

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 もう一つの「青森県むつ市」
- 3 P プロが教える税金相談コーナー
- 5 P 土地の境界について
- 7 P 管理部からのお知らせ
- 8 P 売買物件情報
- 9 P 次の移動時期に備えて
- 10 P 供養と守護霊



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

今年の夏は予想されていたとはいえ、それを上回るような暑さが続きました。これからも観測史上初といわれるような自然災害（大雨、豪雪、台風、強風、竜巻、河川の氾濫、大地震、土砂災害、津波等々）が毎年のように日本列島を襲うようになるでしょう。我々の貴重な税金をぜひ、効率的に先行投資をして自然災害を減らしていただきたいものです。

今回は昨年10月青森県むつ市を訪れた目的の一つ、旧会津藩が立ち上げた斗南藩の記事を掲載させていただきました。

## もう一つの「青森県むつ市」・・・斗南藩（となみはん）

青森県むつ市は明治の3年間、斗南藩（となみはん）と言われていました。戊辰戦争で薩長を中心とした新政府軍に徹底的に最後まで抗戦した結果、敗れた27万石、会津藩は仕置きとしてわずか3万石に減封され、ヤマセの吹く本州の最北端、現在の青森県下北半島に移されました。3万石とはいえ、北のへき地ですので実質7千石程度と言われていました。天候が不順で不作の年も続いたようです。そんな中で再び立藩を許された旧会津藩はその地で斗南（となみ）藩と名づけ藩を立ち上げました。



「むつ市観光案内所で入手したパンフより転載」  
陸奥湾沿いに歩く旧会津藩の人々

武勇で知られた会津藩と薩摩藩は徳川幕府に京都守護職を命じられ天皇を守りました。薩摩藩とはその後、立場を分かち敵味方となってしまい壮絶な戦いをするようになります。

特に会津藩は、その配下に多いときは200名もの武闘集団「新選組」をつくり、京都に入ってくる長州藩の武士たちを見つけ次第、片っ端から切り捨ててきました。長州藩の会津藩に対する恨みは相当なものだったようです。

今でも長州藩の本拠地であった山口県の萩市と会津若松市はしこりが残っているようです。

この時代、世界の情勢は欧米列国がアジア各国を植民地化し、その勢いは日本に迫ってきました。北はロシア、本州、九州はイギリス、フランス、オランダ、そしてペリー来航で特に強烈な圧力を加えてきたアメリカです。

日本国内はこの外圧におびえ、各藩は各地で外国船と小競り合いを起しますが、圧倒的な武力の前に屈辱的な敗北を重ね、いずれ日本も植民地化される恐怖を経験します。



斗南藩（旧会津藩）の史跡地

このような国家非常事態を憂いた憂国の志士たちが全国で立ち上がり、特に薩摩藩、長州藩は300年も続いた徳川幕府の官僚化した体制では、とても欧米列国の外圧に対応はできないだろうとの思いから、徳川幕府を倒し早く全国統一を行い、国内を一致団結しようと立ち上がりました。

これと同じ思いは徳川幕府にも当然あったはずですが、300年続いた徳川体制を守りながら何とか外国の圧力を防ごうとしたようです。

薩長連合の背後にはイギリス、徳川幕府側にはナポレオン3世で勢い盛んなフランスが

付きました。幕府は特使をフランスに派遣し近代的な兵器工場と武器を購入し一気に薩長連合を押しつぶそうとしますが、それより早くイギリスの支援を受けた薩長連合の力が勝ったようです。

特に薩摩藩の西郷隆盛の藩主である、島津齊昭は先見の明があり、早くから製鉄所などの近代化を進め国内では江戸よりも早く工業化を成し遂げていました。この近代化に力を入れた、島津齊昭の力がなければ薩摩藩もこのように活躍はできなかったと言われています。

背後に大国が手を差し伸べ自分たちは戦わずして、内乱を起こさせ最後に漁夫の利を得る構図はその後の世界各地の紛争と全く同じです。

当時の日本人も当然そのような列強国の戦略は見抜いており、巧みに外国の力を利用しながら、その力に呑まれることなく日本の近代化を成し遂げたと思われます。結果としてその後の日清・日露戦争に生かされてきています。

