

賃貸アパート  
マンション  
オーナー様向け

ハートフルハウス便り

## 今月のテーマ



お役立ち  
情報満載!!

- 1P まぼろしの原子力船「むつ」
- 3P 東北大学お部屋探し状況
- 4P 生活保護の方のお部屋探し
- 5P 古い1Kをおしゃれに改造
- 6P 入居者にお部屋を選んで頂けるリフォーム紹介
- 7P お葬式費用がおろせない
- 8P ゴミ置き場をリニューアル
- 9P 売買のご相談
- 10P 夏越の大祓い・霊がセクハラ？



ハートフルハウス



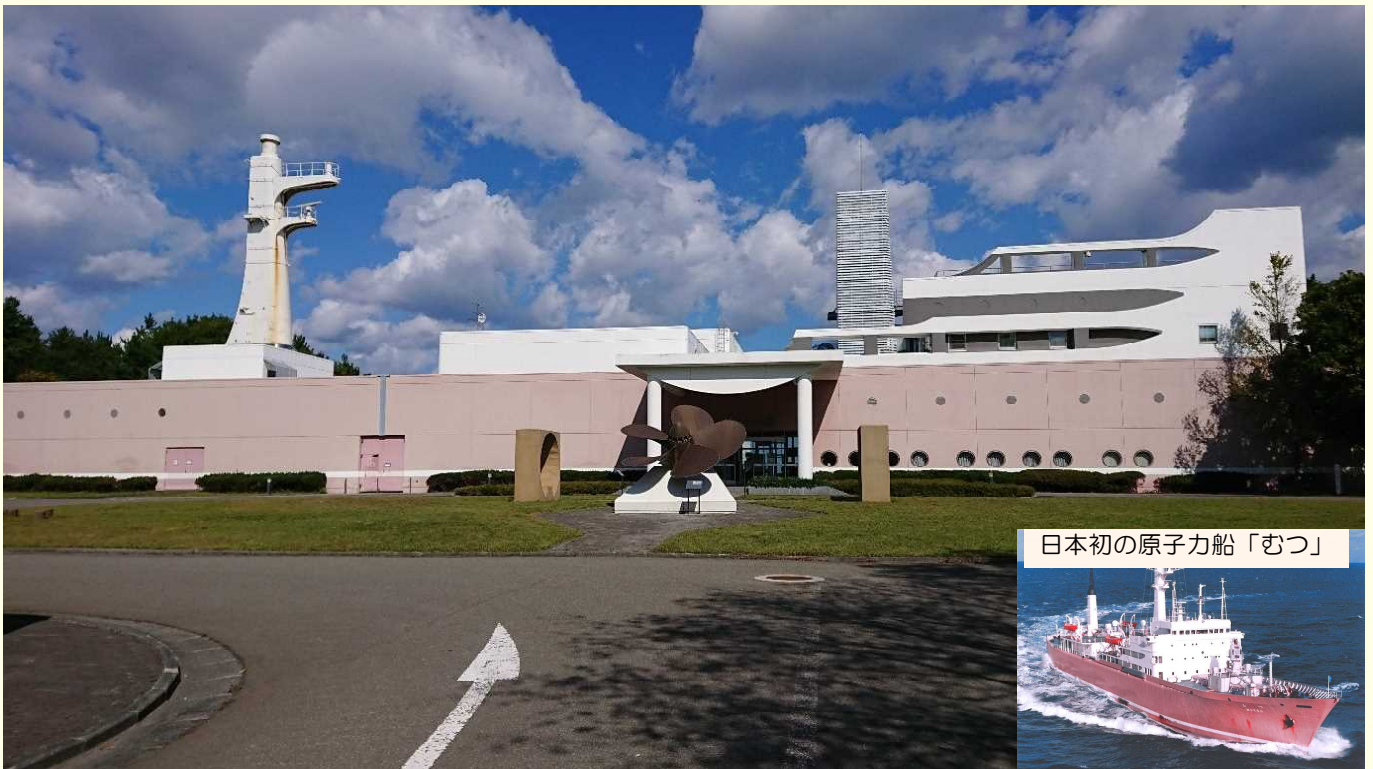


代表取締役  
佐々木雅宣

## オーナーの皆様・・・下北半島を訪ねて・・・

コロナ騒動がひと段落して、日本中の緊急事態宣言がすべて解除されましたが、まだ東京では数百人規模の感染者が発表されています。なんとなく関東方面には足が向きませんでしたので、今回は本州の最北端下北半島<sup>とほみほん</sup>に出かけてみました。ここは旧会津藩が戊辰戦争で敗れ廃藩になり、新たに斗南藩として再興した場所です。また、原子力船むつの仕事で良く通った所でもあります。当時は車での移動でしたがいつも遠いな～と感じていました。今回は新幹線と大湊線の電車の乗り継ぎでしたが、わずか3時間半で到着してしまいました。

