

2017 ティータイム通信

3

発行/
建設許可(般-27)16806号
(財)住宅保証機構登録店
人によさしい家づくり
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] minori@minori-group.com

一級建築士事務所 第3021号
日本増改築産業協会 正会員
株式会社 **栗田工務店**
松山市福音寺町40番地1
Tel 089-993-7555
[HP] [栗田工務店](#) [検索]
[E-mail] kurita39@lilac.ocn.ne.jp



土地探しからスタートする 家づくり相談会 予約不要

～専門スタッフがあなたのお悩み・ご相談お応えします～

開催日
3月 4日(土)・5日(日)・11日(土)
12日(日)・18日(土)・19日(日)
20日(祝)・25日(土)・26日(日)
am9:00～pm6:00

〇〇小学校区の
土地情報ありますか？

土地からマイホームをお考えの場合は
何から取り組んだらいいのかわかりにくくなっています。
失敗しない家づくりには
実はコツがあるんです。
お気軽にご相談ください。

持ち家と賃貸って
どっちがお得？

土地からの家づくりって
どうしたらいいの？



日本全国で建てられた
無添加住宅の
間取実例集
「プラン100景」を
来場者全員にプレゼント!

来場者特典

知っ得! 不動産

居住用財産を売った場合の特例

居住用財産を譲渡(売却)した場合、通常、※譲渡益(黒字)が生じたときは、3000万円特別控除、軽減税率、買換特例といった特例を用いて税金の軽減を受け、譲渡損(赤字)が生じたときは、特定の場合には、その他の所得との通算や繰越控除の特例の適用を受けることができます。ただし、

3000万円の特別控除は、原則、居住している家屋と敷地を売却する場合に適用されるものであり、住まなくなってから3年後の12月31日を超えてしまうと適用できない場合があるので気を付けてください。

※譲渡益・・・売った金額-(買ったときの金額+売る際に要した諸経費+仲介手数料+登記費用等)

土地探しの5つのチェックポイント

1 「住みやすさ」は人それぞれです 世間でいう「好立地」とはわれわれではありませんか？

世間でいう「好立地」は下記項目などが挙げられます。

1. 交通アクセスが良い
2. 市街地に近い
3. 広い道路に面している
4. 商業施設が近い
5. 校区が良い

以上が「好立地」な条件として挙げられますが、全員がこの条件をベストだと感じるわけではありません。

のどかな場所で子育てをしたり、静かなところでゆったりとした時間を過ごしたければ市街地よりも郊外の土地を選んだ方が良いでしょう。価格も郊外のほうが安い傾向にあります。

また、「好立地」物件は確かに望まれる方が多いため、競争率が高く、出会ったとしても即決しないと手に入れることが難しい場合があります。

また、価格もそれなりにかかりますので、全体の費用の中で予算に見合っているか十分に考慮する必要があります。結論的には「好立地」で土地を探すのではなく、ご自身や家族のライフスタイルに合わせた『自分たちが住みやすい条件』を見つけることが重要です。

2 条件に優先順位を付ける必要があります

「住みやすい条件」をあげると、とても多くの希望が出てくることが多く、それらが全て揃った物件を見つけることは非常に難しいかもしれません。

住みやすさが我が家の希望条件！

1. 土地面積 ㎡くらい 坪くらい
2. 通勤時間 30分以内 1時間以内 その他
3. 土地の予算 1,000万円以内 1,500万円以内
2,000万円以内 その他
4. 閑静な住宅街 分譲地 分譲地以外 南道路 その他
5. 近くにスーパーがある
6. 学校区
7. 日当たりが良い
8. 景色が良い
9. 交通アクセスが良い

