 どんぐりのストラップを作ろう！

一般社団法人 日本森林インストラクター協会 関東支部 主催

さいたま市桜区にある秋ヶ瀬公園は、荒川に沿って展開する県内最大規模の県立公園で、関東最大級のハンノキ林があります。県の蝶として準絶滅危惧種にも指定されている「ミドリシジミ」の幼虫は、樹高2m程度のハンノキ若木の葉を食べて育ちます。環境保全のシンボルと言われる「ミドリシジミ」が生息する環境を、次の世代へ引き継ぐために秋ヶ瀬公園管理事務所と協働で「ミドリシジミ」の生息環境を改善するため、食草であるハンノキの再生プロジェクトを立ち上げたのが埼玉森林インストラクター会です。これまでにハンノキの種の採取や下草刈りを行い、ハンノキの苗木の植樹も行ってきました。

そんな自然豊富な秋ヶ瀬公園を舞台に、植物や動物、昆虫などの生き物を探し、生き物の生きる工夫を学ぶとともに、どんぐりのストラップ作りなど自然に親しむ子供向けのイベント「秋ヶ瀬公園ピクニックの森で、生き物を探し、どんぐりのストラップを作ろう！」が10月4日に開催されます。



開催日：10月4日(土) (予備日 10月11日(土))

集合：秋ヶ瀬公園ピクニックの森バーベキュー場 9時30分／解散 14時頃

装備品：森歩き用の服装(長袖、長ズボン)、靴、昼食、飲み物、常備薬、雨具、観察用具(虫眼鏡、双眼鏡など)、帽子、敷物、ビニール袋、マスク、保険証

雨天時：予備日に延期(前日の午後、参加者宛に連絡。予備日は雨天中止)

定員：20人(対象 小学生 *小学校2年生以下は保護者同伴、先着順)

参加費：無料(交通費・食事代は参加者負担)

申込：一般社団法人日本森林インストラクター協会関東支部

担当：久保へメールで下記①～④を明記の上申し込み

「masaharu-kubo@mvc.biglobe.ne.jp」か、QRコード「申込フォーム」にて。

①イベント名「子ども森林 2025年10月4日」

②参加者の氏名、学年、生年月日、性別

③保護者の氏名、住所、電話(携帯、自宅)、緊急時連絡先(自宅の電話、FAX)、メールアドレス

④予備日参加の可否

*いただいた情報は本イベント関連のやり取りに利用させていただきます。

主催：一般社団法人 日本森林インストラクター協会 関東支部

共催：公益財団法人 埼玉県公園緑地協会

協力：埼玉森林インストラクター会

申込フォーム



第17回 大和不動産 ゴルフコンペ

開催日

令和7年 11月11日(火)

開催場所

大利根カントリークラブ

参加者募集中

昨年日本女子オープンを行った西コースです。
より多くのご参加お待ちしております。

問い合わせ先
申込先

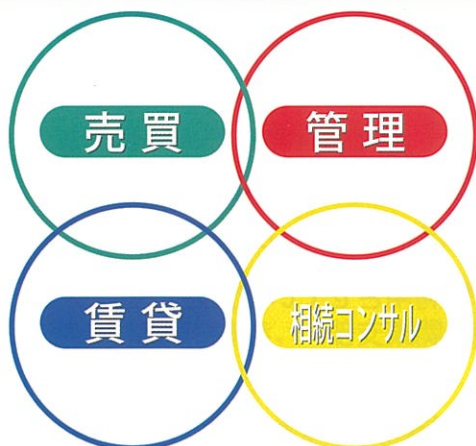
株式会社大和不動産
総務・経理課
高橋/秋本
048-833-7868



こちらのQRコードから
お申込みも可能です

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