□ ハートフルハウス便り　オーナー様へ

オーナーの皆様

新しい年を迎え、新しい春を迎え、新しい芽が芽生え、新入生、新成人、新社会人と何かと新が付くうれしい季節になってきました。

昨年一年間はお陰様で大きな事故もなく社員も元気に仕事に励むことが出来ました。今年もていねいな仕事を心掛け、新しい分野を積極的に勉強してまいりたいと思います。今年もオーナー様のアパート経営に少しでもお役に立てますよう頑張ってまいります。

代表取締役　佐々木雅宣

■日露戦争の軍神と会う・・・

私がよくセミナーで通っている文京区の近くに講道館があります。建物は近代的なビルディングになっており、なんとなく昔風の建物を想像していますと少し期待外れになります。

入り口には創始者嘉納治五郎師範の銅像が設置されています。

建物内は当然道場もありますが、２階には資料室が設けられ一般公開されています。

私は柔道はあまり関わっておりませんでしたが、昔のテレビで三船十段が小柄な体で大男を軽く投げ飛ばしている番組を見た記憶があります。

歴代の十段の師範者の写真が師範室に１５～１６人飾られていましたが、その中に２人六段の人が飾られていたので不思議に思い、紹介文を読みますと、日露戦争時代に軍神と言われた広瀬武夫中佐と湯浅竹次郎少佐でした。

日露戦争時代に旅順港に逃げ込んでいたロシア艦隊を、湾内に閉じ込める作戦を指揮して壮絶な戦死をした２人でした。この、旅順港閉塞作戦は第一次から第三次まで決行され多くの日本軍将兵が戦死をしましたが、結局作戦は実らず、乃木将軍の率いる陸軍が苦難の末、旅順港を見下ろす２０３高地からロシア艦隊を観測し砲撃を加えて全滅させた歴史上の話しを思い出しました。

当時、日露戦争では何十万もの日本軍将兵が命を落とし辛うじて勝利を収めたことになっていますが、兵員物資の補給が乏しい日本軍がそのまま続けていれば、その勝利も危ういものになっていたことも事実だったようです。

もし、日露戦争に日本が負けていればこの東京にロシア国旗が掲揚され、あちこちの主だった港にはロシアの軍港が設けられ全く違った日本になっていたことでしょう。

講道館のすぐ近くの後楽園では名物のジェットコースターが走り回っており、いつも黄色い悲鳴が聞こえ平和な日常ですが、もし日露戦争に負けていればこのような平和を甘受することも無かったことと思います。

我々は極寒の地で命を懸け、また命を落としたおびただしい日本軍将兵に心からの感謝と哀悼の気持ちを忘れてはならないと同時に、平和は理屈ではなく力でしか守れないと云うことを肝に銘じなければならないと思います。

講 道 館

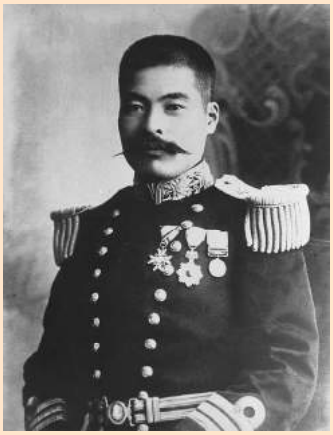
創始者　嘉納治五郎

パンフレットより転載

講道館隣の後楽園

いつも黄色い悲鳴が聞こえます。

■講道館師範室に飾られた二人の軍神


広瀬武夫中佐　六段

『広瀬武夫中佐　六段』

1904年（明治37年）より始まった日露戦争において旅順港閉塞作戦に従事する。第2回の閉塞作戦において閉塞船福井丸を指揮していたが、敵駆逐艦の魚雷を受けた。撤退時に広瀬は、自爆用の爆薬に点火するため船倉に行った部下の杉野孫七上等兵曹（戦死後兵曹長に昇進）がそのまま戻ってこないことに気付いた。広瀬は杉野を助けるため一人沈み行く福井丸に戻り、船内を3度も捜索したが、彼の姿は見つからなかった。やむを得ず救命ボートに乗り移ろうとした直後、頭部にロシア軍砲弾の直撃を受け戦死した。３５歳だった。即日中佐に昇進した。

