

2023 ティータイム通信



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



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



無添加住宅 完成見学会 in 西長戸町



事前予約制



※写真はすべてイメージです。

お施様のご厚意により、2日間限定で完成見学会を行います!

今回のお家の見どころポイントは、

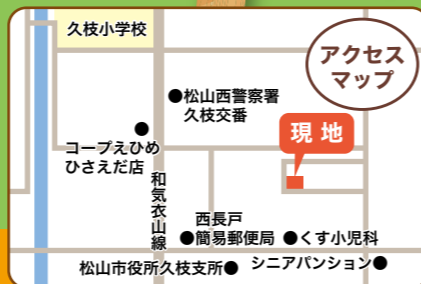
- ①建物中央に階段を設けることで、1・2階とも回遊動線に
- ②ガラスブロックやRの垂れ壁が可愛いアクセント
- ③南面のビッグバルコニーはプライベートガーデンとしても利用

2日間限定の見学会ですので、この機会にぜひご来場ください♪

※事前予約制ですので、ご希望の方はお電話かHPでご連絡ください。

お問い合わせはみのりホームまで TEL:089-976-0047

日時 **9/2(土)・3(日)**
 10:00~17:00



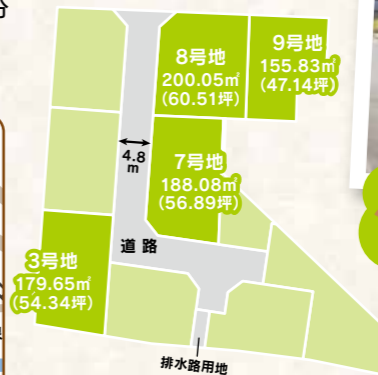
みのり商会

分譲地のご紹介

南久米10区画

●所在地:松山市南久米町421番外

- 価格:3号地 1,793万円(坪単価33万円) 7号地 2,162万円(坪単価38万円)
8号地 2,178万円(坪単価36万円) 9号地 1,650万円(坪単価35万円)
- 交通:伊予鉄バス 久米バス停より徒歩約7分
伊予鉄横河原線 久米駅より徒歩約5分
- 備考:開発道路(幅員4.8m)
- 建築条件付き



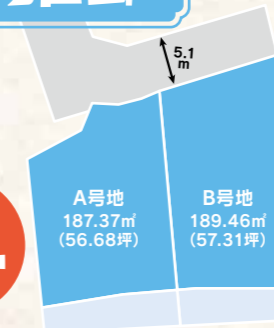
新規

祝谷2丁目 2区画

●所在地:松山市祝谷2丁目308番外

- 価格:A号地 1,582万円(坪単価27.9万円)
B号地 1,690万円(坪単価29.5万円)
- 交通:伊予鉄バス 祝谷2丁目バス停より徒歩約2分
- 建ぺい率:60%
- 容積率:200%
- 前面道路:公道(幅員約5.1m)
- 建築条件付き

只今、造成中



お問い合わせは **みのり商会**まで ☎089-976-0050

社員紹介 Hiroya

永山裕也

- 不動産売買担当
- 34歳 ●独身

こんにちは!みのり商会の永山裕也です。

「ゆうや」ではなく「ひろや」です!

不動産売買を担当していますので、「売りたい」「買いたい」など、なんでもご相談ください。スピーディーに問題解決のため尽力いたします。

最後に私34歳独身で結婚相手募集中です!ストライクゾーンはかなり広いと有名です。もし良い方がおられましたら、こっそり教えてください笑 どうぞ宜しくお願いします!



ー 川内の魅力ー

私がこの会社を選んだ理由はアットホームな空間に惹かれたからです。学生の頃から働いたら家庭的なところが良いな。と思っていました。なので施設実習でお世話になった際にココだ！となったので選びました。

働いてみて思うことは先輩のご飯が美味しい。ということです。入社してから2kg増えました。おいしいご飯が食べれて幸せです。私もおいしいご飯を作れるよう頑張ります。

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

グループホームやわらぎ川内
渡部 萌加



アパート経営の法人化によるメリット・デメリット

今回はアパート経営を法人化することによるメリットの一部をお伝えいたしました。今回も引き続き、アパート経営を法人化する「メリット」と「デメリット」についてご紹介いたします。