戦いに敗れた会津藩は廃藩となり、青森県下北半島のはずれに新しい領地は与えられましたが、その移動は艱難辛苦を極めたようです。

会津若松から今の国道4号線郡山に出て、そこから奥州街道をただひたすら歩き続けて青森県下北半島を目指しました。距離にしておよそ、150里（約600km）を約1ヶ月かけての行程だったようです。女子供、家財道具などを背負いその工程は筆舌に記しがたいものがあったようです。途中、脱藩するものや病に倒れ道半ばで脱落する人も多くいたようです。同じ奥羽列藩同盟の仙台藩や南部藩の人々から、街道沿いに歩く会津藩の人々に炊き出しや宿場の提供など手厚い支援を受けたようですが、列車も車もない時代ですので、女子供を連れ立った道中の苦労は想像を絶するものがあったと思われます。一部の人は船で青森県大湊港に上陸した人たちもいたようですが、一般庶民は歩くことしか移動手段はなかったわけです。

その人たちがやっとの思いで立ち上げた斗南藩もわずか1年後には廃藩置県が実施され、青森県に合併されることになりました。武士の魂である刀も廃刀令により没収され主である殿様の身分も剥奪され華族としてその身分を保証されながらも東京に集められました。主をなくし刀を没収され、まげも断髪令で変わってしまい、当時の武士たちの思いはいかほどのものだったか想像もつきません。



史跡あとに建てられた立て看板



当時の藩校の様子・・・ここで育った「柴五郎」は日清日露戦争に従軍し、「義和団の乱」で活躍する。のちに会津藩出身の初の陸軍大将となる。

## プロが教える・・・税金相談コーナー



齋藤税理士

今回は、相続税を申告するに当たり、悩ましい問題がある名義財産について、その中でも特に悩ましい名義預金についてお話しします。



### 孫や子供名義でコツコツと貯金していた！

名義財産には、名義預金の他に、名義株、名義不動産などありますが、税務は、形式（名義）によらず、実質の所有者に対して課税する実質課税の原則で課税を行います。名義預金とは「被相続人（亡くなった人）の名義でないのに被相続人の課税対象となってしまう預金」のことです。おじいちゃん、おばあちゃんが子供や孫のために預金を積み立てることはよくありますが、可愛い孫達のためにコツコツ預金していたとしても、彼らにあげたという贈与の事実がない限り、本人（おじいさん）の相続財産とされてしまいます。

相続税の申告に於いて、被相続人の預金が生前の収入と比較して少なすぎる場合とかは、税務署は特に目を光らせて調査します。

そして名義預金は申告もれとなる金額も大きくなる事が多いので重加算税等のペナルティが多額になり、恐ろしい事態となりかねません。その為の対策として次の受贈者別にお話しします。



#### 1. 孫等名義の預金対策

##### ①贈与契約書を作成する。

現在の相続税法では暦年贈与方式がありますので、毎年110万円以下の贈与については非課税ですが、110万円以下でも贈与契約書を作っておきましょう。贈与はお互いの意思表示なので、何らかの形を残す必要があります。

