

# 2023 ティータイム通信



# 6

発行/ 人にやさしい家づくり  
 株式会社 **みのりホーム**  
 松山市福音寺町42番地6  
**Tel 089-976-0047**  
 [HP] [みのりホーム](#) 検索  
 [E-mail] [minor@minori-group.com](mailto:minor@minori-group.com)



LINE



Instagram

心のふれあいを大切に  
 株式会社 **みのり商会**  
 愛媛県松山市福音寺町42番地6  
**Tel 089-976-0050**  
 [HP] [みのり商会](#) 検索  
 [E-mail] [minor@minori-group.com](mailto:minor@minori-group.com)



Instagram

## 見て、さわって、作って、感じて!

天然素材

# 体感フェスタ

6月10日は  
無添加住宅の日

無添加住宅 in 南久米モデルハウス

期間 6月の土・日 10:00~17:00

※平日もご予約頂ければ見学できます。

6月10日は「無添加住宅の日」です。6月は無添加住宅の日を記念して全国の協賛代理店が、一斉にキャンペーンを行います！ちょっとしたお祭り気分で、この機会にぜひ無添加住宅の天然木材や室内空気を体感してくださいね。

### 無添加住宅の日とは？

無添加住宅の日を制定したのは、合成化学物質、化学建材をいっさい使わず、天然素材で建てる健康住宅の無添加住宅の良さを多くの人に知ってもらうのが目的です。日付は6月10日、商品名にもなっている無添加住宅の「無添加」で6、「住宅」で10と読む語呂合わせから。

### ご成約特典

期間中にキャンペーン申込書で応募されたお客様で2023年9月末までに  
 ※無添加住宅を契約されたお客様に  
 「外壁漆喰まるごと」プレゼント  
 します。詳細はみのりホームまでお問い合わせください。

※対象は無添加住宅新築のS・C・RS・Nタイプとなります。



ほくは無添加住宅マスコット「むてん」だわん!



## 賃貸管理引き受けます!



空室が多くなってきた

入居者トラブルが心配

空地の活用方法って...

建物修繕が大変になってきた

### 所有されている不動産でお悩みありませんか？

みのり商会では、マンションやアパート・一戸建てなど大小にかかわらず1室から管理できます。その他、貸家・事務所・駐車場・貸店舗など賃貸管理に関することならどんなお悩みもご相談ください！創業44年、地域密着型で不動産売買から仲介、賃貸経営、不動産査定、新築、増改築など不動産にまつわる様々なことに対応できるみのり商会だからこそそのノウハウがあります。

管理業務の内容や募集方法、賃料のご提案やその後原状回復工事など、現状の問題点と今後の改善案なども含めてご提案させていただきます！オーナー様の大切な資産をぜひみのり商会におまかせください！

入居者募集	賃貸専門媒体やインターネットだけでなくリピーター客や紹介客も含め幅広い方にご案内出来ます。
契約・更新・解約等	解約時には思わぬトラブルも発生しがち。契約時から細やかに対応することで未然に防止します。
家賃管理	保証会社と提携を結ぶことで賃料の延滞や不払いも回避。
退去手続き	退去立会や室内点検、原状回復工事の施工、清算までできます。次の募集に向けて改善点やリフォーム案なども同時にご提案いたします。
入居者トラブル	みのり商会が責任をもって解決に向けて動きます。

## 社員紹介

Izumi

こんにちは。みのり商会の泉香織です。お客様とのお話の中で不動産についてのお悩みをお伺いする機会がたくさんあります。売買だけではなく、空き地の管理や賃貸運用など、お客様のニーズに合わせた不動産管理をご提案させていただきますので、是非お気軽にご相談ください。「相談出来て良かった!」そんなお声が頂ける様、これからも頑張ります!



## スーパーバイザーにて思う

ノースカロライナ州(北)に5人、出張命令を受けた。いざ出発、サンフランシスコ(11時間)で到着。

いきなり関税で、検棒(ボディ)チェックされ、金属が入っている様だ、上着を脱ぎなさいと言われる。

実はカイロバンドの中にドル替したTC(40万)程入れていたことを納得して頂く事が出来、無事パスする。

シャーロット(ヤド)に着き明朝レンタカーを借りリッチモンド(工場)迄25分かかる。往復交代で運転する。

仕事は帝人の自動可燃機(糸巻オートマチック)を1台約9800万。

私達3人で18台据付完了。その間、3ヶ月に1度7日間の休日我家に帰省する。残り18台をワーカーと共に据付を実施する。



## 小規模多機能型居宅介護やわらぎ いくし村 前田 英二



アチラさんのワーカーは仕事の呑み込みも早く図面を4、5回目を通しただけで、床板ちゅうちょなく引いて自分の頭の中にインプットされているようだ。

手っ取り早く仕事がスピーディーに進む。やがて18台が立上り、試運転時、糸が機械に絡みアチラ(女性)ワーカーが私の方を向いて「ヘーイ、カモン(名前マニダ)」と呼ばれる。

糸の絡みをとく、スムーズに作動する。月日もあつという間に経ち、帰り前のパーティで、「貴男は大型を持って居るんだったら、アメリカに住んでトラックで稼ぎなさい。」と言われる。英語が出来ればその気になっているかも...

