



## オーナーの皆様

今年も一年の終わりが近づいて参りました。今年はどうな年だったでしょうか？新天皇が即位され新年号令和が始まったお目出度い年でもありました。

4年に1度のラグビーのワールドカップが日本で初めて開かれ、にわかラグビーファンが街に溢れて大騒ぎをした年でもありました。自然災害も多く発生し、いまだ不自由な生活を強いられている方も沢山おられます。良いことも悪いこともいろいろありました。良いことは生きるエネルギーに、悪いことは教訓として襟を正し、新しい年を迎えたいと思います。

代表取締役 佐々木雅宣

## 「銭形の親分も来た甘酒屋！」



『神田明神』神田、日本橋、秋葉原、大手町、丸の内など日本の経済の中枢を守っている氏神様

私がお世話役をさせて頂いている「大國之宮」神社の主祭神は「大黒様」ですが、東京の神田明神も日本一の「大黒様」の石像で有名なところです。文京区に仕事で行った際にすぐ近くに神田明神がありますので8月の猛暑の続く日に寄ってみました。

その日も朝から汗が噴き出るような暑い日で木陰をさがしながら歩くようでした。コンクリートの上は5分も歩くと倒れそうなくらい酷い暑さでした。全身汗だくになりながら神田明神の入り口に着きますと、大きな鳥居のすぐ横に蔦の絡まる昔から建っているような『甘酒屋』の看板が目に入りました。神田明神の入り口に本当にふさわしい風情のある建物でした。「うわー、絶対あの店に入らなければ・・・きっと、冷たくおいしい甘酒があるに違いない。」と思いながらのれんをくぐりました。



日本一の「大黒様」の石像

店の中はひんやりとエアコンが効いていましたが、年代物の装飾品が店のあちこちに飾られ、相当古くからこの店は続いているのを感じました。お年をかなり召したエプロン姿のおばあさんが「いらっしゃい。」と冷たい麦茶を運んでくれました。麦茶をいただきながらふと横の窓際に目をやりますと、なんと「銭形の親分も来た甘酒屋」と書いた色紙が貼ってありました。



甘酒屋「天野屋」

「おお！おばあちゃん、ここに銭形平次も来てたんですか？」と聞きますと、「そうよ。」と何度もお客さんに質問され慣れたようにさらっと返事をしてくれました。



「銭形の親分も来た甘酒屋」と書かれた色紙

「へえ～、銭形平次って本当にいたんだ・・・。」と歴史に余り詳しくない私はすっかり銭形平次親分と一緒に甘酒を飲んでいる気分になってしまいました。ふと、店の奥に目をやりますと今度は『八十五歳 実篤』と書いた大きな額が目に入りました。「わあ～、おばあちゃん、あの額は武者小路実篤の直筆ですか？」と聞きますと、「そうよ。私が娘の時にこの店に来て書いてくれたの。」と懐かしそうに話してくれました。

私は中学生の頃、よく読んだ武者小路実篤が急に身近に感じられ、当時の本の内容が急に思い起こされました。その中の随筆集にこんな一文がありました。

『孫と一緒に散歩に出かけようと、縁側に孫を腰掛けさせ靴を履かせようとした。孫の小さい柔らかい足が靴になかなか入らない。少しいらついできた私はつい、「なんていう靴だ。」とつぶやくと孫が「うんどうぐつ！」と教えてくれた。私は参ったと思った。』こんな一節でした。



境内で見つけた銭形平次のお墓

お店の中でいろいろな飾り物を見せて貰いながら、お話しを聞いておきますと、この店は300年以上も前からあるとのこと。江戸の大火や関東大震災、空襲と何度も焼かれてその都度建て直して今日に至っているとのことでした。中庭の焼けた大きな石を見せてくれながら庭師さんが立派な石なので裏返しにしてきれいな面を上にして置き直してくれたとのこと。

帰りの途についた私は新幹線の中で今日の出来事を思い起こしてみますと、何か違和感を感じます。「う～ん。銭形平次って人は本当に実在した人なのかなあ・・・。」と急に疑問が湧いてきましたのですぐにグーグル先生に教えて貰いました。すると・・・「銭形平次（ぜにがたへいじ）は、1966年5月4日ー1984年4月4日まで、フジテレビ系列で毎週水曜20時から放映された連続テレビ時代劇。野村胡堂の小説『銭形平次 捕物控』をテレビドラマ化したもの。恋女房のお静と神田明神の近くに住んでいた・・・。」とのこと。