そして贈与財産であれば相続財産からはずれますので名義預金となりません。贈与契約書の例は右ページのような簡単なもので、自分で作れます。

##### ②受贈者が通帳・印鑑を管理すること

名義預金と認定される場合の殆どは調査の時に贈与者の金庫に贈与した通帳・印鑑が保管されている状態です。

もらった人が自由に使えるのだという事を明らかにする事です。

教育費など、資金が必要なときは本人の承諾のうえ使った事実があればバターでしょう。

(例) 贈与契約書

甲は乙に次の財産を贈与する

年 月 日

甲（祖父母） 住所 氏名 印

乙（子・孫） 住所 氏名 印

贈与財産 現金 円

受渡方法 手渡し、振込（よりよい方法です）  
（乙が未成年の場合親権者連名とする）

## 2. 妻名義の預金対策

夫が社長等で収入が多く、妻は専業主婦の場合が多く見受けられます。妻はその預金が自分のものであると知っており、自ら管理していたとしても、その預金の収入源は夫という事で名義預金として、妻名義にかかわらず、夫の相続財産として相続税が課税されます。夫婦が共同して管理しているとか、妻に贈与しており、時効が成立しているとかで争いになっている事例は多いですが、贈与契約書や、贈与税の申告書等の客観的な証拠がない場合は、ほとんど妻側が敗訴しています。しかし、専業主婦とはいえ何らかの収入源がある場合、白色申告者の妻で、実質事業に従事している場合、又は夫婦間で、生活費を互いに定め、家計簿により収支を明確にしたうえで、主婦のやり繰りのかい性（へそくり）が110万円を超えた時は申告し、その結果が数千万円になったとしても客観的事実が存在するので税務署も否認できないでしょう。そのように、妻が専業主婦であったとしても、必ずしも、すべて夫に帰属するとは限らないので、内容を精査し、実質的に名義預金と客観的にも認められるものに限り申告するよう税理士等に相談しましょう。



齋藤税理士 事務所内

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

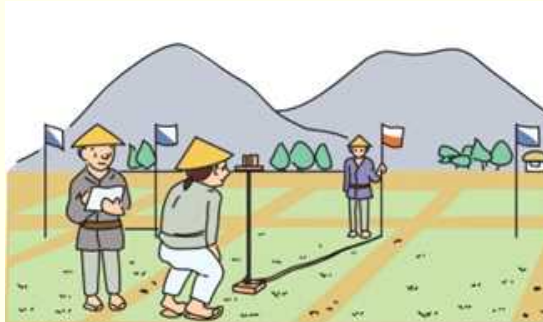
仙都会館ビル 3F

TEL022-224-5660 e-mail info@saitozeirishi.com

Home Page www.saitozeirishi.com

## ●明治の初めの地租改正が基になった。

土地の境界は、明治時代の初めに行われた地租改正（税金を年貢から金銭で納めるようになった）の際、土地の面積に基づき税金をかけるために測量をし、その時に確認された境界が基になっています。その際に和紙に筆で書かれた図面が公図と呼ばれており、法務局に備付けられています。



（和紙公図は、かなりの劣化がすすんでいるため、現在はデータ化されています。）

土地家屋調査士が境界を確認する際には、この明治時代に確認された境界が、現在地のどこなのかを確認することがあります。そのため、法務局に備え付けられている和紙の公図を調べ、検証する必要があります。ちなみに、土地は一筆（いっぴつ、もしくはひとつふで）の土地、二筆（にひつ、もしくはふたふで）の土地 ... と数えるのですが、これは、豊臣秀吉が行った太閤検地において、土地の記録（検地帳）を作成する際に、土地の所在や面積、所有者などの情報を筆で一行に書き記したことから呼ばれるようになったと言われています。（諸説あります。）

## ●土地の売買には売主は境界を明示する義務があります。

ところでみなさまは、ご自身の所有している土地の境界がどこなのかをきちんと説明することができるでしょうか。「そんなの解る！」という方が大半かとおもいますが、実際に話を聞いてみると、けっこう曖昧であったり、違っているのでは？と思うこともしばしばあります。土地の境界がはっきりしていないと、たとえば土地を売却する際に、仲介する不動産業者から隣接地との境界をはっきりさせるために、境界標識を設置するように求められたり、土地活用時に一部を分割したりするケースにおいては、登記の手続きが進められないなどの問題が発生します。また、隣接地の所有者との間に、境界にまつわるトラブルが発生することも考えられます。

よく耳にするのが、「土地を買った時にお隣との境界はブロック塀だと聞いているし、実際に塀もあるから、安心でしょ？」というものです。これは、注意が必要です。なぜなら、必ずしもブロック塀が土地の境界かどうかはわからない場合も多いからです。

法務局には公図以外にも、その土地が過去に分筆登記や地積更正登記など、測量を行って登記された土地である場合には、地積測量図という図面が備付けられています。（昭和30年代以降）



境界立ち会いの様子

## ●ご自宅の境界を確認しましょう。

そのほか、区画整理事業や国土調査において作成された図面が、地図として備付けられている場合もあります。

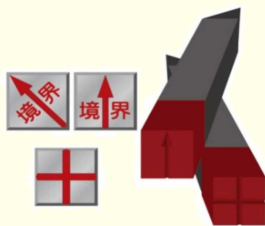
これらの図面にはそれぞれ特徴があり、正確性や精度にも差があります。もちろん、今でも立派に通用する精度の図面もありますので、それらの資料をもとに土地の境界を検討することになります。その結果、実はブロック塀は本来の境界ではなかったということもありうるのです。また、公図でみると土地の境界線は直線であるにもかかわらず、現地のブロック塀が屈曲していたりするケースもありますので、注意が必要です。

