

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

1. 牛に引かれて善光寺参り
3. プロが教える税金相談コーナー
5. 事故物件 告知義務ガイドライン
6. 入居者様の生の声
7. 集合ポストリニューアル・長く住んでもらうために
8. 売買情報
9. 需要の多い戸建て賃貸住宅
10. 宿命を整え運命を開く…亡き義父からの「ありがとう」



お役立ち
情報満載!!





代表取締役
佐々木雅宣

オーナーの皆様

新年明けましておめでとうございます。

昨年は日本国中コロナ騒動で大変でした。今年は少し落ち着いた年になってほしいと思います。国外ではあちこちで諍いごといさかが起きて、あまり嬉しくないニュースが飛び込んできます。人類はいつになったら平和な暮らしができるのでしょうか。

私ごときが世界平和を嘆いてみても始まりません。まずは身近な家庭内、会社内の平和を心がけて行きたいと思います。



今年の正月は「牛に引かれて善光寺参り」



元朝参りに行かない方はこのページでどうぞ！

長野市「善光寺本堂」

令和3年12月撮影

昨年12月に長野県小布施町にある葛飾北斎会館を訪ねました。北斎会館は東京墨田区にもありますが、長野県小布施町にある北斎会館にも一度足を運んでみたいと思っておりました。長野に行けば当然善光寺にもお参りしなければなりません。

45～6年ほど前、仕事の関係で長野県にある工場を訪れた際、善光寺を案内して頂いて以来久しぶりの訪問です。長野県には戦時中、多くの企業が工場疎開を行いました。私が以前務めていた会社も長野県に2つもの工場を移転したようです。

戦後GHQの軍需産業解体に伴いそれぞれが別会社として独立しました。長野県には多くの企業の工場がある事でも知られています。途中のタクシーの運転手さんとのお話の中で、長野県には弱電メーカーよりもむしろ印刷会社の方が多いとのことでした。途中の長野電鉄の窓からはあの有名な「マルコメ味噌」の工場の看板も見えました。ここが本社の様です。



仁王門

駅前に林立している一流ホテル・・・

長野駅前には町の大きさに比べ多くの一流ホテルが林立していました。長野市を中心に志賀高原や安曇野、上高地、軽井沢、白馬と観光地が沢山あります。長野市を起点にあちこちを訪れる人が多いのでしょう。私が行ったときにも多くの観光客で賑わっていました。

長野駅よりタクシーでわずか4～5分で善光寺門前町に着きます。そこから善光寺通りにいっぱい並んでいる土産店をのぞきながらゆっくりと最初的大门をくぐります。

その後、仁王門、本堂と続きますがそのスケールの大きさに圧倒されます。街並みも寺町の風情を感じさせる白壁のお店が続きます。恐らくこの通りは市の街並み形成の指導を受けているのでしょう。どの建物も落ち着いた情緒のある造りで旅の雰囲気や気分を十分に楽しませてくれます。



善光寺通り入り口より

「牛に引かれて善光寺参り」・・・

途中の参道に善光寺のキャッチコピーでもある「牛に引かれて・・・」の牛の大きな置物がありました。そばにその由来が書いてありました。

読んでみますと、「昔、強欲で信心の薄いおばあさんが川で布をさらしていると、不意に一頭の牛が現れ、角に布を引っ掛けて走り出しました。おばあさんは布を取り戻したい一心で牛を追いますと、やがてその牛が善光寺境内に飛び込みふっと消えてしまいました。その布は善光寺如来様のお厨子ずしの前にありました。その牛は仏さまの化身でおばあさんは自分を導いて下さった仏さまに感謝し、その後信心深くなって極楽往生を遂げたとのこと。」と書かれてありました。



