



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286号

発行 2025年10月15日



〔さいたま探訪〕現在の鴻沼導水路と大正時代の高台橋

今月の主な内容

お世話になります	代表取締役社長 小山陽一郎	1
賃貸管理オーナー通信 Vol.104		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
お部屋のトラブルレスキュー隊 Vol.77		6
子や孫へ 伝承しておきたい『論語』の教え 第77回		7
船井総研 賃貸住宅市場最新コラム		8
資産コンサルティングニュース		9
webご意見箱		10
さいたま探訪		11~12
さいたま朝日・かわら版		13~14
さいたまブロンコス戦ペアチケットプレゼント	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。

11月の定休日

5日 12日 19日 26日(毎週水曜日)

なお17日(月)は社内研修のため、お休みとさせていただきます

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



代表取締役社長
小山陽一郎

株式会社大和不動産は、1952年（昭和27年）宅建業法施行と同時に創業し、今年73年目を迎えることが出来ました。

これもひとえに、オーナー様をはじめとするお客様、社員の皆さん、ビジネスパートナーの皆様方のおかげと厚く御礼申し上げます。

今後10年で、A I の日常生活への普及・少子高齢化・外国人増加・自動車の自動運転化等

により、世の中から大きく変化していくものと思われます。

賃貸経営におきましても賃貸ご入居者様の募集の仕方がWEB専任体制による集客方法へ、また、賃貸借契約や更新契約のご契約方法も対面や書面でなく、オンライン契約へと変化しております。

オーナー様の賃貸経営におきましても、今後より質の高い賃貸経営のお手伝いができるよう、オーナー様がリアルタイムでご所有物件の賃貸経営情報を見ることが出来、経営判断できるためのシステムの準備を現在進めております。

あわせて、スピーディー、快適にオーナー様と当社社員とのご報告、ご連絡、ご相談などのコミュニケーションが出来るようになるためのアプリやツールの準備も現在しております。

今後リリースの際は詳しくご説明させていただきますが、その際はご理解とご協力賜れますよう何卒よろしくお願い申し上げます。

当社も時代の変化にあわせてデジタル化を進めては参りますが、オーナー様との対面でのお話も大切にしていきたいと考えております。今後も「地域密着会社として」、「オーナー様の分身として」、お役に立てるよう努力していく所存でございますので、変わらぬご指導・ご鞭撻の程よろしくお願いいたします。

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

国土交通
大臣認可

11月5日が
年内経費計上のための
手続き締切日です

将来の修繕費用を
全額経費で
ご準備できます。

経費で積み立てできる仕組みが
あるなんて知らなかった！

工事の資金計画を立てていれば、
賃貸経営は安心だね！



制度の仕組み

- ✓ 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！

※詳しくはパンフレットをご覧ください。



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！ □ 『ルームエアコン交換のご紹介』

賃貸物件において設置されているルームエアコンは、入居者様の快適な生活に直結する重要な設備です。古いエアコンは故障や不具合が発生しやすく、真夏や真冬にトラブルが起これば入居者様からの不満やクレームにつながりやすい状況となります。

また修理対応が重なると、オーナー様にとっても突発的な出費や対応コストが増加してしまいます。一方で、新しいエアコンに交換することで、省エネ性能が向上し電気代の節約が期待できるため、入居者様にとって大きな魅力となります。

快適性が高まり安心して暮らせる環境は、長期入居にもつながりやすく、退去リスクの軽減にも効果的です。さらに、最新設備を導入する物件は内見時の印象が良く、「管理が行き届いている物件」と評価され、他物件との差別化や空室対策にも直結します。

エアコン交換は単なる設備更新ではなく、入居者満足度を高め、修繕費を抑え、資産価値を維持・向上させる有効な投資といえます。

【設置前】



【室内機設置】



【室外機設置】



【設置前】



【室内機設置】



【室外機設置】



長期的な視点でのご提案💡

ルームエアコンの交換は「オーナー様の物件価値を高める投資」であり、「入居者に選ばれる物件づくり」に直結します。リフォームのご提案の際は、是非ご検討ください。

(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
明平 利之

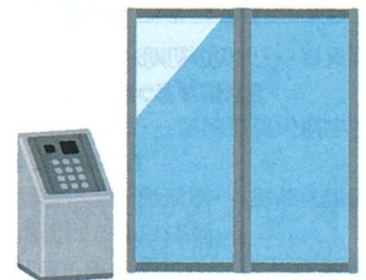
オートロック連動インターホンの“寿命”に備える ～更新時に必要となる大型工事とその影響～