上記の条件は本当に必要ですか？

一見メリットばかりのような条件も、見方を変えればデメリットも考えられます。その点を踏まえて、本当に必要な条件かどうか考えてみるとよいかもしれません。



3 「候補地」には何度も足を 運んだ方がよい

候補地が見つかったらできる限り何度も足を運んだ方が良いでしょう。できれば曜日、天気、時間帯を変えて訪れましょう。

一度訪問しただけでは、シチュエーションの違いによる周囲の変化が分からず、暮らし始めてから思わぬ落とし穴が出てくる可能性もあります。

4 法的要件、インフラの整備チェック

候補地がほぼ決定に近づくと家のプランもある程度進んでいると思います。候補地にそのプランがきちんと建てられるのか追加工事が発注する可能性はないかなどを確認しましょう。

どんな建物が建てられるか

建物を建てる際、高さや面積などさまざまな制約を受けることがあります。例えば、3階建ての家や地下室を造りたいと思っても、法的制限のため厳しい可能性もあるので、事前に必ず確認し、難しい場合は候補地を探し直すか、家のプランを変更しなければなりません。

境界線

古い住宅地の場合、隣接道路や隣地の境界線がはっきりしないケースがあります。特に前面道路が狭い場合(4m以下)、道路中心から2mセットバック(道路から後退)して塀を建てたり、共有部分の道路を造らなければならない場合もあります。後で無用なトラブルを避けるために、境界線などはきちんと確認しましょう。

また、水道・ガス・電気などのライフラインが通っているかどうかチェックしましょう。当たり前のようには考えがちですが、必ずしもこれらが整備されているとは限りません。後から引き込むことも可能ですが、時間と費用が発生します。

5 予算計画は諸費用も含めて考える

土地や住宅を購入する際には、諸費用が発生しますので、その点もきちんと考慮した上で検討する必要があります。土地の場合は、土地代金以外にも「不動産取得税」、「司法書士費用」、「登録免許税」、「印紙代」、「仲介手数料」などが掛かります。

予算が無限にある方はほとんどいないでしょう。あらかじめ担当者や予算の打ち合わせをし、諸費用も含めた合計金額の中で候補地を探していきましょう。弊社では資金計画も定期的に行っています。

お気軽にお立ち寄り下さい！

やわらぎ便り

ー イキイキ! ワクワク! ー

やわらぎの目標に“イキイキワクワク”が掲げられている。これは、利用者のお年寄りも 働く介護スタッフとともに“イキイキワクワク”で毎日すごせる事を目指したものです。

では、どうすれば“イキイキワクワク”することが出来るのか? 日頃食べれないお御馳走を食べたり、旅行をしたりもそうかもしれませんが、毎日の生活のなかに非日常的な感動をどう取り込むかということだと思のです。それは必ずしも 手間とひまとお金をかけないと出来ないというものでなく、道端に咲いた野の花を飾るのもいいし、旬の野菜の匂いをかいだりさわってみたり、工夫をこらした楽しい会話であったり、材料は

身の廻りにふんだんにあると思います。要するにスタッフの身の廻りを見る 豊かな優しい心があればいろんなものが材料になると思います。忙しい仕事の中でつい忘れがちな細かな感性を持ち続けてもらいたいものです。会社は、紅マドンナの木のオーナー



になっています。利用者みなさんに 草引きや収穫をしてもらったりして、毎年 楽しみにしていただいています。又、トカラ種というヤギを飼って時々各事業所をショートステイにまわったりすると、なかなか目を開けないお年寄りがバッチリと目をあげ かわごわ触ってみたり、みんなに大人気。

最近では、バナナを栽培してバナナの花をみてもらい収穫してもらおうとビニールハウスを作って、アイスクリームバナナとミニバナナをサンルームで育てています。もう少し暖かなればビニールハウスに移植して近所の子供達も含めてお年寄りにバナナの実体験を楽しんでもらうつもりです。子供達とお年寄りのバナナを介した新しいふれあいを思っで今からワクワクしています。



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

社長



現場からの便り

～無添加住宅オリジナル商品～

椿さんも終え、徐々に暖かくなってきました。写真は松山市内の工事現場です。茶色の外壁材は無添加住宅のオリジナル商品で「炭化コルク」といいます。断熱性、防音性、調湿性、防虫性、耐腐食性と優れた外壁下地材です。この上から漆喰を塗り上げて仕上げていきます。4月には完成の予定です。後もう少しですが、気を抜かずに安全第一で頑張ります。