「うわっ、あのおばあちゃんにすっかりだまされてしまった。」でもいっときだまされて楽しい雰囲気味わうことが出来、あの古い茶屋のユーモアに何かホッとする思いでした。でもきっと小説の中に甘酒屋「天野屋」が出てきて銭形の親分が甘酒を飲んでいたのでしよう。



店内に飾られた武者小路実篤直筆の額

# 仙台の大学生賃貸事情



上野

年の瀬もせまり、大学を目指す受験生にとってはAO入試・推薦入学の合格発表も済んだ方、これから終盤の追い込みをかける方さまざまです。

そんな仙台の大学生賃貸事情が少子化も相まって近年変わってきています。仙台の代表的な大学2校でご紹介させていただきます。

## 東北大学

総在学者数 29,000人弱（全学部・留学生含）

在籍者数 学部学生 : 11,000人弱（全学部）内留学生約200人  
大学院生 : 18,000人弱（全学部）内留学生約1,800人

東北大学は上記のように仙台では最大規模の大学です！

| 以前からある寄宿舍       |     | 人数   | 賃料              | 入居年 |
|-----------------|-----|------|-----------------|-----|
| 寮               | 6ヶ所 | 654名 | 700円～4,300円     | 6   |
| ユニバーシティ・ハウス/一般  | 4ヶ所 | 465名 | 23,500円～26,000円 | 2   |
| ユニバーシティ・ハウス/留学生 | 4ヶ所 | 375名 | 23,500円～26,000円 | 2   |

| 2018年10月より青葉山   |     | 人数   | 賃料       | 入居年 |
|-----------------|-----|------|----------|-----|
| ユニバーシティ・ハウス/一般  | 4ヶ所 | 376名 | 約30,000円 | 2   |
| ユニバーシティ・ハウス/留学生 | 4ヶ所 | 376名 | 約30,000円 | 2   |

東北大学では上記のような寄宿舍があり、2018年10月より青葉山に752名分の素晴らしい寄宿舍が完成しました。

ユニバーシティ・ハウス  
青葉山



影響

今までは、人気の川内・八幡町・柏木エリアで春には当然のように満室になっていた物件でも、空室が大変目立ってきています。

弊社にも空室対策についてのご相談が多く寄せられております。入学シーズンの準備がまだという方もお気軽にご相談下さい。

泉  
キャンパス

移転

土樋  
キャンパス

移転

多賀城  
キャンパス

2023年度には全生徒が土樋キャンパスで学ぶこととなります。

影響

泉キャンパスや多賀城キャンパス周辺の学生さんをメインにしていた賃貸物件・飲食店等は大きな影響を受けることになると思われます。

一方で、土樋・河原町・米ヶ袋等の賃貸物件は問合せが増えてくる可能性があります。

## 学生向け賃貸物件のこれからの対策

2020年の春を、空室でむかえると1年間空室になる可能性が高まります。下記は空室対策の一部です。参考までにご覧ください。

1. 募集賃料を近隣相場と比較してみましょう。
2. 敷金・礼金の設定を再検討してみましょう。
3. 建物外観や共用部に傷みや汚れがないか確認してみましょう。
4. 温水洗浄便座・エアコンは今や必須ともいえる設備です。  
最近是非常に安価な商品もありますので設置を強くオススメします。
5. インターネットが使用可能かご確認下さい。  
最近のお子さんはスマホで使います。無料物件も増えております。

1部屋でも多く入居が決まります様、  
弊社も全力でご協力させていただきます。

ご相談・お問い合わせお待ちしております。



ハートフルハウス  
TEL 022-234-8628

## 法律問題・・・庭木のトラブル

庭付き戸建て賃貸住宅の場合、よく庭木の手入れで問題になることがあります。庭も賃貸借の対象となる以上、賃借人は庭の管理を行う義務があり、雑草など手の届く範囲で庭の手入れを行わなければなりません。但し、庭師を入れなければ出来ないような高い木や高価な木などは貸し主が行う義務があるとされています。賃借人が庭の手入れを怠り、雑草をボウボウにし荒れ放題のままでは物件価値も下がってしまいます。酷いときはゴミ屋敷のようにしている入居者もおります。こうなると貸し主は売却するにも出来ません。貸し主はやむを得ず損害賠償請求や契約解除により対抗していくことになります。また、貸家の庭になった果物を、貸し主が勝手に取りに入ったりする事も出来ません。賃借人は庭の果物について使用収益する事が出来ると考えられています。無断で敷地に入りますと住居侵入罪に該当する恐れがあります。



代表取締役 佐々木雅宣



## 建物解体前のお祓い

この度、遠方に住んでおられる方が誰も住まなくなったご実家を解体し売却するご依頼を頂きました。解体前に建物への感謝の気持ちと工事の無事故を祈願しお祓いを執り行いました。