大きな牛の置物

39軒もある「宿坊」・・・

タクシーの運転手さんのお話では、ホテルの多さもさることながら、善光寺の周辺には39もの宿坊があり、それぞれの宿には住職がおり手の込んだ精進料理でもてなして下さるそうです。旅行シーズンになると若い女性客も多く訪れ、本堂での朝事あさじ（朝のお務め）にも参列できるよう。精進料理は好きなのですが朝事あさじは朝の5時半からとの事でした。ちょっと寒そうなので今回は見合わせさせて頂き、駅前の立派なホテルに泊まりました。



参道沿いに立ち並ぶ宿坊

参道にあった「スターバックスコーヒー」・・・

ゆっくり参道を歩いていますと、なんとスタバがあるではありませんか。それもとても情緒のある素敵な雰囲気でした。スタバは全国の観光地にそれぞれの風景に溶け込む様なお店造りをしています。中に入りますと期待通りに素敵な店造りでした。



プロが教える・・・税金相談コーナー

当社の顧問税理士であり、専務取締役でもある齋藤税理士殿にオーナー様にお役に立てる記事を依頼しました。これからシリーズで掲載予定ですのでご参考にして頂ければ幸いです。



齋藤税理士

今般、佐々木社長より「ハートフルハウス便り」の税金の分のコラム担当の依頼を受け、顧問税理士をしている事もあり、喜んでお引き受けしました。

「賃貸アパート、マンションオーナー様向け」と表紙にあるので、そのような方々の身近に感じている税金を中心に、できるだけ実践的な、お役に立つ情報を提供したいと思います。

1. 資産税(相続税、贈与税、譲渡税)のお話し

私の事務所に来る相談の多くは個人の場合、資産税(相続税、贈与税、譲渡税)関連であるかと思われますので、その辺を中心にお話していきたいと思います。

第一回は「相続税は誰がどういう場合に申告するのか」という事から始めます。

① 夫、妻あるいは親族が亡くなって相続人になった時に申告の問題がです。

イ. 相続人は次の人です。

被相続人(亡くなられた人)の配偶者は常に相続人となります。

第1順位は子(子が死亡しているときは孫)

第2順位は子・孫が居ないときは父母(父母も死亡しているときは祖父母)

第3順位は第1・第2の順位の人が居ないときは兄弟姉妹

養子がいる場合には法定相続人の数に含める養子の数は実子がいるときは1人

実子がいなくは2人までとなります。

ロ. 「遺産に係る基礎控除額」を超える人が申告しなければなりません。

「遺産に係る基礎控除額」= 3,000万円 + (600万円 × 相続人の数)

ハ. 遺産とは相続財産から葬儀費用等の債務を引いた純財産です。

ニ. ロの限度額を超えていない人は申告の必要はありません。

税務署から「お尋ね」がきてしまった！

- ① 左記の①で計算した額がすれすれなので、まあいいかと放っておいた場合
- イ. 税務署から相続開始日（亡くなった日）から4ヶ月程度経った頃から相続税のお知らせ「お尋ね」が送られてきた場合
- 平成27年分からの相続税改正後、納税者が大幅に増加することが見込まれ、相続税の申告の可能性のある人については、「お尋ね」が送付されるようになりました。
- 現在相続税の申告をする義務のある人は、100人に8人、改正前は100人に4人ですので倍増しています。
- 上のお知らせ「お尋ね」が来た場合には、税務署宛の返信用封筒と「お尋ね」の用紙が入っています。金額も万単位の概算的なものですのでこの用紙を埋めてみると大体のところは掴めます。
- その内容が限度額以下の場合は返信用封筒に「お尋ね」の用紙を入れ投函してください。限度以上であれば申告の必要があります。

税務署から「お尋ね」ではなく「ご案内」が届いた！

- イ. 税務署からのお知らせ「お尋ね」でなく、「相続税の申告等についてのご案内」が送付された場合は「相続税の申告が必要」と判断した資料を税務署が持っていると考えする必要がありますので申告しなければなりません。
- イ、口のいずれも税理士等に相談した方がよいでしょう。