近年、賃貸アパート・マンションにおける「オートロック連動型インターホン」は、入居者の安心・安全を支える設備として欠かせない存在となっています。しかし、導入から20～25年が経過した物件では、機器の経年劣化による不具合や、部品供給の終了によって「寿命」を迎えるケースが増えています。

寿命を迎えた際に必要となる工事とは？

オートロック連動型インターホンの更新には、以下のような大規模な工事が伴うことがあります。

- ①建物全体の配線更新：既存の配線が新機種に対応していない場合、壁内の配線工事が必要になります
- ②玄関機器・室内親機の全交換：一部交換では対応できず、全戸にわたる機器交換が必要になるケースも
- ③オートロック制御盤の更新：インターホンと連動するオートロック設備も同時に更新が必要になることがあります



早めの準備と計画を！

－**早期点検・更新計画の策定**：突然の故障による入居者トラブルを防ぐため、定期点検と更新スケジュールの事前策定をおすすめします

－**費用の見積もりと予算化**：更新工事には数百万円規模の費用が発生する場合も。長期修繕計画への組み込みが重要です

安心・安全な住環境の維持は、オーナー様の資産価値を守ることにも直結します。インターホン設備の更新は、単なる機器交換ではなく「建物全体のアップデート」と捉え、計画的な対応を進めていきましょう。

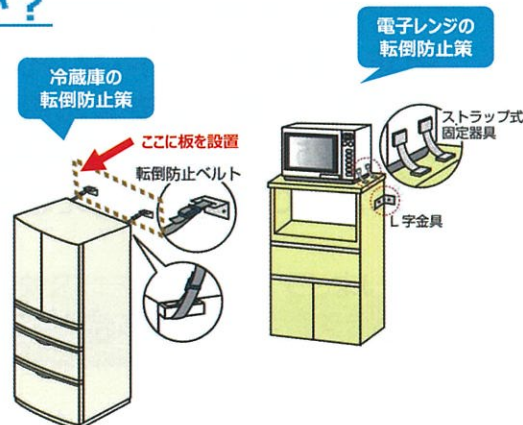


賃貸物件の防災対策

M7程度の首都直下地震は今後30年以内に70%の確率で、また、M8～9クラスの南海トラフ地震も同じく30年以内に70～80%の確率で発生すると予測されています※1。万が一の際に、物件や入居者の被害を少しでも抑えるために、オーナーさまができる備えがあります。今から備えておきましょう。 ※1 地震調査研究推進本部地震調査委員会による評価（2020年1月24日時点）

①家具類の転倒・落下・移動防止対策をしていますか？

阪神・淡路大震災でケガをした方の48.5%が、家具の転倒によるものでした（平成7年2月神戸市消防局調査）。中身の入った冷蔵庫は100kgを超えることもあることをご存じですか？それが倒れてきたら、大ケガを負ったり、避難通路や出口をふさいだり、火災につながることもあり得ます。家具などの転倒防止対策は「入居者がすること」と思ってしまうがちですが、オーナーさまが協力できることがあります。それは、**冷蔵庫の転倒防止策**です。冷蔵庫の裏面上部についている取っ手に専用のベルトを通し、壁の間柱に取り付けた金具と連結することが転倒防止に有効です。しかし、賃貸住宅では壁にネジを使用することができません。そこで、**冷蔵庫の背面にあたる壁に、あらかじめネジが使用できる板を取り付けてはいかがでしょうか。**そうすれば、入居者がご自身で対策することができます。また、市販されているネジを使用しない対策器具を入居者にご案内するのもよいでしょう。大きな地震で冷蔵庫が倒れてフローリングに傷がついた場合は、自然災害による不可抗力とされ、借主に法律上の賠償責任は生じないとされています。家具や家電の転倒防止対策は、オーナーさまの資産を守ることにもつながります。