## 「幻の原子力船・むつ」



日本初の原子力船「むつ」

「むつ科学技術館」

ホームページより転載

### 関根浜近くに設けられた「むつ科学技術館」

約45～46年程前、私は日本初の原子力船「むつ」の放射線漏監視システムの定期点検に訪れていました。放射線漏監視システムは原子力船の内部はもとより、むつ市内の小学校や公共施設等の主だったところに放射線監視装置を設置し、そこから無線テレメータで原子力船開発事業団むつ事業所の監視センターにデータを送り、24時間放射線漏れを監視するシステムです。総勢10名以上の技術者チームで1週間ほどの工程で行われます。

当時、原子力船「むつ」は放射線漏れ事故を起こし大湊港岸壁にその美しい紫色の船体を横付けされたままの状況でした。1年ほど前、外洋にて原子力による初めての試験航行を行っている最中にわずかな放射線漏れを起こしてしまったためです。当時放射線も放射能もあまり区別をつけておらず、マスコミが一斉に放射能漏れ事故と大々的に発表してしまいました。正確には放射能漏れという事実はなく、微量な放射線が漏れただけでした。しかしながらわずかな放射線でも測定器は正確に感知し、アラームを出してしまったわけです。

放射能漏れと表現しますと、何か重大な事故と思われそうですが、放射能とは放射性物質を放射する能力を表し、具体的な事故の現象としては放射線が微量に漏れた事故と表現するのが正確な表し方

方になります。

しかし、放射能漏れを起こしたと大々的に記事になれば、一般の受け方は重大な事故との認識を持ってしまおうでしょう。風評被害を恐れた地元の漁業組合が猛烈な反対運動をおこし実力行使で試験運航を止めてしまったのも無理のないことです。

当時、陸奥湾はホタテの養殖が盛んでホタテが売れなくなると大騒ぎになりました。地元漁協と政府及び担当所轄の通産省との間で度重なる話し合いの上に出た結論は、しばらく原子炉を稼働させないために土嚢で原子炉を埋めてしまうことでした。

そうしないことには陸奥湾に原子力船が帰港することも許されませんでした。

私はちょうどそのころに原子力船の内部を見学させていただきましたが、船舶中央部に飛び込みプールのような形をしたエリアがあり、水中に土嚢が多数埋められていたのを今でも思い出されます。当時の原子力船むつ事業所の所長さんも地元漁協の人達と毎晩話し合いを行い、時には酒を飲みかわしながら身を削るような交渉をしていたとのことでした。

その所長さんはとうとうストレスと過労のため倒れられ現場から引退してしまいました。

後日、その所長さんにご縁があり、何度もお会いすることがありましたが、右半身が不自由になってしまい、左手で一生懸命絵をかくておられました。もともと絵の心得がおりだったようで毎年上野公園の美術館で行われる絵の展示会に出品されていたようです。

大きな絵画を梱包会社に持ち込み、発送のお手伝いをするのが私の務めでした。

日本初の原子力船もその後、九州の造船所に回航されそこで放射線漏れの対策工事を行い、十分な安全を確認してから約2年間試験航行を行った後、原子炉を撤去し現在は「みらい」と名を変え、科学調査船として今も下北半島の関根浜を基地として活動しています。当時の資料や原子力発電の心臓部や船の操舵室などが「むつ科学技術館」に展示されています。

## どこまでものどかな下北でした。

八戸駅で新幹線を降り、青い森鉄道に乗り換えます。ここから約1時間半の行程です。八戸駅には1両の電車が止まっていた。思わず、1両だけ？と驚いてしまいました。

電車の中は日曜日でしたが地元の人達が14～5人、座席にゆったりと座れる調度良い混み具合でした。

下北駅からタクシーに乗り「むつ科学技術館」まで行きましたが、あいにく予約客のみの受付で入場をお断りされてしまいました。やむをえず外観のみを写真に撮らせて頂きました。