会社帰って、部長曰く「君はワーカー達に随分人気が良い、好意を持たれていたんだって。」  
...もう一辺行って見たい。



ホームページ <http://www.yawaragi-ehime.com/>

開発し、そのフックも304ステンレスで100年以上持つものにしました。

1999年の夏のある日のこと、この工法で西宮市の分譲住宅の屋根を葺いている工事現場で、大工さんが奇妙なことを言い出したそうです。「石の屋根って涼しいやなあ、屋根裏部屋のプラスターボード張りが昼でも出来るで!」そんなバカな!石は熱伝導率が高く、現場は暑いはずです。開発者は急いで屋根に登り、屋根を一枚外して野地板を手で触ってみると、確かに冷たかったとのこと。しかしその時は、ここでどういう現象が起きているかさっぱりわからなかったようでした。

そこで2000年の1月に財団法人の日本建築総合試験場で実験をしたところ、夏の晴れた日には必ず風速2~3メートルの風が吹くので、その風の影響で石屋根の隙間から風が入り込み、涼しさ(クール)を感じるという現象が石屋根(ルーフ)に起こり、「クールフ」という新製品が誕生したのです。まさに偶然が生んだミラクルだったんです。



## 無添加 ニュースレター

MUTENKA NEWS LETTER

### 間違いだらけの日本の住宅!? 世界の屋根を研究する

先月からの続きです。石屋根に惚れ込んでしまった「無添加住宅」の開発者は、石屋根作業の手間を何としても改善しようと考えていました。

たまたまスペインの田舎の村に行ったとき、道の上の方からちょうど古い民家の屋根が見渡せる場所があり、じっくり観察してみると、石を重ねたところをフックで引っ掛けてあったのです。そこで開発者は、出来るだけ大きな石で重ねが少しで済む方法を考えたのです。最初は釘留めし、最終的にはヨーロツパのような引っ掛けフック工法を

## 現場からの便利



担当 小島

### スケルトン階段完成

大工さんの技です。桧の化粧材で階段完成しました。スケルトンなので、釘、金物、ビスを使用せず、ほぞ穴加工中心で組み立てました。

階段3段目の下部はルンバの基地になっています。



担当 寺川

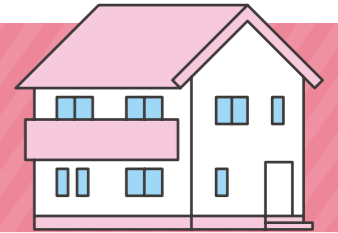
### 天然石天板のキッチン

無添加住宅のキッチンといえば天然石の天板です。ロイヤルパープルという御影石を設置工事中で、これがなかなかの重さ...

石はとっても長持ちで熱にも強い。何より天然石ってかっこいい。こんなキッチンで料理していると気分も自然と明るくなりますよね^^ 平屋を建築中の松前町現場も大工工事の終わりが見えてきました。



## 賃貸アパートの建築で 相続税対策は完了する?



先月号では、2024年4月に相続登記が義務化となります! ということでご紹介させていただきました。今月号では、賃貸アパートの建築による相続税対策について、ご紹介いたします!

### 賃貸アパートの建築が相続税対策になる理由

相続対策の一つとして、従来から『賃貸アパート建築』という選択肢は広く皆様ご存知だと思います。特に、土地を所有されている方の中にはアパートや駐車場として貸し出しされており、建築会社等から相続税対策の為に「賃貸アパートを建築しましょう」というご提案を受ける事も多いかと思えます。確かに、**自用地評価となる駐車場のまま貸し出すよりも賃貸アパートを建てる事で土地の評価が下がりますし、ご存知でない方が多いのは、既存アパートを所有していても入居率が低いままですと、賃貸割合が低い事で貸家建付地評価の効果が十分発揮出来ない**為、建替えを行い満室になった方が相続税対策となります。特にアパート建築の為に借入金をするとならばマイナス財産が生まれる為、相続税対策としてはとても大きな効果が発揮されます。しかし、「土地を持っているから」という理由だけで、『賃貸アパート建築』を行えば相続税対策は万全と言えるのでしょうか。

### 所有資産全体のバランス・分け方も視野に入れた検討が必要

例えば、アパート建築を行うために十分な広さの土地を所有されているA様の場合。その土地を最大限活用するために土地を一杯使って賃貸アパートを建築しようという提案があった時、相続人の中にお子様3名いらっしゃった場合、他の資産も含めた分け方まで想定出来ているでしょうか? 又、既存アパートを複数棟所有されているB様。隣地で隣り合っている空室率の高い築古のアパート2棟を取壊し、新たに新築アパート1棟を建築しようという提案があった時、残された既存アパートへの対策は不要なのでしょうか? 賃貸アパートの建築により相続税評価全体の評価額を下げ、相続税自体の金額を抑える事は可能ですが、その前段階として**資産全体のバランス等も考慮する事が重要です。**

### 賃貸アパートの建築は経営の始まり

賃貸アパートは建てれば『対策が完了』というわけにはいきません。賃貸アパートですから、しっかりと入居者を確保し長期間に亘って収益を確保していくために、事前にターゲット・間取り・想定賃料・利回り等々、様々な観点で検証することが大切です。昨今は建築費も上昇しているため、そもそもリスクを取って建築を行うべきなのか、土地の広さに合わせて一杯作る事がベストな選択なのか慎重に考えていく必要があります。

### 相続税対策・資産活用の一つとしての賃貸アパート建築という考え方

賃貸アパート建築は、資産活用の一つとして・相続税対策の一つとして大きな施策の一つです。ただ、それが万能薬で全ての方に有効だとは言いきれません。土地を所有されている方の対策としては、アパート建築も念頭に置きながら他に出来る対策が無いのか、所有している他の不動産で解決しなければならない問題点が無いのか、二次相続も含めた方向性が考えられているか...といった広い視野で検討していく事が重要です。