出典：内閣府「みんなで減災」

②消火器や住宅用火災警報器、感震ブレーカーなどを設置していますか？

- **消火器**・・・火災の初期消火に必要です。定期的に点検し、「**耐用年数を過ぎている」「サびている、腐食している」「大きな傷があったり、変形している**」このような消火器は廃棄・リサイクルし、新しいものを設置しましょう。
- **住宅用火災警報器**・・・煙や熱を感知し、警報音で火災の発生をいち早く知らせくれる機器です。**設置から10年経過したものは、機器本体の交換**をしましょう。
- **漏電遮断機**・・・電気が配線や機器から外に漏れてしまったときに、自動的に電気を止めてくれる装置です。分電盤に設置されているか確認しましょう。
- **感震ブレーカー**・・・地震の強い揺れを感知して電気を自動的に遮断する装置です。ブレーカーを落としたり、電気製品のコンセントを抜くことができない状況下で、電気火災を防止する有効な手段となります。



③水、備蓄食料、携帯トイレ等の備えはありますか？

一般的に、4階建て以上のマンションでは、電力でポンプを動かして各階の部屋に水を供給しているため、停電時に断水が発生するリスクが高いといえます。低層マンションでも、水道管や配水管の損傷、給水設備のトラブルなどにより断水する可能性があるため、**あらかじめ水を確保する仕組みを考**えておくことが大切です。**もしものときに必要なものを、オーナーさまが用意しておくのも一つの方法です。****飲料水や食料は1週間分**備蓄するとよいでしょう。また、地震などで排水管が破損した場合、トイレが使用できなくなります。**携帯トイレや簡易トイレ**を備えておきましょう。**防災カーテン**をあらかじめ設置することも防火対策となります。防災備品は出番がないに越したことはありませんが、1点10万円未満のものは「**消耗品費**」として処理でき、青色申告であれば30万円未満の備品も特例で一括経費にできるため、経費計上の面でも導入しやすい対策です。

・ POINT ・

防災対策が十分に施されている賃貸住宅は、そうでない物件との差別化を図る上で大きな強みとなり、結果的に資産価値の向上にもつながるのではないのでしょうか。食料や携帯トイレなどの防災備品を備えておくことは、入居者の安全を守るだけでなく、節税効果や物件のPRポイントにもなります。また、旧耐震基準となる、1981年以前に建てられた住宅は、耐震診断・耐震改修の実施をおすすめします。多くの自治体では、診断を行う会社の紹介や、耐震診断や耐震改修工事の助成を行っていますので、まずはお住まいの自治体に問い合わせてみましょう。



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



秋も深まり、朝夕には涼しさが感じられる季節となりました。
日頃より物件の管理運営にご理解とご協力を賜り、心より御礼申し上げます。

今回は、受水槽方式の賃貸物件において近年増えている 給水ポンプや圧力タンクの老朽化による給水停止トラブル についてご案内いたします。入居者様の快適な生活に直結する「水の供給」を守るため、オーナー様にもぜひご留意いただきたい内容です。



給水設備の老朽化による 給水停止のリスク



賃貸物件において、入居者様が日常生活を営むうえで欠かせないものの一つが「安定した水の供給」です。特に受水槽から水を送り出す給水方式の物件では、給水ポンプや圧力タンクといった設備が重要な役割を担っています。

今年に入り、これらの設備が老朽化し、突然の故障によって給水が停止してしまうケースが毎月発生しております。

1、想定される主なリスク

給水設備の故障は、突然のトラブルとして発生することが多く、入居者様の日常生活に直結いたします。建物全体での急な給水停止により、多くの入居者様から不安のご連絡をいただき、一時対応できるまでの間に、ご不便をおかけすることとなります。
また、緊急修繕に伴う突発的な多額の費用負担も生じます。

2、定期点検で防げるトラブル

前述のようなリスクは、入居者様・オーナー様双方に大きな負担をもたらします。しかし、適切に定期点検を行い、機器の状態を把握しておくことで、多くのトラブルは未然に防ぐことが可能です。具体的には以下のような効果が期待できます。

- ・点検により摩耗や不具合を早期発見
- ・計画的な修理・更新で緊急対応を回避
- ・予防交換により長期的なコスト削減

オーナー様へのご検討のお願い

給水設備は普段目にする機会が少ないため、つい後回しにされがちですが、「水」は入居者様にとって最も基本的で欠かせないインフラです。入居者様の安心と快適な暮らしを守るためには、先手の対応が欠かせません。トラブル発生後の対応よりも、**事前に備える管理姿勢**が物件の安心と資産価値を守ります。