5日後、広瀬の遺体は福井丸の船首付近に浮かんでいるところをロシア軍によって発見された。戦争中であったが、ロシア軍は栄誉礼をもって丁重な葬儀を行い、陸上の墓地に埋葬した。青山霊園に、兄の勝比古と並んで墓所がある。

自らの命を顧みず部下の安否を思いやる行動から、明治以降初の軍神とされ当時の内閣総理大臣、岡田啓介により広瀬神社が創建された。また文部省唱歌の題材にもなる。

嘉納治五郎は、広瀬の才能を高く評価していた。広瀬の戦死の報が伝えられた時、嘉納は人目もはばからず「男泣きに泣いた」とのエピソードが残されている。

【ロシア人女性アリアズナと広瀬武夫の純愛】

アリアズナは広瀬武夫がロシア留学、駐在員時に出会ったロシア人女性。彼女の父も軍人であり広瀬中佐の男気が気に入り頻繁に自宅に招いた。アリアズナは彼がロシアを去るとき銀時計と自分の写真入りのロケットを渡した。そして広瀬戦死の報が入った時、一人喪に伏して一生独身で過ごしたとも伝えられている。二人が出会った時広瀬武雄は３１歳、アリアズナは２３歳。ロシアにいる広瀬武夫中佐からアリアズナの話を聞いた兄夫婦は、ロシアから広瀬の恋人が来た時のためにと、自分の屋敷内に洋館を建てて待っていた。

湯浅竹次郎少佐　六段

『湯浅竹次郎少佐　六段』

幼少期に嘉納治五郎の書生となり訓育を受ける。

第３回閉塞戦12隻のうち「相模丸」の指揮官となる。25名の部下と共に閉塞に向かった湯浅は、「相模丸」を爆破し沈没させた後に戦死した。湯浅は第二回閉塞戦で戦死した広瀬武夫と同じく講道館門下で、死後六段を追贈された。

12隻をもってする閉塞では湾口中央部に沈没させる予定であった。

ロシア軍に発見され激しい迎撃を受ける。「相模丸」乗員は戦後まで帰還するものがなく、旅順開城後に捕虜となっていた9名によりその顛末が明らかとなった。相模丸は防材を突破して湾口に進入し、湯浅は目的地点に到達したものと認め、「相模丸」を爆発させ総員退去を図った。

この時まで乗員に戦死者はなかったが、激しい風浪に加え銃撃を受ける中、「相模丸」の沈没の際に発生した旋渦のため、移乗した救命ボートは転覆し湯浅は戦死した。1905年(明治38年)11月、湯浅、向菊太郎少佐、白石葭江少佐ほか36名がロシア軍によって白玉山西麓に埋葬されていたことが判明した。

平素ならびに開戦以来の行為は軍人の亀鑑であるとされ、少佐に昇進し軍神と仰がれた。

【異説】海軍発表によれば湯浅は、端船転覆後ロシア軍の攻撃に被弾し戦死したとなっている。しかしこれには異説がある。戦後ロシア陸軍少尉として旅順攻囲戦に参加した人物から日本の友人に寄せられた手紙では、湯浅は旅順に上陸したが、人事不省となりロシア軍の捕虜となった。湯浅は時計の紐での縊死、飛び降りなどで自決を図った。飛び降りでは重傷を負ったが治療を拒否し、また食事も拒否した。ロシア側は注射で栄養の補給を行うなどの措置をとったが、湯浅は死に至ったという。