また、地積測量図には、土地境界間の長さ（辺長）や境界標識の記載（境界杭の記載）があり、地積測量図に記載されたとおり、現地に境界標識が入っている場合が多くあります。

その境界標識を確認し、境界標識間の位置や辺長が地積測量図に記載されているものと一致して、初めてその土地の境界がはっきりしているといえるのです。

つまり、ブロック塀があることも境界確認の大切な要素ではありますが、境界標識が現地に存在しているかどうか？ということのほうが大事だということなのです。

境界標識とは、境界杭とも呼ばれており、以下に示すものが多く用いられています。



- コンクリート杭
- プラスチック杭
- プレート
- 金属釘



## ●境界標識を勝手に入れたり移動はできません。

境界標識を設置する際には、隣接する土地の地主さんにも土地の境界について、現地で立ち会っていただき、当事者双方が境界の位置を確認したうえで埋設を行います。ですから、ここまでが自分の土地だ！と勝手に境界標識を入れることはできません。また、すでに入っている境界標識を位置が間違っている！と勝手に撤去したり、壊したりすることもできません。これは境界損壊罪といい、「境界標を損壊し、移動し、若しくは除去し、又はその他の方法により、土地の境界を認識することができないようにした者は、5年以下の懲役又は50万円以下の罰金に処する」と規定されています（刑法第262条の2）。ご自分の敷地に境界標識が入っていない場合や、お隣と土地の境界がどこかよくわからない、というときには、一度土地家屋調査士にご相談されることをおすすめします。



### お問い合わせ

不動産の調査・測量・設計・諸手続き

### 株式会社おおとも事務所

土地家屋調査士・行政書士 大友事務所

〒 989-2431 宮城県岩沼市相の原一丁目4番21号

Tel 0223-29-4391

Fax 0223-29-4392

## 管理部からのお知らせ！



管理部 伊藤 歩

皆さま、管理部の伊藤です。

今回は消防設備関連について紹介させていただきます。

### ～ 室内の火災警報器の期限は切れておりませんか？ ～

皆様、アパートやマンションの室内に取付ているの火災警報器の期限をご存じでしょうか？  
種類は主に3種類ございます。

#### 損害賠償請求の可能性もあります。

火災警報器の耐用年数は10年が目安となっております。  
10年を超える場合「火災を感知しない」恐れがあります。  
住宅火災における死者数が火災警報器の設置により約3分の1に減少しております。（消防庁調査）  
万が一、火災が発生し、「火災を感知できずに」人的な災害となった場合、所有者及び管理会社は損害賠償請求を受ける可能性があります。

台所の感知器（熱感知器）



居室の感知器（煙感知器）



#### 参考工事費

(1か所あたり)

(税別)

4,000 円～

※設置個所や  
設置方法に  
より変動します。



### ～ 消火器の期限は切れておりませんか？ ～

皆様、消火器の期限を確認した事は  
ございますか？



消火器にラベルが貼付  
されております。



耐用年数が概ね10年です。

2011年の法改正により2011年以降の消火器は5年経過した場合、消防設備士による点検（有償）と管轄消防署への結果報告が義務付けられております。

一方、2011年以前（例えば1990年製とか）の消火器は経年劣化しており、買替えをご提案します。参考までに当社にて交換した事例をご紹介します。



交換前



交換後

#### 参考価格

(1本あたり)

(税別)

8,000 円～

※スタンドを除く  
本数や設置方法  
により変更します。



# 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

### 松島町 売戸建住宅

高城町駅まで徒歩5分・仙台駅まで最短29分！

設備

- シャワー付3面洗面化粧台
- 人造大理石ワークトップシステムキッチン
- 食器洗い乾燥機
- 全室LED照明
- 追炊き機能付バス
- 温水洗浄便座

### 高城元釜家

JR仙山線 高城町駅 徒歩 5分

**2,150** 万 円 <売主> **3LDK**

所在地 : 松島町高城字元釜家23-2の一部  
 構造 : 木造2階建 地目 : 宅地  
 土地面積 : 228.14㎡ (69.01坪)  
 建物 : 84.05㎡ (24.43坪)  
 築年数 : 2021年3月 築1年  
 用途地域 : 第二種住居地域 私道負担 : 有  
 建ぺい率 : 60% 容積率 : 200%  
 接道状況 : 北西側/幅員約4.2m共有通路に約10m接道  
 主要設備 : 東北電力・公共上下水道・オール電化