【アパート経営 法人化のメリット】その②

■欠損金の繰越期間が長い

法人ではある年に生じた修繕費等での赤字を翌年以降にも繰り越すことができる「繰越欠損金」の繰越期間が長いというメリットがあります。繰越期間は個人で「3年」、法人では「10年」となっていますので、節税対策として有効となります。

■相続税対策になる

法人がアパートを所有した場合、取得から3年経過すると株を評価するための資産の評価額が、「時価」ではなく個人と同様「相続税評価額」となります。その為、資産の評価額が低くなり、相続対象となる株価も下がることで相続税対策になります。 ※法人への出資者がオーナーご自身の場合。

■銀行口座凍結の心配がない

相続の手続きが完了するまでは故人の銀行口座が凍結されてしまい、相続発生後の家賃振り込みができないなどの事態が生じることがありますが法人の場合は口座が凍結されることはありません。

【アパート経営 法人化のデメリット】

■相続発生のタイミングによっては相続対策にならない

法人は、取得から3年以内の資産の評価額が時価になり(=株価が高い)ます。法人でアパートを所有してから3年以内に相続が発生してしまうと相続税対策にはなりません。 ※法人への出資者がオーナーご自身の場合。

■建設費の借入金マイナス資産にならない

建設費の借入金がある場合、個人はその借入金がマイナス資産になりますが、法人の場合は、株式評価(マイナスの場合は0円)になりますので、相続対策効果に大きな差が生じます。

■長期所有の不動産売却時は税率が高い

個人の場合、不動産の売却にかかる税金は所有期間によって税率が決まります。不動産の所有期間が5年超の場合は長期譲渡所得、5年以下の場合は短期譲渡所得に分類されます。長期譲渡所得の場合、税率は**所得税と住民税を合わせて20%**です。一方、法人の税率は所有期間が関係なく、法人の実効税率で計算されます。法人の実効税率が約30%とすると、所有期間が5年超の不動産を売却する際は、法人で売却すると納税額が高くなります。

■経費が掛かる

法人の設立時には、定款作成費用や登録免許税などの設立費用がかかります。又、維持費として、赤字であっても法人住民税の均等割(約7万円)や顧問税理士への報酬、社会保険料がかかります。その為、法人化を行う目的と照らし合わせて設立費用・ランニングコストが見合うかどうか判断が必要です。

今回は、法人化を行う為の流れ・チェックポイントをお伝えいたします。

ご相談はみのり商会(089-976-0050)までお気軽にご連絡ください。

現場からのお便り



担当 小島

奥行き45センチのクローゼット



玄関近くにクローゼットが欲しいけどスペースが取れなくてあきらめた方も多いと思いますが、奥行き45センチでパイプ方向を逆にすると大丈夫です。今回は可動棚式にしたので使いやすい高さに変更もできます。



大工 奥村

土台敷き



大工の奥村です！この作業は「土台敷き」といって基礎の上に柿波という無添加の防腐剤、防虫剤を塗った木を敷く作業です。

アンカーボルトという金具をしっかり

と締めて基礎に固定します！

およそ10kg~20kgほどの木材を運ぶ作業なので大変ですが、後に家自体の歪み等にも関係してくるのでとても大事な作業です！



「無添加住宅」健康で安全な家を求めて 菌と上手にお付き合い その2

前回から「菌」の話をしてしていますが、我々は菌に「埋もれて」進化してきました。まあ、埋もれるというと少し誤解される方もおられるかもしれませんが…。でもたしかに、人間の便の重量のおよそ3分の1は大腸菌などの死骸ですし、皮膚の表面には乳酸菌とコウジ菌と納豆菌が共生しています。皮膚の上に1平方センチ当たり数千から多い人で数万もの菌を飼っているというわけです。

女性には乳酸菌が多いんですが、実はそれが大きな問題かも知れません。というのも、この菌の種類によってブーツの中が臭いか臭くないかが決まるという人もいます。どうですか？女性の皆さん。結構な問題ですよ？納豆菌の多い人が臭い、という説もあるようです。その納豆菌は枯草(こそう)菌の一種ですが、枯草菌は字の通りに草が枯れた時に草を分解する菌です。

この菌は熱に大変強く100℃にしても死なないので、その特性を利用して納豆が作られました。藁を熱湯にくぐらせ、ゆでた大豆にくるみ、40℃くらいの室内に2日くらい置けば納豆になります。稲の藁でなくても、理論的にはどの草からでも納豆ができるはずなので、私はいろんな草で納豆を作りましたが、ススキの納豆が一番おいしかったように思えます。