今回は具体的な財産の評価等は省略し、申告すべきかどうかについてのみ検討しました。次回は、今世間を騒がせている相続対策としての贈与についてお話ししたいと思います。



税金のご相談がありましたら、直接齋藤税理士事務所までお問い合わせ下さい。
〒980-0021 宮城県仙台市青葉区中央 2-2-10 仙都会館ビル 3F
TEL022-224-5660 e-mail info@saitozeirishi.com Home Page www.saitozeirishi.com

事故物件 告知義務ガイドライン発表

2021年10月、国土交通省は「宅地建物取引業者による人の死の告知に関するガイドライン」（事故物件告知義務ガイドライン）を発表しました。

これにより不動産会社やオーナー様の事故物件に対する判断に明確な一定の判断基準ができました。要点は以下の通りです。

『告知義務なし』

1. 老衰、持病による病死などによる自然死
2. 自宅の階段からの転落や入浴中の溺死、転倒事故、食事^{こえん}中の誤嚥などの日常生活の中で生じた不慮の事故
3. 隣接住戸や通常使用しない集合住宅の共用部での死亡（自殺や殺人も含む）

『告知義務あり』

1. 自殺や殺人
2. 自然死でも死後の発見までに時間がかかり特殊清掃や大規模リフォームなどが行われた場合
3. 借主や買主に問われた場合
4. 特段の事情があり告知が求められると判断した場合

◇意外と若い死亡事案・・・

年代別では高齢の一人暮らしの方が多いように思われますが、今まで10件以上の事案のうち、高齢の一人暮らしの方は1件もありませんでした。

殆どの方はまだ30代、40代、50代の方々でした。その方々の共通した点はいずれも精神的な病をお持ちの方でした。病院に通院している方、またはケアマネジャーの管理下にあり、定期的に巡回介護を受けている方々でした。

男女比では女性の方が多い印象を受けます。

◇人はすぐに死なない・・・

今までの経験上、精神的に追い詰められ徐々に体力気力が無くなり、死に至るまでの期間は相当あると思われます。

その期間内に誰かが気が付けば適切な対応を取ることで、大切な命は救われます。

その兆候発見は我々管理会社であったり、身内、隣接住人、水道検針の方、配達の方と様々です。おかしいと思ったら我々は直ちにカギを開け室内に入り安否確認をしますが、本当に虫の息状態で救急車を呼び一命を取り止めた事例も数多くあります。

今はセンサー技術を応用し、人の生活動作の異常を検知するシステムもいくつか製品化されています。月々2,000円程度からありますので、当社では少し心配な方にはそれを条件にお部屋を紹介させて頂いております。

選ばれる物件とは

～入居者さんの生の声編～



営業 西野 麻衣

お客様にお部屋をご紹介する上で難しい点は、『そのお客様の希望にピッタリ合ったお部屋』をご提案できるかどうかだと思います。

いくつかお部屋をご提案した中から“なぜそのお部屋を選んだのか？どんな設備を重要視したのか？”何が決め手となり今のお部屋を選んだのかを知りたくて、入居者さんへアンケートをお願いしました。

Cさん



駅とスーパーが徒歩圏内で広いお部屋なのが決め手でした。

通勤に便利な場所と綺麗な独立洗面台が気に入りました。

Yさん



日当たりが良いのと、ペット可だったので決めました。



Aさん

**わたしが
この部屋を
選んだ理由！！！！**

無料インターネットと宅配BOXがあるから決めました！



Sさん

静かな環境とお部屋が清潔感がありよかったです。



Tさん

収納の広さとモニター付きインターフォンで決めました。



Mさん

便利で快適な生活は当たり前になりました。
お客様の希望をすべて叶えるのは難しいですが、時代に合った設備は必要です。

ダイヤル式集合ポストにリニューアル!