### 青葉区 マンション

<間取り図>

二重床&二重天井で防音性抜群！

高気密高断熱な複層ガラス&二重サッシ！

ペット飼育可！(制限有)

既存住宅瑕疵保険適合！

### 本町

仙台市地下鉄 南北線 勾当台公園駅 徒歩 5分

**3,580** 万 円 <仲介> **2LDK**

所在地 : 仙台市青葉区国分町3丁目11-30  
 建物名 : D'クラディア勾当台公園  
 専有 : 69.73㎡ 総戸数 : 64戸  
 建物 : 鉄筋 鉄骨コンクリート造 10階建/2階部分  
 間取り : 洋8・洋4・LDK10.2  
 管理形態 : 全部委託 築年数 : 2003年9月  
 管理費 : 8,720円/月 修繕積立金 : 18,100円/月  
 現況 : 空室 施工会社 : 前田建設工業(株)

★角部屋3方向に窓あり！明るいリビング！★

### 青葉区 マンション

<間取り図>

利便性抜群！

駅

スーパー

公園

新規リフォーム

システムキッチン

ユニットバス

洗面化粧台

トイレ

床フローリング

クロス全面

### 本町

仙台市地下鉄 南北線 勾当台公園駅 徒歩 8分

**2,290** 万 円 <仲介> **2LDK**

所在地 : 仙台市青葉区本町1丁目14-30  
 建物名 : ラポール錦町マンション  
 専有 : 64.40㎡ 総戸数 : 96戸  
 建物 : 鉄筋 鉄骨コンクリート造 14階建/14階部分  
 間取り : 洋6.2・洋5・LDK14.5  
 管理形態 : 全部委託 築年数 : 1981年2月  
 管理費 : 11,050円/月 修繕積立金 : 11,500円/月  
 現況 : 空室 施工会社 : (株)辰村組

★南向き14階建て14階部分 日当たり良好！★

“売りたい・買いたい”ご相談お待ちしております。

# 次の移動時期に備えて

## ～夏場の空室管理・点検編～



営業 西野 麻衣

現在、空室のお部屋はございませんか？

繁忙期を過ぎてしまい、次のお引越しシーズンまでお部屋が空室のままということもあるかと思います。今の時期はお問合せやご案内自体も少なくなっておりますが、そんな時に心配なのが……

### 長期間の空室や夏場を迎えた室内の状態です



このような室内ですと、せっかくご案内に繋がってもお客様の印象が大変悪くなり、入居後のクレームにも繋がってしまいます。

次の移動時期までに、定期的にお部屋の中の換気や室内の点検をし、良い状態で繁忙期を迎えられるように準備をすることが大切です。



神主 藤倉 溥

## ・ 供養と守護霊

人が死んで仏となりやがて神の世界に入れるようになるには百年かかるといわれていますが、その時期は生前での徳積みにより早くなったり遅くなったりします。

中には一足飛びに神界へと入られる貴き御方もおられますが、普通には神界への扉を早く開くことは自分ではできません。肉体の無い御霊には自らの魂を向上させることはできないからです。

しかし、この世の者がご先祖様の浄化帰神を祈り供養して差し上げるならば、一段一段神の世界へと向けて登っていくことができます。

神道における供養とは、御霊の魂の慰めであると同時に霊魂の神格向上が目的でもあります。

こうして先祖の魂は、この世からの供養を受けながら霊格を高めつつ、やがて御祖神となって神威を開顕するようになります。

御霊さまはあなたの供養によって神化向上・浄化帰神し、やがて守護霊・守護神としてその御列に名を連ねます。そして、こうした供養に対する霊界からの報恩の守りは、先祖や家族親族の御霊はもちろんのこと、前世の御霊や関縁の御霊、ペットの霊や諸霊諸魂に至るまでその原理は変わりありません。