当社では、給水設備の定期点検から修繕・更新提案まで一貫して対応いたします。
この機会にぜひ、物件の給水設備をご確認いただき、点検のご相談をお待ちしております。

なお、すでに定期点検を導入いただいているオーナー様には、不具合箇所や交換時期のご提案を差し上げることがございます。その際には、安心・安全な物件運営のために、ぜひご理解とご協力を賜れますよう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

儒者 青柳浩明



モノの不足自体があなたを悩ませるわけではありません。他人のモノと比較するときに悩みは生まれるのです。自分は自分。自分に与えられたモノ・ヒトを素直に受け入れる。それだけで、心は解放されるのです。

◆ ^{そこな} 慥（ソコナ） ^{もつ} わず ^よ 求めず。何を ^{もつ} 用て ^よ か ^よ 臧 ^よ からざらん。

^{しかん}
(子罕第九)

《訳》

他人の持ちモノをねたんで自分の心を乱すことなく、自分の保有しているモノの不足を恥じて心を惑わすことがない。他に何か大切なことはあるでしょうか。(何もありません)

《意訳》

人は人、私は私。比べないのが一番いい。

《閑話》

この言葉は、孔子さんの弟子の一人、^{こうきぼくとつ} 剛毅木訥で「勇」の人であった子路が愛唱していた2500年前の当時の詩集、『詩経』（日本で例えれば万葉集）の一節です。

私が結婚式で^{きごう} 揮毫を頼まれたとき、よく書する言葉がこの「^{そこな} 慥 ^よ 求めず ^{もつ} 用て ^よ か ^よ 臧 ^よ からざらん」です。

挙式の時点では、お互いに「この人しかない」「幸せだなあ」と感じています。とはいえ、数ヶ月、数年と生活を共にすれば、「恋は盲目」の魔力が落ちてきて、お互いの欠点が必要以上に目に映ります。もちろん交際している段階でも見えていたはずですが、「視れども見えず」（『大学』）の状態でした。また伴侶の振る舞いが自分への生活へそれなりに影響を及ぼしてきて、そこで他人との比較をはじめてしまいます。

「〇〇家のお父さんは◇△してくれる」「〇〇家の奥さんは片付け上手でいいな」等々。その将来を戒めるために私はこの言葉を贈ります。

モノ・ヒトに対する人の欲望は果てしないものです。他人との比較を始めたら欲望に火がついてしまいます。そこで、周りとの比較ではなく、自分、家庭に目を向けなさい、と戒めているのです。

私もしかり、そもそも、あなたも他人にあれこれ要求出来るほど立派でしょうか？

「破れ鍋に綴じ蓋」とも言うではありませんか。お互い様なのです。(了)



船井総合研究所
シニアコンサルタント
三上 圭治郎

外国人投資家による 不動産売買・購入に対する問題点

外国人投資家による不動産売買・購入の問題点には、価格高騰、空き家増加、そして文化・社会的な摩擦などが挙げられます。これらの問題は、日本国民の生活に大きな影響を与えています。

1) 経済的な問題点

【不動産価格の高騰】

外国人投資家は、日本国内の投資家よりも高い価格で不動産を購入する傾向があります。特に大都市圏や観光地では、この動きが顕著です。彼らの多くは、不動産を短期間で転売したり、民泊として運用したりすることで利益を最大化しようとしています。この結果、一般の日本人が住宅を購入することがますます困難になり、**不動産の価格が実需から乖離**する事態を引き起こしています。

【空き家・空き地の増加】

外国人投資家が購入した不動産は、必ずしも居住目的で使われるわけではありません。管理が行き届かずに放置されたり、高額な賃料設定により借り手がつかなかったりするケースも少なくありません。これにより、地域によっては**空き家や空き地が増加**し、地域の活気や治安が損なわれる原因となっています。

2) 社会・文化的な問題

【地域コミュニティの希薄化】

外国人投資家による不動産購入は、地域コミュニティの希薄化にもつながります。不動産が投資目的で所有されると、近隣住民との交流が生まれにくくなります。また、民泊として利用される場合、人の出入りが激しくなり、**地域の治安が悪化**することがあります。