参考文献「坂の上の雲」・司馬遼太郎著、講道館ホームページ、フリー百科事典『ウィキペディア（Wikipedia）』 他

『不正はびこる不動産業界！』

■悪徳不動産ブローカーのイメージ

私がこの業界に入りましたのは今から約２７年前になります。それまで勤めていた会社を退職し次の仕事を考えているとき、ある人から貴方は不動産の仕事が向いていますとアドバイスを受けました。その時の私の不動産業界に対するイメージは新聞の社会面によく載っていた「悪徳不動産ブローカー」というイメージでした。

私はそんな仕事はしたくないといったのですが、それでもその人はあなたにはその仕事が一番向いていますと言われ、結局この業界に入り今日に至っています。

２７年間この業界で仕事をし、あらゆる業者の内面を知ってしまった今、やはりこの業界はダーティであると言わざるを得ない場面に良く出会います。もちろん正直な業者もたくさんおりますが。

THE YOMIURI SHIMBUN
讀賣新聞
2019年(平成31年) 2月8日(金曜日)
[redacted]レス1324棟不備
1万4443人 転居要請へ
賃貸アパート 建材 基準未満

■悪質な建築基準法違反問題

２月８日の読売新聞１面トップに大手アパートメーカーの建築基準法違反問題が大きく報じられていました。約１４０００人の入居者に引っ越しをしていただく方針とのことです。この会社の建てたアパートの約１／３が重大な建築法違反とのことでした。

■北海道で起きた大爆発事故

また、その１か月前には北海道のこれも大手の不動産フランチャイズチェーンの〇〇ショップのお店がお客様と契約した抗菌消臭剤を施工せず、室内で大量に放出したため大爆発を起こし４０人以上の大勢のけが人を出してしまった記事でした。お金だけを頂き施工しないのはもちろん論外ですが、本当に効果があるのか、仕入れが１０００円程度（市販されている同等品は５００円程度）の消臭抗菌剤を１万円以上で契約し、かなりの利益を得ていたことです。

このフランチャイズの店では多くの加盟店が同じような商品を販売しているはずです。

楽に利益を上げようとするこの業界の山師的体質は昔も今も変わっていないというのが正直な私の感想です。

不動産という商品がこのような人たちを引き寄せているのかもしれません。オーナーの皆様はこのような人種を相手にするわけですから、よほど注意をして人間を観察し対処しなければなりません。

私がこの世界が向いているとアドバイスした人は私の中にもこのような素養があることを見抜いていたのかもしれません。怖いです。(^_^;)

■４年後、東北学院大学五橋新キャンパスへ大移動！

東北学院大学『五橋キャンパス』計画が本格的に動き出しました。今までの仙台市立病院の建物を解体し新たな高層ビルやホール棟など五棟を建て、現在の泉キャンパスの学生さん、職員、多賀城市にある工学部の学生さん等、およそ８，０００人を受け入れるとのことです。完成は２０２３年４月を予定しているようです。

あと、４年後です。泉キャンパスの周辺に林立している学生さん用のアパート・マンションをお持ちのオーナー様は今から対策を立てておくことが必要です。

これからは新婚さんの２ＤＫの需要が期待されます。１Ｋ２室を２ＤＫに改造するのも対策になると思われます。

オーナー様！・・・知っ得　豆知識・・・・

【施設賠償保険】

賃貸アパート・マンションをお持ちのオーナー様は建物の総合火災保険は当然入っているものと思いますが、この「施設賠償保険」はまだ入っていない方が多いようです。
この保険は建物や付帯設備に起因する事故により損害賠償責任が発生した場合に適用されます。
例えば、側溝の蓋が取れていて入居者や歩行者が足を踏み外してしまい骨折した場合や、積雪で滑りやすくなった階段から滑り落ちてケガをしてしまった場合、また、水道止水栓の蓋などにつまずいてケガをしてしまった場合、建物の一部が落下して自動車や通行人に損害を与えたりなどがあります。
昔なら自分の不注意で済ませる場合が多いと思いますが、今は何でも訴訟の時代です。入居者や通行人などからある日突然高額の損害賠償金を請求される場合がないとは言えません。