お盆慰霊祭（花玉串を捧げ先祖霊・水子霊の浄化帰神をお祈りする。）

## ・ 最近お見えになる女性のお話・・・

### ● 膝の痛みが取れた

今日、ご紹介する女性は半年ほど前から毎月、月並祭に参加されている方です。どうして毎月通うことになったのか聞くとはなしに、その様な話題になりましたら2回目くらいの月並祭でお祓いを受けたとき、祓いをした巫女から「Kさん右の膝から何かぼろっと落ちましたよ」と言われ、その時は何が落ちたのだろうと思っていたのですが、何日かしてからそういえば右ひざの痛みが取れていることに気が付いたそうです。

右ひざの痛みは10年程前に東京に住んでいた時、重い荷物を持ちバスから降りたときに少しひねったようでそれから時々痛んでいたそうです。

それが祓いの後、不思議と痛みがきれいに取れてしまい、今は何の痛みも感じなくなったそうです。きっとあの祓いを受けた時に何かぼろっと落ちたのはこれだったのかと思われたようです。

### ● 今度は盲腸の違和感が取れた

それから、最近の出来事です。盲腸あたりに違和感を感じ、かかりつけの病院で診てもらったら、それほどの病状でもないとのこと薬を貰って飲んでいました。しばらく薬を飲んでいましたが、良くならないので家族の人も心配し、大きな病院できちんと調べた方が良くとのことになり、大学病院を紹介してもらい検査を受けたようですがやはり大したことはないとのこと薬を処方されたそうです。でも、やはり前と同じように盲腸の違和感は取れずなんか気になっていたようです。

それが、最近の月並祭でお祓いを受けた翌日、便の中にみかんの皮が消化せずに出て来たように、赤い皮のようなものが2枚混じっていてびっくりしたそうです。そのようなものは食べた記憶が無いので何だろうと思っていたようです。それが一回だけあとは何もなかったようですが、その後不思議なことに盲腸あたりの違和感がきれいに取れてしまったそうです。

ご本人は何か月も薬を飲んででも治らなかったものが、1回の祓いで良くなったようなのでこれはとても大変なことと思われたそうです。



（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。](#)

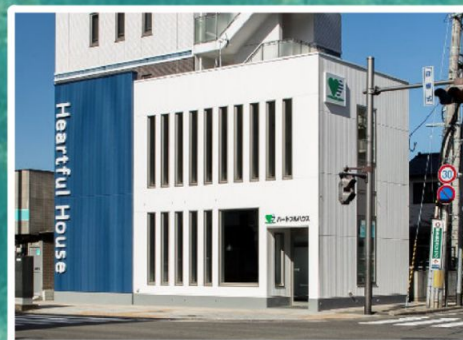
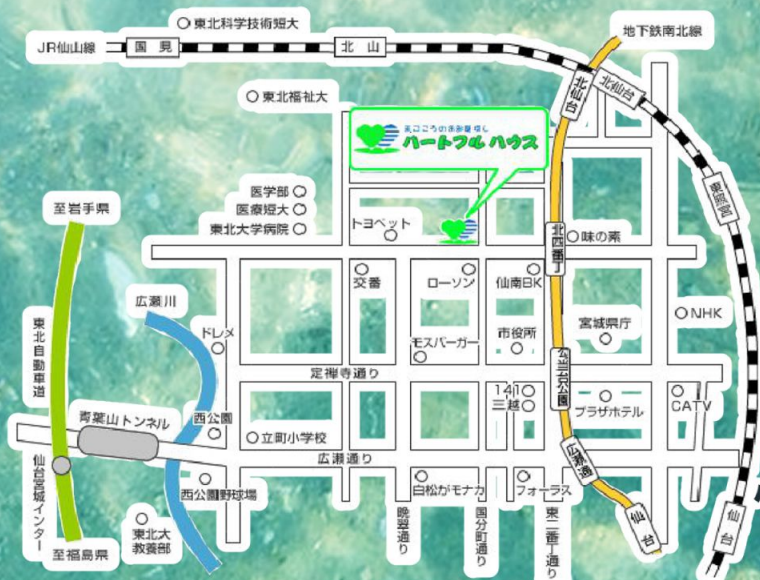
Tel : (022) 765-9699 （電話によるご相談は9時から17時まで）

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

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