これらの問題に対処するためには、不動産取引の透明性を高めたり、特定の地域における不動産取得に規制を設けたりするなど、多様な対策が求められます。実際に、東京都千代田区では、『**投機目的でのマンション取引等に関する要請**』を一般社団法人不動産協会に対して行いました。この要請の中では『**原則5年間は物件を転売できないように特約を付すこと**』、『**同一建物において同一名義の者による複数物件の購入を禁止すること**』を明記されております。

今後、大都市圏中心に各自治体がこのような対策を進めることが想定され、結果的に現在の高騰しすぎている不動産価格が落ち着いていくことが予想されております。

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 新しいサービスがスタートします

2024年末より、弊社の新サービスとして「建て替えくん」がスタートしました。今年には3回のセミナー開催やオーナー様から頂いたご相談、ご提案により、さいたま市内に「建て替えくん」を利用した新築アパート・マンション・戸建が続々と建築、建築進行中となっています。

2024年から始まった様々なオーナー様の資産のお悩みを「**わかりやすく**」「**より簡単に**」「**安心して**」「**オーナーの分身となって**」解決する新サービスづくり。毎年、一つずつ新たなサービスを定着させていこう、ということで全社一丸となって進めております。

ということで・・・気になる2025年末からスタートする新しいサービスは

「底地・借地のお悩み解決」です。

オーナー様の中には底地・借地に縁のない方もいらっしゃるかもしれませんが、底地・借地を所有されるオーナー様にとっては、賃貸経営や駐車場経営よりもわかりづらい課題が多く、どこに相談していいかわからない、というお声も多くいただいています。特に昔ながらの旧街道沿いを含め、さいたま市内には人知れず多くの底地・借地が存在しています。そして、地域No1の賃貸管理、駐車場管理実績の大和不動産にも、多くのご相談が寄せられています。

実際にご相談いただくオーナー様の中には底地・借地の所有者や借地権の所有者、それぞれに相続が重なり、昔からの経緯も含め、権利者同士が、「わからないことがわからない」といったケースも多く存在します。さらに「なんとなく課題は感じるけど、今すぐ解決しなくても・・・」と保留した結果、相続に差し掛かり、問題が表面化しなかなか有効な対策が打てないケースも出てきます。

わかりづらい底地・借地の問題をわかりやすく。

地域を知っているNo1資産コンサル会社ならではの豊富な事例や解決策で、安心して任せられる！

そんなコンセプトで新サービスを展開していきます。

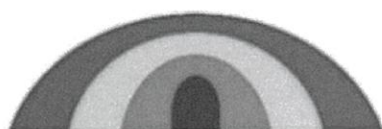
新サービスについてはお披露目のセミナーも今後企画してまいりますので底地借地のトラブルを抱えている方、困ってはいないが気になる方、その他お気軽にご参加、ご相談いただけますと嬉しいです。

不動産運用はもちろん収入や税務面も重要ですが、それ以上にご家族の悩み、近隣の方と関わり、など人が関わるお悩みも多いものです。そんな地域の背景を踏まえ丁寧に対応させていただくのが「オーナー様の分身」を目指す大和不動産のサービスです。ぜひご期待ください。



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®



秦野 昌明

鬼平、盗賊 真刀徳次郎を捕縛す

テレビドラマで「下手人はだれでえ」という台詞を聞くことがある。本来、「下手人」とは武士以外の平民の殺人犯に科せられた「首を斬られる死罪」の呼び名で、遺体は遺族に下げ渡され、死骸が刀の試し斬りにも使われず、埋葬が許される死罪をいう。同じ死刑であっても「死罪」とは強盗殺人・主殺しなどの凶悪犯に科せられる刑で、遺体は埋葬が許されず、鈴ヶ森や小塚原等の刑場隅に捨て置かれ野ざらしとされる死罪をいう。したがって、下手人とは「犯人・容疑者」等の代名詞ではなく刑罰の名称であるので、「やったのは だれでえ」というべき。江戸時代に「盗みの下手人は だれでえ」といわれれば、「へい、奴はすでに死罪（下手人）となり閻魔様の前におりやす」てな台詞が返ってくるはず。つまり「下手人はだれでえ」とは「死罪となったのは誰だ」といっているで、犯人は判明しており過去形の事実となる。ちなみに、武士の場合の死罪は「斬罪」という。