その後「斗南藩」の史跡を訪ね歩きました。お昼頃になりましたので、食べる場所を探しましたが、下北駅前には〇〇プラザホテルが1軒あるのみで食堂らしき店は見当たりませんでした。新築当時はかなり立派なホテルだったと思われそうですが、相当年数が経過しているらしくお客様も殆ど見えませんでした。暗いフロントにも誰もおらず廊下の奥の方にレストランの看板が「営業中」と書かれていたので入ってみました。若いウエイトレスさんが対応してくれると思っていましたら、年配のエプロンをしたおばさんが1人頑張っていました。おすすめランチメニューを見ますとなんと「大湊海自カレー」が一番大きく載っていました。メニューには辛口のビーフカレーと但し書きがついていました。

辛口は苦手なのでその旨をお話すると、甘くしてあげますよと軽く言ってくれました。料理の得意そうなおばさんで助かりました。広いレストランに若いカップルと私だけののんびりしたランチでした。



「八戸駅の青い森鉄道」



「大湊自衛隊グルメ」  
護衛艦（おおよど）艦長認定  
大湊海自カレー¥1,200円



# 東北大学 お部屋探し状況



佐藤



上野

今年も紅葉の季節を迎えそろそろ来年度新入生のお部屋探しの準備が始まります。  
今年の春の東北大学新入生のお部屋探しが一段落した6月頃、東北大学生協様と今年の傾向と次年度の打ち合わせを実施させて頂きました。  
今年は特に新型コロナウイルス感染症対策等により、選んで頂けるお部屋に特徴が出てきております。

## 2021年度に早い段階で入居が決まった部屋の条件

### 第1位 インターネット無料物件

新型コロナウイルス感染症対策等のオンライン授業の実施のため。  
スマートフォン・パソコンが学生生活に密着している。

### 第2位 セキュリティ対策

オートロック・モニター付きインターホン・防犯カメラ  
郵便受け・宅配ロッカー等が設備としてある物件。

### 第3位 きれいな物件

新築・きれいな物件が例年より好まれた。

親御さんは、大切なお子様を初めて一人暮らしをさせるわけですから、特にセキュリティ対策やきれいな物件は人気があります。  
インターネット無料は、入居者にとっては大変お得な設備です。  
これからは、インターネット無料が当たり前な条件となりつつあります。

空室でお悩みのオーナー様（空室期間が長い・空室が増えた）

「インターネット無料にするには、どうしたらいいの？」  
「モニター付きインターホンの交換費用は、いくらかかるの？」  
「どんなお部屋だったら、入居者が決まりやすくなるの？」

大きな負担にならない対策もございます。

**ご相談お待ちしております。**

# 生活保護の方のお部屋探し ～大切な見極め編～



営業 西野 麻衣

弊社には様々な事情を抱え、生活保護を受給されているお客様がたくさんご来店されます。生活保護の受給理由も様々で、お話を聞いていて涙が出そうになる時もあります。苦しいながらも前向きに・誠実に生きようとしている方に対しては、できるだけ寄り添いながらご希望に沿えるように全力でお部屋を探す努力をしております。オーナー様の中にも、すでに生活保護の方を受け入れておられる方もいらっしゃるかと思いますが、一方で、受け入れる事に不安を感じるオーナー様も多いのではないかと考えております。弊社としても、いい加減な人をご紹介するわけにはいきませんので、不安材料を減らし見極めのポイントを決め、社内で大丈夫だと判断した場合のみ、オーナー様の許可のもとお部屋のご紹介をさせて頂いております。



## 見極めの極意

ポイント1  
来店の日時  
約束事を守れる人

ポイント2  
隠さないで生活保護になった  
経緯を話せる人

ポイント3  
近くに頼れる家族（身内）や  
ご友人がいる人

※保証会社が通れば良しとするケースもあります

他にも人柄や雰囲気など注意して見る部分はありますが、約束を守れない・嘘をつく・連絡がつかない・自分の事は話さないのにとにかく入居を急ぐなどの行為があった場合は、信頼関係を築くのが大変難しいので、残念ですがお部屋探しをお断りさせて頂いております。