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

「ダイヤル式の集合ポストにリニューアル」でございます。

集合住宅にあるポストの中には施錠が出来ないポストが多くあります。



誰にでも開けられてしまいます



参考価格12戸用
170,000円(税込)処分代込

施錠が出来ないポストですと誰にでも開ける事が出来て、入居者名や郵便物も特定出来てしまいます。

ダイヤル式にする事でそのような事は出来なくなります。

集合ポストの事でお悩みがありましたらお気軽にお問合せ下さい。この他にもアイデアがありますので。

賃貸物件に長く住んでもらうために



経理 福原千笑

日頃、ご入居者から設備の不具合についてのご連絡を頂くことがあります。

状況の聞き取りを行っている、前から調子が悪かったが自分から言いづらく連絡できずに我慢していた、という方もいらっしゃいます。

共用部のメンテナンス等もちろん大切ですが、エアコンや給湯器の故障のような入居者にしかわからない不具合もあるので、オーナー様から積極的にコンタクトを取ることも大切です。

それが入居者の安心や満足感となり、物件の長期入居にも繋がります。

安心して長く入居してもらうためにできること



- 入居者アンケートをとり、気になることや不具合等がないかヒアリングをする
入居者の声を知ることで、より魅力のある物件に!
- 故障した連絡をもらってからの対応だけではなく、計画的な早めの設備保全をする
例えば、エアコンは10年以上経つと、作動はしても温まりにくい・冷えにくいという症状がでることも。真夏や真冬に突然動かなくなるリスクも!
- 不具合があった場合はできるだけ早めの対応をする
入居者に不便が生じないように配慮することで信頼感が得られる!

長期入居



安定した
賃貸経営

ご入居者様とは、日頃から良好な関係性を築き、
お互いに安心して過ごせるといいですね。



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！

青葉区 一棟売アパート 	【間取り図】 	木町通二丁目 地下鉄 南北線 北四番丁駅 徒歩8分
		10,000 万 円 <専任> 満室時想定 利回り: 5.0%
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 構造 : 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 土地面積 : 386.22㎡(116.83坪) 総戸数: 6戸 建物 : 149.1㎡ 1階:74.55㎡ 2階:74.55㎡ 築年数 : 1996年 11月 都市計画 : 市街化区域 用途地域 : 第二種住居地域 建ぺい率 : 60% 容積率 : 200%		

青葉区 マンション  	ベランダ 	台原 仙台市営地下鉄南北線 台原駅 徒歩7分
		1,250 万 円 <専任> 空室
所在地 : 仙台市青葉区旭ヶ丘1丁目29-30 建物名 : ヴァンペール台原 603号室 専有 : 58.21㎡ 総戸数 : 50戸 建物 : 鉄筋コンクリート造 陸屋根 10階建/6階部分 間取り : LDK10・洋6・和6・洋4.5 管理形態 : 全部委託 日勤 築年数 : 1985年12月 管理費 : 6,310円/月 修繕積立金 : 13,060円/月		
お手頃価格で購入、お部屋のリノベーションをお楽しみください！		

青葉区 マンション  	バルコニー 	北四番丁 仙台市営地下鉄南北線 北四番丁駅 徒歩10分
		800 万 円 <専任> 空室
所在地 : 仙台市青葉区柏木1-4-1 建物名 : 朝日プラザ柏木II 508号室 専有 : 28.87㎡ 総戸数 : 67戸 建物 : 鉄筋コンクリート造 陸屋根 7階建/5階部分 間取り : DK7・洋6 管理形態 : 全部委託 日勤 築年数 : 1989年11月 管理費 : 3,700円/月 修繕積立金 : 9,050円/月		
大学病院、東北大、仙台市内へのアクセス良。 学生、単身社会人の方に人気のあるエリアです。		