さて地方の捕物では、名主を筆頭に組頭、百姓代の三者で構成する地方三役が中核となり、農民等を動員して捜査、取締りを行った。そのため名主宅には刺又・突棒・鼻捻棒・袖がらみ・先が鉄製の熊手といった捕縛武器が用意されていた。一方、村方で太刀打ちできない凶悪犯等には、訴えにもとづき「火付盗賊改方」（1718年以降）や「関東取締出役（通称 八州廻り）」（1805年以降）が出張り取り締まった。

ところで、さいたま新都心駅の東口（北袋町）にある高台橋の袂に「火の玉不動」と「お女郎地蔵」と呼ばれる石仏（註1）がある。「火の玉不動」の形は角柱型で不動明王坐像が彫られている。1835年（天保6年）の造立である。「お女郎地蔵」の形は舟型光背型で地蔵菩薩立像が彫られている。1800年（寛政12年）の造立である。



〔高台橋の袂の石仏〕

火の玉不動の伝説とは、「高台橋に夜な夜な人魂が飛ぶので人々が困っていた。そこで、正体をつき止めようと力自慢の男が物陰にひそんでいると、谷あいから人魂が出現し、男の方へふわふわとやってきた。男が人魂に切り付けると「キャッ」と声がして消えてしまった。男が人魂の消えた辺りを見据えると、憤怒の形相をした男が立っていた。恐る恐る『そなたは何者か』と尋ねると『俺は不動明王だ』というので『それなら剣を持っているはずだ』という、『剣はさっき、お前が切り落とした』といい消えてしまった。翌日、この話を聞いた者たちが不動明王像を見に行くと剣が無かったため、だれいうとなく『火の玉不動』と呼ばれるようになった」と語り継がれている。

また、お女郎地蔵の伝説には「大宮宿の飯盛旅籠屋『柳屋』に千鳥と都鳥という姉妹の女郎がいた。姉の千鳥は材木商の若旦那と恋仲となり 末は夫婦にと堅い約束を交わしていたが、悪党の徳次郎が千鳥をみそめ、身請けしたいと言い寄った。店の主人は、二人の仲を察し徳次郎への返事を延ばし延ばしにしていたところ、徳次郎は石の閻魔像を担ぎ込んだり、客に喧嘩を吹っ掛けたり、店に火をつけると脅したりと嫌がらせをはじめた。そこで千鳥はある夜思い余って高台橋から鴻沼分水へ身を投げてしまった。それ以降、高台橋に千鳥の魂が飛びまわるようになり、これを哀れんだ宿界隈の人々が石仏を建立したとする伝承である。

この伝承に登場する悪党の徳次郎とは、陸奥・下野・常陸・上総・下総・武蔵国等を荒らしまわった盗賊「真刀徳次郎」(1761年／宝暦11年～1789年／寛政元年)がモデルと考えられよう(註2)。徳次郎一味は関東筋の村々数百カ所で強盗を働いた。「道中御用」の絵符を立て帯刀し、公儀役人に変装して野袴を着た者どもや渡り盗賊を引き連れ、寺・百姓家の土蔵・町屋に押し入った。「声をたてた者は惨殺す」と脅し、金銀、衣服、反物、刀剣、その他あらゆる品々を強奪。これらの品々は手下の「常松」、「伊勢松」、「丈助」らに市場、古着屋で売却、質入れさせた。得た金銭は飲み食い、遊興等で使い果たした。更に、僧侶や百姓衆を惨殺、手傷を負わせる事件も引き起こしている。そこで徳次郎一味は捕縛され、江戸で取調べの後、所業 重々不届きに付き町中引き回しのうえ、武州大宮宿において獄門を申し渡されている(註3)。

徳次郎一味は、盗品の売買、公儀役人の動向等を鑑み 江戸近郊でかつ徳次郎が幼少期を過ごした大宮宿界隈を活動拠点の一つとしていた。その徳次郎が本気で飯盛旅籠屋「柳屋」の千鳥に惚れてしまう。しかし、柳屋主人は千鳥と材木商の若旦那の幸せを願い 身請けを承諾しない。一方、千鳥は周囲への再三の嫌がらせ・脅迫に(伝承の如く)高