## —古い1Kをおしゃれに改造—



仙台駅までの交通の便利の良い宮城野区清水沼に建っている、築40年のアパートをおしゃれにリニューアルしてみました。

近くには広い清水沼公園があり、すぐ後ろにはきれいな梅田川が流れ、仙台駅に近いにもかかわらず静かな住宅環境です。古くからある住宅街に建てられた築40年の木造アパート、この度永年入居していた方が退去したことを機会に、新しくおしゃれなお部屋に改造してみました。

1間の押し入れを半分にして左側に本棚とデスクを取り付け、右側にはクローゼットを設けました。

デスクの上には2個のスポットライト、本棚は2段取り付けました。

学生さんの勉強する意欲が湧いて来そうです。



1間幅の古い押し入れ



普通の押し入れもこんなにおしゃれに生まれ変わりました。

下写真は浴室とトイレが一緒になった古いタイプです。床と壁は懐かしいタイルが貼られていました。空間的にトイレと浴槽を別々にすることが出来ませんでしたので、思い切っておしゃれに仕上げしてみました。照明はおしゃれな電球色のランプを設け、壁には浴槽パネルを貼り、床には浴槽用のシートを敷きました。トイレは最新式のウォッシュレットに交換しました。



懐かしいタイルの床と壁



早く帰って、おしゃれな浴槽で今日の疲れを取りたい。そんな気持ちにさせる浴室になりました。



# 入居者にお部屋を選んで頂けるリフォーム紹介

★今回のリフォームの内容は、25年以上住んで頂いた入居者様が退去、空室となった1Kのお部屋をリフォームした事例です。  
リフォームして間もなく入居が決まりました！



統括部長 上野光昭

## 浴室 改装

- ◆不人気設備のバランス釜から給湯器へ交換、浴槽を広くし快適な浴室となりました。
- ◆浴室内の壁・天井のパネルを貼替え、壁にアクセントパネルを使用し、新鮮な空間を実現。
- ◆床には、クッション性・断熱性があるシートを使用しました。



### ◆工事参考価格

660,000円（税込）

・バランス釜の交換も含まれます。

## 流し台入替



◆洗濯機置場がなかったため流し台をコンパクトサイズに交換、洗濯機置場も確保しました。



### ◆工事参考価格

143,000円（税込）

## 床フローリング



◆長期間の入居だった為、畳の新調も必要、今回は和室より人気高い洋室へ変更しました。お部屋が明るくなりました。



### ◆工事参考価格

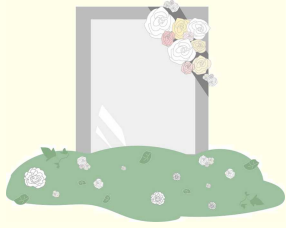
110,000円（税込）

## ・・・お葬式費用がおろせない！・・・

＝大丈夫です！ 2019年7月より一定の金額がおろせるようになりました。＝



代表取締役  
佐々木 雅宣



相続が発生しますと、亡くなった方の預金口座は凍結されます。預金の払戻しをするには、相続人協議書が必要でした。

その為、相続処理がまだしっかりと決まらないうちには故人の預金を引き出すことはできず、当面の生活費や葬儀費用が工面できませんでした。この問題を解決するために、一定の金額はおろせるようになりました。

具体的には各銀行の相続開始時の預金額に3分の1と、その相続人の法定相続分を乗じて計算された金額とされ、上限が**150万円**となります。

### 〈計算例〉

－相続人が子供さん2人の場合－

預金額が1200万円あったとしますと、 $1200万円 \times 1/3 \times 1/2 = 200万円$ となりますが、上限が150万円ですので150万円までおろすことができます。

銀行への実際の手続きには法定相続人を明らかにするために、亡くなった方の戸籍謄本と相続人全員の戸籍謄本が必要になり、実際に銀行の決済が下り、振り込みまでに約2週間程度かかる場合がありますので葬儀費用の支払いに間に合うか要注意です。

### ◇ご注意！ 相続申告の4～5人に1人税務調査が入ります。

凍結される前に ATM など引き出した現金はきちんと処理しないと、追徴課税の対象になります。

税務署は亡くなる以前の預金通帳のお金の動きを調査します。葬儀にかかった費用は遺産の額から控除することができますが、それ以外に使用しますとその金額はもちろん控除されません。