■高額な請求事例としては数千万円から１億円を超す判例も出ています。

『空き家にも保険をかけていた方が安心です。』
空き家であっても台風などで屋根の一部が隣家のガラスを割ったり、通行人にケガをさせる可能性もあります。損害賠償保険を掛けていれば、万が一第三者に損害を与えてしまっても補償することが可能です。

『保険料はリスクを考えれば安いです。』
保険料事例

木造アパート２階建て８室	保険金対人１億円	保険料	￥２，０８０円／１年間
３階建て賃貸マンション１０室	保険金対人１億円	保険料	￥３，５００円／１年間
５階建て賃貸マンション５０室	保険金対人１億円	保険料	￥１６，４２０円／１年間

所有者が変わったら契約書を作り直し？・・・

最近、売買や相続などで賃貸マンション・アパートの所有者が変わることがよくあります。
このような場合新しい所有者と入居者との間で賃貸借契約書を新たに作り直さなければならないのでしょうか？
法的には新しい所有者は旧所有者の地位をそのまま引き継ぐ事になっておりますので、原則新しい契約書の取り交わしは必要ありません。当社の管理している賃貸マンション・アパートの場合には「所有者変更のお知らせ」の通知のみで済ませる場合が多くあります。
但し、新規に管理を委託された場合やオーナー様がご自身で管理をされている場合には、この機会に新たに契約書を取り交わした方が宜しいかと思います。
現在の入居者の再確認や連帯保証人の確認のためです。特に長期間契約書を更新していない場合には連帯保証人が亡くなっている場合があります。問題が起きてから連帯保証人と連絡を取ろうとしても、すでに亡くなっている事例がよくあります。日頃の備えが大切です。

相続不動産実務主任者講座に参加して

相続不動産
相続不動産実務主任者 講座
修了証
株式会社ハートフルハウス 佐々木 雅宣 殿
あなたは優良リフォーム支援協会における相続不動産実務主任者講座の全課程を修了したことをここに証明します。
2018年 12月5日
一般社団法人 優良リフォーム支援協会

東京で開かれました一般社団法人優良リフォーム協会主催の「相続不動産主任者講座」に１２月４日・５日の２日間参加してきました。
当社のお客様の中にも相続事案が多くなってまいりましたので、的確なアドバイスができますように勉強してきました。
亡くなられた方が一生かけて築き上げた財産を次の世代にスムーズに引き継ぐためにはそれなりの準備とともに、受け取る側は感謝の気持ちと労せず頂ける財産を有難くいただく謙虚な気持ちが必要と思いました。
一度だけの講座では到底計り知れないほどの奥の深い、間口の広いテーマでしたのでこれからもより機会を見つけ知識を深めていきたいと思います。
幸い当社の専務が税理士事務所を開いており相続専門の税理士をはじめ、経験豊富な税理士が３人もおりますので、どんなことでもお気軽にご相談ください。

円滑な相続のための3つのキーポイントは

円満に分ける ！　　**現金で払う ！**　　**納税額を減らす ！**

相続が発生してからの主なスケジュール

◆７日以内　　死亡届
◆３ヶ月以内　　相総続放棄または限定承認の選択決定と手続き
◆４ヶ月以内　　相続人の所得税の申告と納付「準確定申告」
　　◇遺産の評価・鑑定
　　◇遺産分割協議書の作成
　　◇相続税の申告書の作成・納税資金の検討
◆１０ヶ月　　**相続税の申告と納付（現金一括納付）**

【法定相続情報証明制度】
相続人が法務局に必要な手続きを取れば、法務局より「法廷相続情報一覧図」を無料で何枚でも入手でき金融機関などで名義変更ができる。

■死亡直後に発生する手続き	■給付請求手続き
世帯主変更届 年金受給停止 運転免許証の返還 国民健康保険証の返還	死亡保険金 入院給付金 高額医療費の申請
■名義変更手続き	**■社会保障関連手続き**
預貯金口座 公共料金（水道・ガス・電気） 借地借家・賃貸住宅 株・債権・自動車	死亡保険金 入院給付金 高額医療費の申請