“売りたい・買いたい”ご相談お待ちしております。

需要の大きい戸建て賃貸住宅！

今はアパートが供給過剰になっておりますので、戸建て賃貸住宅をご検討してみたいかがでしょうか？戸建て賃貸住宅は30坪位の变形土地でも建てられます。土地をお持ちの方でしたら利回りが10パーセントも可能です。定期預金でも0.5パーセント程度ですので断然有利です。年金もこれから見通しが厳しい状況になりますので、個人で年金代わりのご計画を立てることも必要と思われます。土地を安く購入し戸建て賃貸住宅を建てることもよろしいかと思ひます。



間取り図

9,500,000円



間取り図

8,300,000円



間取り図

9,300,000円



間取り図

9,770,000円



間取り図

16,120,000円

(2世帯向き)



間取り図

8,630,000円



間取り図

7,120,000円



間取り図

8,400,000円

いずれも消費税込みの価格です。

当社では戸建て賃貸住宅に特化した「洋館家」シリーズの正規ディーラー店になっております。この他にも多くのプランがあります。ぜひお問い合わせ下さい。高品質、低価格、そしてデザインにこだわった戸建て賃貸住宅です。少人数世帯の住宅にもお勧めです。



神主 藤倉 溥

・宿命を整え運勢を開く・・・12月22日（冬至星祭りを執り行いました。）

この地上のものすべては宇宙のエネルギーと深く関わっており、人間をはじめ生きとし生けるもの全てはこの宇宙のエネルギーによって生かされています。あなたの生年月日・時間・場所によりこの霊力はそれぞれに異なり様々に変化して、私たちの身体や、精神や、生活に微妙な変化をもたらします。つまり、この宇宙の霊力と、人と、地球の三つのエネルギーのバランスが崩れると不幸が訪れ、調和すれば幸福がもたらされるという事になるのです。



一年の内で夜がもっとも長くなる冬至日、こうした宇宙の霊力が皆さまの心身に調和良くもたらされますよう冬至星祭りの祈祷執行を行います。

・亡き義父からの「ありがとう」・・・

子供の写真にオレンジの光の筋が写ったり、別の子供の足と一緒に写っていたりと、心配顔のお母さんが訪ねてきました。さっそく霊査してみますとお歳を召した男の霊がついているようでした。でも特に悪さは感じられません。心当たりを尋ねてみると、数年前義父が朝早くバイクで釣りに出かける途中、後ろからトラックに追突されたというのです。脇見運転らしくブレーキも掛けずにぶつかり激しく飛ばされてほとんど即死状態だったというのです。その話を伺い霊の謎が解けました。写真に写っている霊はやはりお舅さんですが、目的は孫でも嫁さんでもありませんでした。実は、この奥さんの夫は一人息子で、とても親に愛されていたというのです。

しかし、義父は一瞬で命を失うことになったので、我が息子に言葉をかける間もありませんでした。それで、今一度会って言葉を交わしたい。そうした思いが強くなり、孫についていれば何時か自分の事を呼んでくれるだろうという思いが念となって写真に写ったのでした。大巫女に降りた義父の霊より息子さんへの伝言を奥様にお伝えし、お帰り願おうとした時、霊はもう一つメッセージを伝えてきました。

この家庭では亡くなったお舅さんの仏壇にご飯やお供え物をするのはお姑さんでした。嫁さんには決して譲らなかったそうです。仕方なくこの奥さんは毎朝小さなコップで、仏壇の隅に水だけをあげていたのです。義父の霊は、そうした息子の嫁に「いつも美味しい水を有り難うな」と御礼を述べてきたのです。亡くなったお舅さんは私がお水をあげていたことを「知っていたんだ」ということを知った奥さんは感激の念をおさえきれなかったのでしょうか。そのことを告げられた奥さんの目にはみるみる涙があふれ出て、ボロボロと膝の上にこぼれ落ちました。



（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。）

本年もどうぞ
よろしくお願い致します！



地下鉄北四番丁駅北2出口より徒歩2分



株式会社ハートフルハウス

株式会社ハートフルハウス

〒980-0801 宮城県仙台市青葉区木町通2丁目2-1
TEL: 022-234-8628 FAX: 022-234-8836