

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!!

- 1 P 「画狂老人」葛飾北斎
- 3 P プロが教える税金相談コーナー
- 5 P 繁忙期を終えて～今年の傾向編～
- 6 P 古い貸家を丸ごと改装!
- 7 P お客様との売買事例をご紹介します
- 8 P 売買物件情報
- 9 P 月極駐車場の白線が蘇りました
- 10 P 夕方に来た女子高生



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 時和氣潤

今年も穏やかな春を迎えました。新型コロナウイルスとの闘いも少しずつ明るさが見えてきたと思っていましたら、今度はウクライナ戦争が始まってしまいました。世界中の人々の気持ちを暗くさせる出来事が続きとても残念に思います。中国の五言絶句に「時和氣潤」（ときいわしきうるむ）という詩があります。春になり穏やかな気候になると気持ちが潤ってくる。という意味ようです。私は「どんなつらい日でもいずれ時が解決しますよ。」と拡大解釈しております。世界に平和な春が早く来ることを願うばかりです。

「画狂老人記」 葛飾北斎



「長野県小布施町にある北斎館入り口」
(この会館はとてもおおらかで館内は写真撮影自由となっていました。)

昨年11月、江戸時代の日本を代表する絵師「葛飾北斎」が生まれ故郷の墨田区から240キロも離れた長野県小布施町に多くの作品を残したことに興味を持ち訪ねてみました。

長野駅からローカル線長野電鉄に乗り約30分の所にある小布施町には立派な北斎館が建てられ町で唯一の中心的な文化遺産になっていました。

江戸時代末期「北斎」の作品はドイツの医者シーボルトによりヨーロッパに伝えられ、たちまちジャポニズムブームが起きたといわれています。

マネやドガ、モネ、セザンヌ、ゴッホ、ゴーギャンなどそうそうたる画家たちがこそって北斎のモチーフを用いたそうです。米LIFE誌に西暦1000年から2000年の1000年の間で「偉大な業績を残した100人」に日本人として唯一選ばれたとあります。



小布施町 北斎館

売れっ子なのにいつの日も借金まみれ・・・

酒も飲まず、お茶とまんじゅうばかりを食べていた北斎は、着るものも、住まいもボロボロ。金銭感覚が苦手なため、報奨金は封を切らずに放り出し、家に来た借金取りや商人には、言われた額をそのまま払っていたとのこと。私生活もだらしく部屋の片づけも無頓着で、自炊せず近くのお店から出前を頼んでいたようです。部屋の中がゴミで溢れてくると片付けるのが面倒で、なんと90回も引越しをしていたとのこと。

北斎は絵のジャンルを問わず、役者絵、浮世絵、春画、風景画、鳥瞰図、うちわ絵、花鳥図、妖怪画、肉筆画、等々求められれば何でも描く柔軟な心の持ち主だったようです。弟子たちも多く抱え、絵の教室なども開いていたようです。



2020年からパスポートに24作品が描かれている。

北斎の最後の言葉（90歳の頃）・・・

「天があと10年、いや5年の命をくれれば、真の絵師になれるのに・・・」

世界の著名な画家にまで影響を与えたといわれる北斎が、90歳になってもまだ絵の道を追求しようとするその姿にとっても感銘すると同時にわが身を振り返りまだまだかなあと感じてしまいました。

なぜ北斎は江戸を離れたのか・・・

19世紀前半の頃、江戸の町では華やかな文化が花開き、民衆の間では旅行ブームがおこり、名所を描いた浮世絵の売れ行きも好調だったようです。一方で江戸幕府の財政は困窮し、近海には外国船が出現して緊張が高まってきました。

老中・水野忠邦は財政立て直しのため、天保の改革を推進。贅沢を禁止し、歌舞伎の演目の抑制や、風紀を乱す絵画や書物の出版を罰するようになりました。北斎も身辺を警戒される立場となり身に危険が及ぶことを察知し江戸を離れたとも云われています。