人間が永年住み慣れた建物には、住んでいた人の気（エネルギー）が6ヶ月は残っているとのこと。その気を取り払わずに次の方が住んでしまうといろいろな災いが生じる恐れがあるとのこと。

今回は部屋の中の荷物を片付け、簡単にお掃除をしてから大國之宮神社の神主様達にお祓いをして頂きました。



工事関係者一同参集致しました。



すべての部屋をていねいにお祓いしました。



↑トイレにはトイレの神さまがおられ家族の健康をお守りして下さったそうです。神主様がていねいに祈禱されていました。 ↓



先祖代々の方達が最後の別れにきっと来ていることと思い、床の間にお花を捧げました。庭に咲いた大きなキンモクセイの枝も切って差し上げました。



かつて住んでいた方々が愛したと思われる立派なキンモクセイの木



# リフォーム事例のご紹介



店長 野澤

佐藤

## ■ 水回りをリフォームして快適な室内に♪

今回のリフォームの内容は古くなった水回り設備を新しくしたいとの要望で施行させて頂きました。

まだ使える状態の設備ですが見た目が悪く、機能的でもありませんでしたので今回思い切って設備更新をしました。機能的・見た目的にも非常に良いリフォームが出来た事例です。



アクセントパネルで浴室をお洒落に♪



台所も綺麗になりました。



最新の温水洗浄便座に入れ替え。



## ■ 屋上防水工事の施工例

屋根や外壁などの建物の外まわりは、築年数とともに亀裂やひびが入ります。亀裂やヒビから雨水が侵入することで、建物の鉄骨や鉄筋、木材が傷み、建物の寿命を縮めてしまいます。

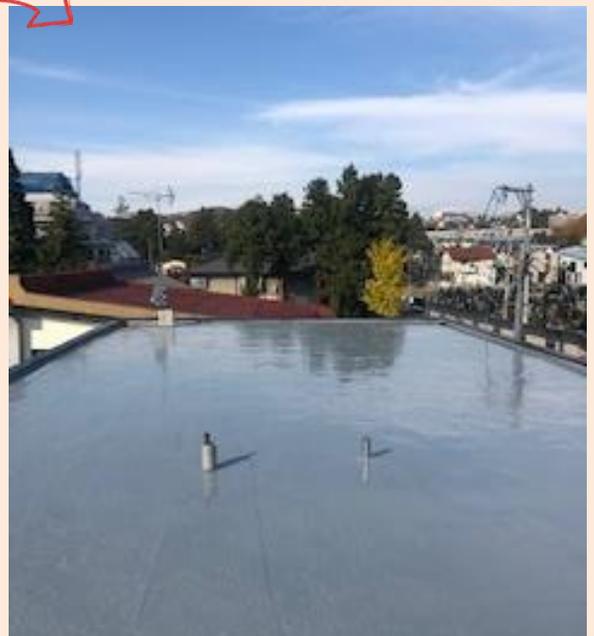
今回は建物の寿命を延ばす為の屋上防水工事の事例をご紹介します。



傷んだ箇所に細かい補修をしながら防水シートを敷き詰めます。



最後にウレタン塗装で最終仕上げ。二度塗りで防水対策はバッチリです！



# 戸建て賃貸住宅の始まり・・・！

一度は貸家を作ることを考えたオーナー様も多くいらっしゃると思います。しかしながら一番投資効率の良くないのが貸家です。次がファミリータイプ。そして一番効率の良いのがワンルームマンションです。その結果、立地条件の良いところにはワンルームマンション・アパートが林立してしまい供給過剰気味になってしまいました。これからの年金事情が不安定な時代に自己年金を構築しておくことは安定した将来には必要なことです。



代表取締役 佐々木雅宣

賃貸住宅はお仕事を持っていても経営できることから数多くのオーナー様が投資を行っております。

当社もそのお手伝いをさせて頂いておりましたが、貸家の需要が多いのは知っておりましたが正直貸家を新築することには積極的にはお勧めしておりませんでした。その理由は建築費が割高になるからです。住まなくなったご自宅を貸家にするケースは多くありますが、貸家を目的に建築するにはかなりのノウハウが必要です。ここにご紹介する『洋館家』は高性能の貸家を安価に供給することだけを考えて成功した住宅メーカーです。当社も4～5年前からこの会社に注目してきましたがこの度、正式な販売代理店契約を結びました。これからの賃貸住宅には必ず戸建て賃貸住宅の需要があると判断したからです。