～大野棟梁奮闘中～

先日、S様邸の上棟が無事に終わりました。上棟後も順調に進んでいます。S様邸には薪ストーブを取り付けます。薪ストーブの煙突はサンタさんが入れるように大きなものにしてあります。まだ肌寒い時期ですが「せーの、せーの」と言いながらいい汗かきました。かっこいい煙突になるので完成が楽しみです。



無添加大好き! 私の住まい



健康設計の住宅提案で 実現した楽しい家づくり

K様邸

おば様と同居されているK様ファミリーは6人家族。「アレルギーがあるので、健康な家というのは絶対条件でした!」と話す奥様。建て替えを決めてからは、いろいろな住宅メーカーを見て回られたそうです。「でも、モデルハウスに入った瞬間に頭が痛くなったり、ひどい時には、めまいがしたりして大変でした」とのこと。ならば!と少々高額になるのは覚悟の上で、杉やヒノキで出来た家なら大丈夫だろうと思い、工務店の見学会に出かけたのですがそこでも同じ症状が出て、「本当にもう新築はあきらめよう...」と思ってたんです」と言われるように、心が折れかけていました。そんな時、無添加住宅の情報を聞きつけ、早速展示場へ!「入った瞬間、“気持ちいい”と素直に思ったんです!空気が全く違う!ここだ!」と今まで悩んだ分だけ体の反応が早く、即、契約となりました。家づくりは「もう、楽しい!の一言です」と言

われるように、外観も総ジュラシックウッドストーン貼りで、奥様も「もう、ノリでした(笑)」と言われるほど!室内は、女性の設計士が担当したこともあり、様々な提案が…。キッチン背面を飾り棚にして見せる収納としたり、タタミルームを小上がりにして、引き出し収納をつけたりとさすがに細やかです。「とにかく思いっきり深呼吸が出来て、本当に満足しています」と無添加住宅との出会いを心から喜んでおられるK様です。



栗田工務店 ビフォー・アフター 安心・安全・快適リフォーム!



外壁塗装とあわせて、DK・浴室・洗面所・トイレの改装工事をさせていただきました。生活をしながらの工事でしたので、施工主様には大変ご迷惑をおかけしました。工事後、「快適なので、もっと早くリフォームすればよかった。」と嬉しいお言葉をいただき大変嬉しく思っております。



担当:住田

●お問合せは
株式会社 栗田工務店
0120-70-1516



間違いだらけの日本の住宅!?

健康で安全な家を求めて! ー「菌と共生する家①」

前回までは菌と健康について話しましたが、私たちの健康と菌に密接な関係がある以上、当然ながら、菌と家にも切っても切れない関係があるんです。

以前、住んでいた家、もちろん無添加住宅ですが、そこに生絞りの雑巾を置き忘れたことがあるんです。2~3日経って驚い

たんですが、全く臭くなく、香ばしい匂いを放っていたんです。本当にビックリしました。そこで初めて「無添加住宅」には共生菌が棲みついていることに気づいたのです。前にも述べたように、文明が発達した世界の温帯地域の家は、すべて漆喰で出来ていました。ピラミッドの内装も漆喰ですし、日本の古墳の内装も漆喰です。

では、人類はなぜ漆喰をえらんだのでしょうか? 繰り返しになりますが、その大きな理由は“発酵”だったのです。漆喰はアルカリ性なのでコウジ菌しか生きることが出来ません。したがって、この漆喰の中では物は腐らず、発酵します。例えば、ヨーロツパの生ハムやワインもコウジ菌の発酵の産物です。塩水に付けた豚肉を1年間つるしておくだけで生ハムになります。けれども、もしこの豚肉をビニールクロス部屋の1年間つるすと...どんなにひどいことになるかお分かりでしょう? 想像もしたくないですよ!