小布施町・・・

晩年、北斎が創作の拠点とした町が小布施町でした。地元の豪商、高井家の第11代当主・高井鴻山（たかいこうざん）がアトリエを用意し実質的な支援者となり北斎を支えたとあります。

鴻山（こうざん）は親のすすめで京都や江戸に遊学しており、その過程で北斎と出会い意気投合して打ち解けたようです。

北斎は鴻山（こうざん）のことを「旦那様」と呼び、鴻山（こうざん）は北斎のことを「先生」と呼ぶほどの親しい間柄になったようです。

今も小布施町に貢献している「葛飾北斎」・・・

北斎は90歳で没するまで小布施を4度訪れたといわれています。当時の人がいくら健脚だったとはいえ、80歳を過ぎて240キロメートルも離れた小布施を往復するのは並大抵の苦勞ではなかったと思われます。

小布施町は町のだ真ん中に北斎館があり、その周辺に多くの土産品のお店が並んでいました。栗の生産が盛んらしく土産品は殆ど栗の入ったお菓子でした。モンブラン マロンシュークリーム マロン最中 「栗おこわ」等々北斎館を訪ねてくる観光客が主な小布施町の財政源のような印象を受けました。

コロナの影響で観光客が激減して大変な影響を受けていることと思います。



趣のある北斎館周辺の土産店

プロが教える・・・税金相談コーナー



齋藤税理士

今回は前回の予告通り贈与についてお話しします。

前年は年末の忙しい中「生前贈与がダメになる前に駆け込みチャンスはあと2回だけ」という週刊誌の見出しが新聞にのり信用ある経済誌始め諸々の週刊誌が、生前贈与を煽っていました。

「暦年贈与（年110万円の贈与は非課税）」の廃止は寝耳に水なので調べてみましたが、税制調査会で議論されただけで、全く改正の情報はありません。不確かな情報をネタに何らかの目的を持つ商業主義

と思います。税を食い物にするガセネタには要注意です。誤った情報で損失を受けても、とり戻すのは不可能です。前置きが長くなりました。

税法に贈与税があるのは相続税を補完するため！

補完という意味は不公平にならないよという意味です。不公平という意味は100財産を持っていた人が50を他人に贈与し亡くなれば50の相続財産により100を持ち続けた人より相続税が少なくなるので贈与税を課するという事です。

しかし完全な公平が実現できないのは世の常です。

贈与税の非課税制度について

贈与税の非課税財産の規定のうち扶養義務者から生活費や教育費として贈与を受けた財産（相続税法21の3）扶養義務者相互間（配偶者、親子、兄弟姉妹）で通常必要とされる生活費、教育費、婚姻費用、出産費用、医療費、賃貸住宅の負担費等、は贈与税の課税対象から外れますので、以下の贈与の話はそれらを除いた財産が対象となります。但し、領収書等、証明できるものを保存してください。

I 暦年贈与制度

個人から上記でお話しした通常必要と認められる生活費や教育費等以外の財産を受けた場合には、その年の1月1日から12月31日までの1年間（暦年）に受けた財産から基礎控除額110万円を控除した残額に一定の税率を掛けて贈与税を計算します。これは皆さんご存じの制度です。

この制度を廃止しようとする動きがあるのが前置きで述べたところです。

II 相続時精算課税制度

イ 60才以上の父母、祖父母より18才以上（令和4年4月1日より）の子や孫への贈与について認められる

ロ 贈与時の翌年に申告贈与財産が2,500万円以上（特例控除額）の時は控除後の金額に20%にて贈与税を納付、以下の場合には申告のみ。特別控除額は贈与者ごとに累計2,500万円に達するまで複数年で控除可能です。



ハ 贈与者の相続発生時には、その贈与財産の価額を相続税の課税価格に加算して相続税を計算し、納付した贈与税は控除する。

Ⅲ I・IIのメリット、デメリット

メリット	デメリット
①生前に遺言の実行ができる	① 3年以前の贈与は相続財産に加算しなくともよいが、その節税効果がなくなる (※相続開始前3年以内の贈与は相続税の課税財産に加算されます)
①収益のあがるアパート(建物等)を贈与することにより推定相続人(子供等)に収益を早く移せる。	②一度この規定を選択すると暦年贈与に戻れなくなる
③生前贈与が明らかになる事により、遺産分割がシンプルになる。	