台橋から身を投げてしまう。この事件を切っ掛けとして宿役人、代官等が、手の負えない悪党として火付盗賊改方へ訴え出たのであろう。池波正太郎の小説『鬼平犯科帳』で知られる長谷川宣以(通称、長谷川平蔵)は、1789年(寛政元年4月)関八州等を荒らしまわっていた凶悪な盗賊「真刀徳次郎」一味を、現在の北大宮駅近くにある四恩寺境内の閻魔堂に潜んでいたところを捕縛している。一味は江戸へ送られ町中引き回しのうえ斬首された。蔵宿の名主『岡田善休日記』寛政元年閏6月7日(西暦7月29日)の記述に「(略)昼過ぎ江戸より宿継人足にて首四つ通る。これは御代官飯塚常之丞様御支配

所、大宮宿へ足輕衆四人付き添い高札を四枚掲げつつ、さすまた(刺又)前後に持たせ浦和宿へ継送る。この首(かつて)大宮在天沼村の堂に住し者で盗賊である。(大宮)宿の前、^{あざ}字高台と申すところ、土橋の淵、獄門にさらすと云う。その内一つの首は字神通徳治郎と云り(略)」(註4)とあり、徳次郎らは江戸で斬首後、北袋の「下原刑場」で3日間 獄門(さらし首)となったことが知られている。

「火の玉不動」と「お女郎地蔵」の伝承は、長谷川平蔵による真刀徳次郎一味の捕縛と、多数の飯盛女を抱えていた大宮宿、下原刑場の出来事等における虚実が入り混じった伝承である。本来、二基の石塔は刑場で果てた罪人等の供養塔であろう。不動明王は、剛情者の魂に対し忿怒の形相で立ち向かい、力づくで仏の道へ導こうとする仏である。亡くなった人の魂がめぐる六界(天界・人間界・修羅界・畜生界・餓鬼界・地獄界)の どの世界でも救済の手を差し伸べる地蔵菩薩と共に、罪人の魂のみならず中山道を往来する人をも守護するために造立された石仏と考えられよう。そして、近年の旧中山道界隈の整備に際してもその位置を動かないのは、まさに都市伝説の一つに数えられる。

(註1) 現在、2基の石塔は高台橋の東側 歩道上にあるが、江戸時代(天保14年)の絵図等では高台橋の西側にあり、鉄道・電信等の敷設工事に際し東側へ移設されたと考えられる。

(註2) 上野国出身。神道流の剣術の使い手と伝えられ「神道徳次郎」とも「神稲小僧」ともいわれる。手下は数十人を抱え、関わった犯罪者は数百人とされる強盗集団の頭と伝えられる。

(註3) 「幕府時代届申渡抄録」『百萬燈』叢書 所収 1890年～1892年刊

(註4) 「岡田善休日記 寛政元年閏6月7日の項」『岡田善休資料集』蔵市立歴史民俗資料館 2008年刊

※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

浦和フィルハーモニー管弦楽団 第75回 定期演奏会

URAWA

Philharmonic
Orchestra

指揮者・音楽監督である佐藤寿一氏らの呼びかけにより、1986年に創設されたアマチュアオーケストラ「浦和フィルハーモニー管弦楽団」。

活動拠点を埼玉県さいたま市に置き、彩の国さいたま芸術劇場（中央区）や埼玉会館（浦和区）などで演奏活動を行なっています。団員数が約50名と小規模である点を活かし、作品を掘り下げてじっくりと取り組むアンサンブル重視の演奏活動を心がけています。

団員全員が運営に参加し、地域に根ざした演奏活動を行う、という考え方で音楽活動をしていて、団員有志による室内楽演奏会のほか、小学校での音楽教室や、さまざまな各種イベントでの演奏などの活動も行っています。

そんな浦和フィルの第75回定期演奏会が10月19日に彩の国さいたま芸術劇場で開催されます。

日時：2025年10月19日（日）
13:30 開場 14:00 開演
会場：彩の国さいたま芸術劇場 音楽ホール
指揮：佐藤寿一（当団音楽監督）
曲目：メンデルスゾーン・交響曲第3番
「スコットランド」
シューベルト：交響曲第8番
「ザ・グレート」
料金：全席自由 1,500 円（前売り 1,000 円）
チケット：
◆彩の国さいたま芸術劇場
048-858-5500
（休館日を除く 9:00～19:00）
◆埼玉会館窓口
048-829-2471
（休館日を除く 10:00～18:00）
*窓口現金販売のみ。来館前に残席状況をお問い合わせください。
◆チケットお申し込みサイト [teket〈テケト〉](https://teket.jp/5697/54129)
<https://teket.jp/5697/54129>
◎問合せ 浦和フィル事務局 庄司 070-5452-4754