～ 施 工 実 例 ～

管理部の伊藤でございます。
今回は施工実例を２件紹介させていただきます。

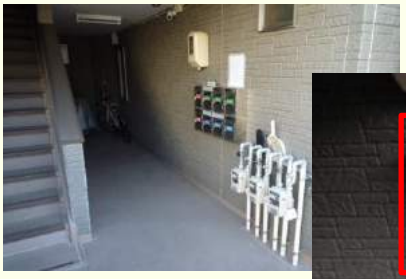
担当　管理部 伊藤

■高所作業車を使った安い外壁補修

５階建の賃貸マンションの４階の外壁のひび割れ補修を高所作業車を使って行いました。
足場を組んだ場合、約１５万円以上かかるところを高所作業車を使う事によって３分の１以下で行う事が出来ました。また時間的にも足場を組む場合、組立てと解体を含めて短くても２日かかるところを高所作業車では半日程度で終える事が出来ました。

■入居促進の為の宅配ボックス

郵便受けと一体となった宅配ボックスを設置しました。
ここ数年、通販の利用が急速に広がり、それに伴い宅配業者の人手不足と働き方改革により再配達が難しくなって来ております。入居者の皆さんも荷物の受取りに不便を感じて来ております。
そこで宅配ボックスを設置する事により入居促進の有効な手段となります。



マンション入口

今までの郵便受けはカギがありません

…郵便受けと宅配ボックスが一体…
カギもダイヤル式となって
入居者のプライバシーの確保
にもなります。

前号から大好評につき
高性能内窓のご紹介です！

佐藤

上野

取付けカンタン！ローコストタイプの二重窓

夏場に向けても
オススメの商品です！

かんたん内窓
らくちん断熱パネル

断熱性UP　結露防止　簡単施工

肌で感じるレベルの断熱効果！

断熱性能アップ率

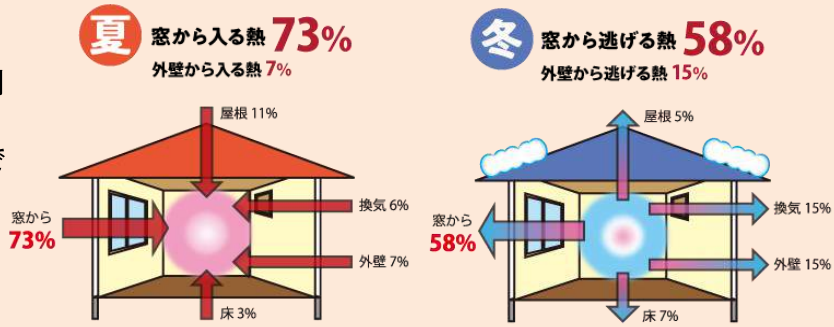
アルミ樹脂複合ペアガラスなら ▶ 2.0倍

アルミサッシ1枚ガラスなら ▶ 3.5倍

住まいの中で、熱の出入が最も大きいのは、実は「窓」。。。

夏は73%、冬は58%窓から熱損失

夏では、冷房時に窓から入ってくる熱の割合は、73%を占めます。また、冬の暖房時に熱が窓から流出する割合は、58%です。冷暖房の効果率が悪いと、その分無駄に電気代・燃料代が掛かってしまうことになります。



その他にも、防音や地震対策の効果があります！

施行写真

★お客様のご感想★泉区Ｓ様邸

- 毎日タオルで拭いて絞るくらいの結露がありましたが、断熱パネル取付後は結露がほとんどでなくなりました。
- 台所の小窓からのすきま風が寒かったのですが、取付後はすっかり外の空気が遮断され寒くなくなりました。
- 窓の内側に障子のある部屋も結露で障子の桟が黒カビだらけでしたが、今後はその心配もなくなりそうです。