相続税に加算する課税価格は贈与時の価格です。

地価が10年で倍になるような場合は節税効果大です。

Ⅳ 今後の改正の動向について

当面の改正の流れとしては贈与を使った相続節税に対する国の姿勢は厳しくなる方向にあると思われるが、年40万人も利用して、昔からなじんでいる暦年制度を廃止するのは、国民感情を考えると難しいので、110万円の額の変更とか、3年以内の贈与加算を5年～10年に変更するのが改正の流れかと思いますが、税法は難しいので、充分注意してください。



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

繁忙期を終えて

～今年の傾向編～

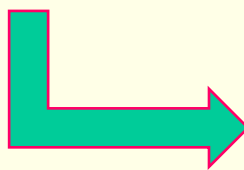
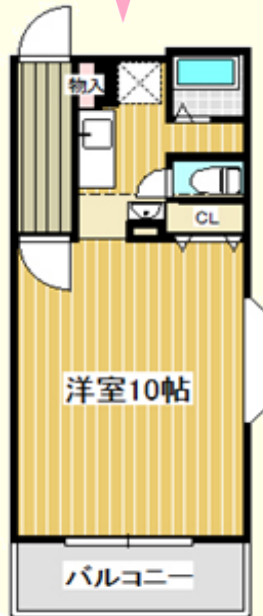


営業 西野 麻衣

長く寒かった冬が終わり、ようやく春めいてきました。

年明けから徐々に問い合わせが多くなり、2・3月で社会人、ファミリー、学生さんと様々な方のお部屋探しのピークを迎えます。

今年は例年以上に、遠方からの問合せや内覧しない状況でお部屋を決める方が多かったように思います。その場合はお客様が納得して契約できるように、メールで室内写真・室内の採寸・物件周りの様子などをわかりやすくまとめ、安心して入居を迎えられるようにこまめに連絡を取り合います。



また、ご入居直前には再度室内の確認を行います。確認箇所が40項目近くある弊社独自の【入居前チェックリスト】を使い室内の様子をお客様と共有することで、入居後・退去時の不要なトラブルを防げるようにしています。

・古い貸家を丸ごと改装！

(リフォーム実例)

★改装内容！

1. 荒れ放題だったお庭の整備
2. 外壁デザイン塗装を含む外構工事で第一印象を大幅アップ
3. トイレ、浴室を始め要所を抑えたリフォームでローコストを実現
(他社概略見積もり1000万円以上を約600万円で仕上げました。)



店長 佐藤 雄平

施工前



施工後



見違えるほどきれいに仕上がりました。



- ◆ 12月に着工、2月に完了しましたので今回の移動時期に無事入居となりました。
お見積りはお気軽に当社までお問い合わせ下さい。

お客様との売買事例をご紹介します



上野



【売買物件】

種別：土地（古家あり）
価格：2,600万円
面積：299.18㎡（90.5坪）
所在：仙台市若林区東部

売主様は80代の女性。約50年前にご主人と暮らし始めましたご自宅ですが、ご主人がお亡くなりになり、ご自身もご高齢とおからだも不自由なこともあり“ご自宅を売却し施設に入りたい”とのご相談を頂きました。

ご依頼がありました物件は、家屋と作業場が建っており面積は十分な土地でしたが異形地で、建物が建っていると手狭な印象を持つ物件でした。

< 売却までの問題解決 >

1. 登記簿名義人が、亡くなられたご主人のままだった。
→ 司法書士に登記名義人変更依頼にて解決！
2. 隣地の越境が確認された。
→ 隣地所有者と越境部の所有権の売買および覚書の取交しにて解決！
3. 売却に必要な費用（解体費用・測量費等）の手持ちがない。
→ 決済引渡し時の精算にて解決！
4. 家屋と作業場があり手狭な印象だった。
→ 解体更地渡しにて、広い土地の印象で解決！