イベント

さいたま市岩槻人形博物館 開館5周年記念 特別展 「THE 岩槻の人形史 - 受け継がれし人形、ここに見参! -」



天保の人形（人形神輿）
さいたま市岩槻区栄町自治会蔵

日本有数の人形産地である“人形のまち岩槻”。高度経済成長期には300軒近い工房と問屋が軒を連ね、日本の人形文化を支えてきました。

江戸時代、岩槻藩の城下町であり日光御成道の宿場町であった岩槻は、どのような足跡を辿り、近代以降、日本を代表する“人形のまち”として発展を遂げたのでしょうか。

本展は、さいたま市岩槻人形博物館の開館5周年と岩槻区誕生20周年を記念し、岩槻の人形史を紹介する初めての展覧会です。



埼玉県指定文化財 螺鈿鞍 久伊豆神社蔵
埼玉県立歴史と民俗の博物館保管・画像提供

【関連イベント】

◎スライドトーク「深掘り! 岩槻の人形」

日時：① 10月26日（日） ② 11月16日（日）

いずれも午後2時～（1時間程度）

会場：博物館内会議室 ＊定員：30名

※ 申込不要、参加無料

◎学芸員による展示解説

日時：10月18日（土）、11月9日（日）、24日（月・休）いずれも午後2時～（30分程度）

※ 申込不要、要観覧券。当日展示室前にお集まりください。

◎IWATSUKI NINGYO EXPO

現代の岩槻で作られている人形を展示し、岩槻の職人たちによる実演・ワークショップ、和の文化を楽しむことができるイベントを開催します。

期間：10月4日（土）～11月30日（日）

会場：博物館ロビー・会議室

協力：岩槻人形協同組合、NPO法人 岩槻・人形文化サポーターズ 等

※ 11月1日（土）～9日（日）は、大阪・関西万博のさいたま市出展会場に出品された人形等を展示。

◎さいたま市岩槻人形博物館

観覧料 一般300円 月曜休館※10月13日（月・祝）、11月3日（月・祝）、24日（月・休）は開館

さいたま市岩槻区本町6-1-1 / ☎ 048-749-0222

さいたまブロンコス戦(さいたま市と所沢市を
ホームタウンとするプロバスケットボールチーム)
ペアチケットプレゼント

コートサイドシート1列目席

※コートサイドシートとは、選手がプレーするコートから1.5Mに位置する臨場感あふれる席となります。

抽選で 6 組 12名様にプレゼント♪

①11月22日(土) 14:00~

対 徳島ガンバローズ

②11月23日(日) 14:00~

対 徳島ガンバローズ

③11月29日(土) 15:30~

対 ヴィアティン三重

④11月30日(日) 14:00~

対 ヴィアティン三重

⑤12月27日(土) 15:00~

対 東京八王子ビートレイズ

⑥12月28日(日) 14:00~

対 東京八王子ビートレイズ



B.LEAGUE B3



会場：浦和駒場体育館 さいたま市浦和区駒場2丁目5-6

■応募方法

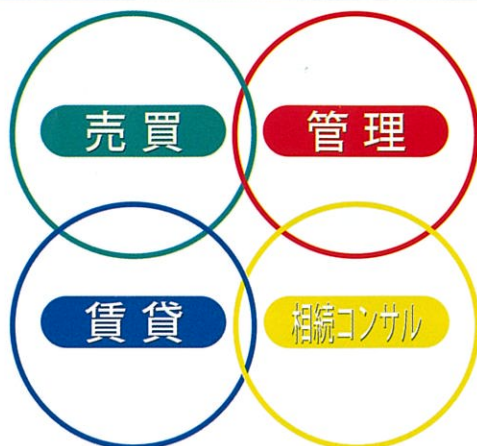
以下QRコードの読み取り又はURLをご入力ください。
スマートフォン・タブレットからも可能です。

<https://4bd1140f.form.kintoneapp.com/public/sports2025>

応募期間 2025年10月31日まで



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