アパート・マンションよりも戸建て賃貸住宅を希望する方は間違いなくいらっしゃいます。この方々の需要に応えることが新しい賃貸住宅の市場とされます。

しかし、ご提供する建物は充分採算のとれる建築でなければなりません。高性能、おしゃれ、そして安価。これらの条件がすべて満たされてなければなりません。今回はこれらの条件をすべて満たしていると当社では判断致しましたので以下にご紹介します。



本体価格 7,950,000 税抜き  
(2LDK LDK13,洋 8,洋 6)



本体価格 8,460,000 税抜き  
(3LDK LDK15.5,洋 7.5 5.5 5.5)

高性能・おしゃれ・安価  
3拍子の揃った戸建て賃貸住宅「洋館家」シリーズ

今回、左にご紹介しました建物は賃貸に出しますと場所にもよりますが8万円から12万円くらいで貸すことが出来ます。土地をお持ちの方はもちろん、ある程度自己資金のある方でしたら土地の購入も合わせて有利な投資になると思います。



本体価格 8,190,000 税抜き  
(3LDK LDK14.8 洋 7.3 5.5 5.5)



本体価格 6,470,000 税抜き  
(2K K4.5 洋 6 4.5)

# 今年も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

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

今年の冬は暖かく！



Before

After

肌で感じるレベルの断熱効果！

断熱性能アップ率

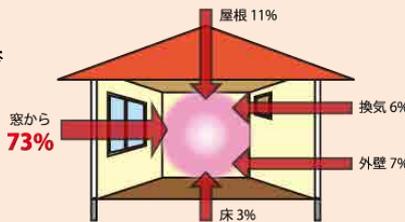
アルミ樹脂複合  
ペアガラスなら ▶ **2.0倍**

アルミサッシ  
1枚ガラスなら ▶ **3.5倍**

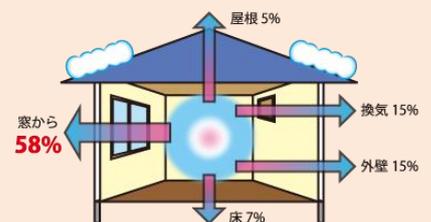
住まいの中で、熱の出入が最も大きいのは、実は「窓」。。。

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。

夏 窓から入る熱 **73%**  
外壁から入る熱 7%



冬 窓から逃げる熱 **58%**  
外壁から逃げる熱 15%



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。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棧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い合わせ下さい。(担当 佐藤・上野)

## ・・・お祓いのすごい力・・・

7月7日（日）に大國之宮神社で起きた出来事です。夕方に集まった世話人の一人が真っ赤に腫れた右目を盛んにこすりながらつらそうにハンカチを当てていました。朝起きてからずっと目の中にゴミが入ったようで、ゴロゴロしてとてもつらいとのことでした。見ていても涙が止まらず本当に酷そうでした。

別の信徒の方が見かねて今日は休日なので救急病院に行って、目を洗ってもらったらいかがですか？とお話しをしておりました。本人もとてもつらかったと見えて、すぐお願いしますとのことでした。早速、救急病院に電話を入れた様ですが、

あいにく眼科の先生は5時でお帰りになったとのことでした。その様子を見ていた大巫女さんがその方を神前にお連れして、ぬさでお祓いを始めました。すると不思議なことにあれほど酷く目が腫れていた人が不思議そうな顔をして、「アレ！何ともなくなった。」と言うではありませんか。

ほんとに良くなったのですか？とその場にいた他の人々が口々に尋ねますが本当に治ったようで周りの人々はもちろん、本人が一番びっくりした様子で何度も目をパチクリしながら首をかしげておりました。その後、神前にて七夕祭の神事を行い、終わってから直来（なおらい）もしたのですが全く目の状態は良くなったようで本当に不思議なことが起きるものだと参列者一同信じられない気持ちでいっぱいでした。神主さんがおっしゃるには「ぬさ」には凄い力があるとのことでした。



「ぬさ」麻の古名

## 丸太小屋のお蕎麦屋さん（岩出山・もみじ野）

紅葉もそろそろお終いに近づいてきた11月の日に長年のお取引のあったオーナー様をお誘いして、岩出山にある手打ちそば屋さんに行ってまいりました。調度もみじの紅葉がきれいな日でお天気も良くとても気持ちの良い一日でした。



山奥にポツンと建った丸太小屋のお蕎麦屋さん「もみじ野」



『もみじ野』さんはそば屋さんを開業したい人向けに「そば教室」も開いています。



ボリュームたっぷりのヤマメのてんぷらそば・・・とてもおいしいおそばでした。