無事売却となり、売主様はご希望の施設へ
入ることができました！

お気軽にご相談ください！

この不動産は・・・
どうしたら良いの？
本当に売れるの？
話だけでも聞かせて？

ご連絡お待ちしております！

解体後の土地



直近の売買実績

種別	価格	所在	面積 (㎡)	築年数
土地	5,500万円	青葉区木町通2	198㎡	—
土地	4,500万円	青葉区大手町	151㎡	—
アパート	4,500万円	青葉区木町通2	233㎡	58年
マンション	2,600万円	青葉区立町	71㎡	20年



ご成約
ありがとう
ございました。



ハートフルハウス
TEL 022-234-8628

売買のご相談も ハートフルハウス！



佐藤



上野

売買物件情報

気になる物件ご連絡下さい！



ハートフルハウス

TEL 022-234-8628

小田原 売地



《更地渡し》



小田原8丁目

JR 仙山線 東照宮駅 徒歩15分
地下鉄東西線 榴ヶ岡駅 徒歩19分

1,600

万 (税別)
円 <仲介>

3.3㎡単価
42.54万円

最適用地

住宅用地

所在地 / 仙台市青葉区小田原8丁目8-40
土地面積 / 公募 116.55㎡ 35.26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 / 第二種住居
建ぺい率 / 60% 容積率 / 160%
高度地区 / 第3種高度地区 地勢 / 平坦
接道状況 / 西側4m私道に約10.8m接道

青葉区 マンション



《間取り図》



山手町

JR 仙山線
北山駅 徒歩 12分

1,200

万
円 <仲介>

3DK

所在地 : 仙台市青葉区山手町23-10
建物名 : ライオンズマンション山手町 905
専有 : 56.80㎡ 総戸数 : 186戸
建物 : 鉄骨コンクリート造 11階建/9階部分
間取り : 洋6・和6・洋4.5・LDK8.02
管理形態 : 全部委託 築年数 : 1994年2月
管理費 : 5,500円/月 修繕積立金 : 10,170円/月
現況 : 空室 施工会社 : (株)松村組・大木建設(株)共同

★11階建て9階部分！優れた利便性！★

青葉区 マンション



2022年リフォーム済



《間取り図》



国分町

仙台市地下鉄 南北線
匂当台公園駅 徒歩 4分

2,890

万
円 <仲介>

2SLDK

所在地 : 仙台市青葉区国分町3丁目5-7
建物名 : 朝日プラザ国分町 706
専有 : 77.76㎡ 総戸数 : 123戸
建物 : 鉄筋 鉄骨コンクリート造 14階建/7階部分
間取り : 洋6・洋5・S5.4・LDK20
管理形態 : 全部委託 築年数 : 1984年11月
管理費 : 12,000円/月 修繕積立金 : 13,080円/月
現況 : 空室 施工会社 : 清水建設(株)

★日当たり良好！利便性抜群！★

“売りたい・買いたい”ご相談お待ちしております。

月極駐車場の白線が甦りました。



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

「月極駐車場の白線が甦り！」でございます。

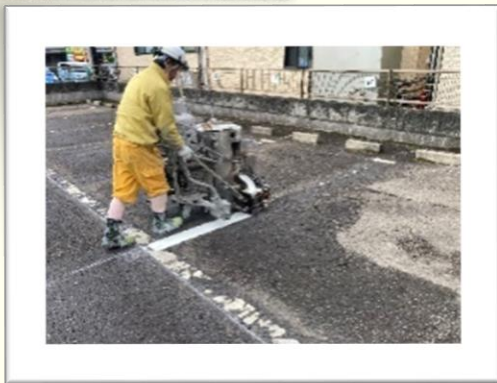


月極駐車場の区画が
経年劣化で剥がれて
曖昧に。。

月極駐車場の白線（区画線）が経年劣化で剥がれて区画の境が曖昧になってきております。



見事に甦りました
いかがでしょうか



白線工事中

事例集

<p>1 施工前</p>	<p>施工後</p>	<p>4 施工前</p>	<p>施工後</p>
<p>2 施工前</p>	<p>施工後</p>	<p>5 施工前</p>	<p>施工後</p>
<p>3 施工前</p>	<p>施工後</p>	<p>参考工事費用 120,000円～ (20台位まで) (消費税別途 臨時代替え駐車料含まず) 契約車の移動が必要となりますが、当社にて代 替え駐車場の準備と利用者様の調整も行います。</p>	