事前に払い出した金額の内訳をきちんと整理し、葬儀費用以外の金額は相続額として正しく申告し、つまらぬ追徴課税を受けないようにしましょう。



### ワンポイントメモ・・・相続放棄ができなくなる？

払い戻した預金を葬儀費用に充てる場合はいいのですが、相続人が自分の生活費に使用した場合には、あとで相続放棄ができなくなりますのでこれも注意が必要です。

相続にはプラスの相続とマイナスの相続があり、マイナスの相続が多いのが後で判明したときに、相続放棄ができなくなる恐れがあります。

### アパートを建てるとなぜ相続税が減るのか？

建物の相続評価額は、固定資産税の通知書に記載されている固定資産税評価額をそのまま使います。この固定資産税評価額は建築価格の約7割で計算されます。更にその建物を自分で使うのではなく、人に貸した場合（貸家やアパート）は、固定資産税評価額から更に3割引いた金額が相続税評価額になります。

計算式で表しますと、仮に5000万円のアパートを建築した場合には

$5,000万円 \times 7割 - 3割 = 2,450万円$ となり、現金でお持ちの方がアパートを建築しますと、その**相続税評価額は約半分**になります。この差は大きいですね。





## ゴミ置場をリニューアル！



管理部 伊藤 歩

皆さま、管理部の伊藤です。今回のお知らせは

「ゴミ置場のリニューアル」でございます。

先日、手前共にて管理させて頂いておりますアパートの「ネット式のゴミ置場」を「ダストボックス」に改修いたしました。今回は少しでもご紹介させていただきます。



ゴミ用のネットは経年劣化の穴や隙間が生じやすくカラスの荒らし被害もありました。ダストボックスにする事により見栄えも良くカラスに荒らされる事もなくなりました。

ゴミ置場の事でお悩みがありましたらお気軽にお問合せください。この他にもアイデアがありますので。



## 家賃滞納問題について



経理 福原千笑

入居者の家賃滞納は、オーナー様にとって、とても大きなリスクですね。

実際に入金管理をしている中でも、期日迄に振込とならない・口座引落においても

毎月、約1割ほどの方が残高不足で引落がかからないなど、滞納はとても身近な問題です。

家賃滞納は発生リスクが高く、大損害に発展する場合もあるので、初期対応がとても重要です。

### ☆家賃を1ヶ月分払えない人は2ヶ月分だとますます払えない！！

1日でも遅れたらすぐに電話や書面で連絡します。

入居者の方に、「丁寧でしっかりしたオーナー様だから期日迄に忘れずに振り込まないと！！」という印象を残せるといいですね。

### ☆滞納が起きた時の対応

入金日を決め、約束の日に入金がなければすぐに連絡をします。

電話が繋がらない場合に、時間帯を変えたり、留守番電話に入れることも重要です。

できれば本人と会い、覚書など記入してもらおうと良いでしょう。

※事情があり一度に支払えない場合は、何ヶ月かの分割払いにする方法もあります。

入金確認がとれておりませんので、お支払いをお願いします。



滞納しないための  
家賃保証会社

保証会社とは、滞納が発生した際に家賃を立替払いしてくれる会社です。滞納問題はご入居の際に保証会社に参加して頂く事で解決します。詳細をご希望の方は、ハートフルハウスまでいつでもご連絡下さいね。

# 売買のご相談も ハートフルハウス！



佐藤



上野



ハートフルハウス

TEL 022-234-8628

売買物件情報

気になる物件ご連絡下さい！

## かすみ町 売地



### 敷地図



## 若林区かすみ町

仙台市地下鉄東西線

卸町駅 徒歩21分

**2,980**

万  
円 <仲介>

**3.3㎡単価  
34.25万円**

最適用地

住宅用地

所在地	宮城県仙台市若林区かすみ町5-10
土地面積	299.18㎡ 90.5坪
土地権利	所有権 地目 / 宅地
都市計画	市街化区域 用途地域 / 第一種住居地域
建ぺい率	60% 容積率 / 160%
引渡条件	更地渡し 地勢 / 平坦
接道状況	北側4m・市道に約5.5m接道・東側4m市道に約1.95m接道

## 青葉区 マンション



### <<間取り図>>



2021年7月内装リフォーム済・システムキッチン交換/トイレ交換/ユニットバス交換/洗面化粧台交換/給湯器交換/全室天井・壁クロス張替/フローリング張替(廊下・LDK・全洋室)等