小さい一枚窓から施工可能です。
お見積はお気軽に当社までお問合わせ下さい。（担当 佐藤・上野）

夏も冬も便利な

業界最安値！ネットでお調べ下さい

浴室換気乾燥暖房機

浴室暖房乾燥機のトップメーカー
高須産業製

使用者様の声

N様邸

小さな子供がいるので、寒い季節に重宝します。
雨の日に、室内干し出来るのも、とても良いです。
工事も丁寧にして頂いて安心しました。

施行写真

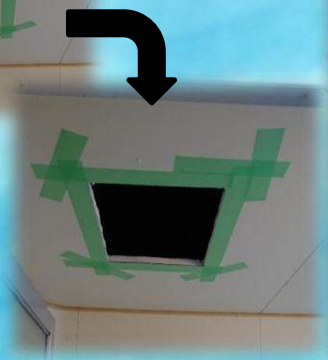
スタンダードプラン

本体:29，990円

加工設置費:55，000円

84，900円
（税別）

設置前



穴開け

完成

S様邸

今まで浴室に入ると寒くて体が震えていましたが設置後とても暖かくのびのびと入れます。
お風呂に入る５分ほど前にスイッチを入れておけば大丈夫です。
洗い場で体を洗っている時とても暖かく気持ちが良いです。
特に娘が朝シャワーを浴びてから出勤する時などもとても感謝されています。

皆様も是非一度ご体験下さい♪

【廃材を利用した見事な帆船】

当社のオーナー様で廃材を利用して見事な帆船を製作された方がいらっしゃいましたのでここにご紹介いたします。
この方は何年もかけて身の回りの廃材を組み合わせ、このような立派な帆船模型を作ったそうです。
ある日のこと、このオーナー様とお食事に行った時にテーブルにあったつまようじがえらくいい材質だとのことで大事に持ち帰ってました。
何に使うのかと思っておりましたら、この帆船の小さな船室扉の取っ手にちょうど良いとのことでした。つまようじの頭の１mmくらいのところです。これを扉の取っ手に接着するそうです。その完成品をまじかでじっくりと見させて頂きました。モデルはネプチューンウイスキーのボトルに張り付けてある帆船の絵を見ながら製作したそうです。次々といろいろなアイデアが湧いてきて、真夜中でも思いつくと帆船の製作に没頭してしまうそうです。マストや帆も全て廃材です。ロープは当社からのお歳暮についていた紐だそうです。ひとつひとつの部品がどこかで見覚えのあるような材料でとても親しみを感じさせてくれます。全体のバランスも見事で、今にもたくましい船乗りやパイプをくわえた船長が扉を開けて出てきそうな夢のある作品でした。このオーナー様は何事にもこだわる方とのことで、団地の中にログハウスを建てて住んでおられます。自然を感じさせるログハウスの中でおいしいコーヒーをいただきながら楽しい時間を過ごさせて頂きました。

ログハウスのご自宅で　早坂章オーナー様と

先祖供養　・・・（大國之宮神社）

神道においては、先祖の御霊さまをいくつかの階層に分けてお呼びします。
家族親族之霊（うからやからのみたま）からはじまり、一番近いご先祖を（さきつおや）次に遠津祖（とおつおや）御祖（みおや）御祖神（みおやのかみ）そして神（かみ）とお呼びしています。これは御霊様の霊魂はグレードアップしていくということを意味しています。
この世でいう「人格」と同じ意味で、あの世には「霊格」というものがあり、その霊格が向上していきます。そして向上が最もその極みに達したとき、霊魂は神となり神霊となります。つまり守護霊から守護神へとグレードアップします。
権現神と称えられている神の多くは、こうした神格化された神でもあります。
大國之宮で行われる神前供養とは、先祖霊の神化向上により、やがて守護霊・守護神となって残された家族や親族のお守りをお願いするという意味もあるのです。

（大國之宮神主様のお言葉から・・・ホームページ「大國之宮」もごらん下さい。）