神主 藤倉 溥

・お諭のことは・・・「家庭を明るく」

私たち人間の基は家庭にある

良い人生も悪い人生も私たちの家庭の善し悪しによって決まるといっても過言ではない

暗き家庭には暗きことが 明るい家庭には明るいことが招かれる

それ故に家庭は明るく楽しく和やかで健全でなければならない

それには常に神を敬い先祖を尊び子孫を愛する心を養い育てていくことが最も大切である

その精神が家庭の中に流れ満たされたとき はじめてその過程は円満となり正しい統制が保たれ明るく健全なる家庭が営まれるのである

・夕方に来た女子高生・・・

今日は夕方から夜にかけて高校生の娘さんが、ご両親と一緒に見えになりました。お話を伺いますと2～3日前から体の調子が悪く、肩こり頭痛、吐き気など歩くのもしんどいくらい具合が悪いとのことでした。玄関にご両親と一緒に見えになったとき、娘さんの顔色は青白いのを通り越して紫色になっていました。普通の方には少し顔色が悪く元気がないなどしか見えなと思いますが、私たちから見ますと明らかに霊障の影響が体に出ており、顔の表面に薄い紫色のベールのようなものが覆っているのが判ります。



また、お会いした瞬間から鳥肌が立つほどすごい真っ黒なドロドロとしたものが体の中にあることが判りました。

この高校生の娘さんは、よく大國之宮にいらっしゃる方でいろいろな催し物のお手伝いなどをしてくれる方です。靈感がとても強い方でどうしてもあちこちに出かけると、いろいろな霊を背負って来ちゃうようです。

今回も体の中にドロドロとした真っ黒いものが沢山入っており、これでは体が不調になるのも判ります。しばらくご両親も交えておしゃべりをして、どの辺で拾って来てしまったかなどをお伺いしていると、どうも街中のショッピングモールで連れて来てしまったようです。

お話をしていると少し落ち着いてきた様子でしたので、神様の前にお連れして除霊のお祓いをしてあげました。

神主による祝詞（のりと）をあげながら背中を幣（ぬさ）で祓い、手技により体の中から霊障を取り除きました。時間にして約20分位でしょうか、娘さんの体から真っ黒い塊がドロドロと体の外へ落ちていきました。

お祓いが終わり、また茶の間にお連れしておしゃべりをしておりましたら、来る前とは表情が一変して、いつもの明るいにこにこした娘さんに戻っていました。

その様子を最初から最後までご両親も見ておりましたが、あまりの変わりようにキツネにつままれたような、信じられないものを見たような表情で「不思議ですねえ、不思議ですねえ。」と何度もおっしゃいながらそれでもすっかり元気になった娘さんを安心したようにお連れしてお帰りになりました。

（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。](#)

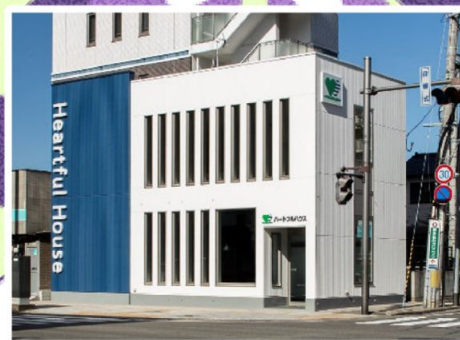
Tel : (022) 765-9699 （電話によるご相談は9時から17時まで）

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。）

読んでいただき
ありがとうございます！



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

〒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