## 堤通雨宮町

地下鉄 南北線

北四番丁駅 徒歩 10分

**1,950**

万  
円 <仲介>

**3LDK**

所在地	仙台市青葉区堤通雨宮町10-11	
建物名	東急ドエルアルス雨宮	
専有	70.63㎡	総戸数 : 61戸
建物	鉄骨鉄筋コンクリート造 7階建/7階部分	
間取り	洋6.6・洋6・洋4.6・LDK15	
管理形態	全部委託	築年数 : 1982年7月
管理費	10,100円/月	修繕積立金 : 15,110円/月
現況	空室	施工会社 : (株)大林組・東急建設(株)共同

★7階建て7階部分！南東向きバルコニー！三駅利用可能！★

## 青葉区 一棟売アパート



市街地物件、希少価値あり！

### <<間取り図>>



## 木町通二

地下鉄 南北線

北四番丁駅 徒歩 8分

**10,500**

万  
円 <仲介>

満室時想定  
利回り: 4.76%

所在地	仙台市青葉区木町通2丁目4-16	
建物名	木町ハウスB	
専有	386.22㎡	総戸数 : 6戸
建物	149.1㎡	1階:74.55㎡ 2階:74.55㎡
施工会社	東北ハイム(株)	築年数: 1996年11月
構造	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建	

オーナーチェンジ物件

満室時年間想定賃料収入 / 5,000,000円/年  
満室時想定利回り / 4.76%

“売りたい・買いたい”ご相談お待ちしております。





神主 藤倉 溥

## ・夏越の大祓（なごしのおおはらえ）

6月30日に行われました夏越の祓（なごしのおおはらえ）は、1年の前半を無事に過ごせたことに感謝するとともに、半年間の罪や穢れをお祓いし、残り半年も清らかな気持ちで過ごせるよう願う神事です。

全国の多くの神社では、6月と12月の晦日に「大祓式」が行われます。

- 6月の大祓、 6月30日・・・「夏越の大祓（おおはらえ）」
- 12月の大祓、 12月31日・・・「年越の大祓（おおはらえ）」

夏越の祓は、1月から6月までの半年間の災厄を清める儀式で、年越の祓は7月から12月までの穢れをはらうことが目的です。一年の終わりにあたることもあって、年越の祓のほうが盛大に行われることが多いのですが、夏越の祓も節目となる大切な行事です。



夏越の大祓（おおはらえ）

## ・霊がセクハラ？・・・

このお話は数年前にご相談にお出でいただいた方の実際のお話です。

市内のあるコンビニに勤めているこの女性に、霊がセクハラをして気持ちが悪いとのことでした。

具体的には体のあちこちを頻りに触っていくとのことでした。また、ラップ音などもよく聞こえたり、変な音が時々するとのことでした。この女性は霊感が強く、よく霊のいたずらが判ってしまうようでした。お仕事の場所が比較的近いものでしたので、現地にお伺いしてみました。

霊視してみますと、セクハラをしている霊はもともとその土地に住んでいる方であることがわかりました。自分の土地の上に他人が建物を建て、商売をしていることが気に入らないようでした。その土地は事情があり、本人は未練がありながらもやむを得ず手放した土地のようです。

店の裏の倉庫に場所をお借りし、祭壇を設け霊を慰めるための祈禱を始めますと、突然明かりがパッと消えて室内が真っ暗になってしまいました。霊が、祈禱を嫌って明かりを消してしまったのです。しかし、なぜか神主は祝詞（のりと）をはっきりと読むことができ、朗々と祈禱を続けました。しばらくすると明かりが元に戻り、霊も納得したのか静かになり神さまのもとへ旅立つことができたようです。



（霊視による霊査、霊媒・前世・お祓い・憑依・除霊・浄霊・人生相談）

宗教法人大國之宮（おおくにのみや）

宮城県仙台市太白区人來田2丁目1-15

[ホームページもご覧下さい。](#)

Tel：(022)765-9699（電話によるご相談は9時から17時まで）

Fax：(022)707-0699 Mail：ookuninomiya@yahoo.co.jp（メールでもご相談を受け付けております。）



最後までお読みいただき  
ありがとうございました。



地下鉄北四番丁駅北2出口より徒歩2分

