

2017 ティータイム通信

4

発行/
建設許可(般-27)16806号
(財)住宅保証機構登録店
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] 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



無添加住宅®の構造見学会を行います!!

福音寺町で無添加住宅の新モデルハウスを建築中です。お披露目までもうすぐですが、今回はなんと…構造部分の見学会を行います。完成すれば見えない部分の構造ですが、今回だけは見る事が出来ます。なぜ見せるのかって？

それは自信があるからです。天然素材が売りの無添加住宅ですから、構造部分にも手は抜きません。炭化コルクに無垢の木材、漆喰などの天然素材で出来た無添加住宅の構造をこの機会にご覧あれ～



みどころ

- 合板を一切使わない構造
- 炭で囲まれた澄んだ空気
- 全て天然乾燥の柱・梁
- 安心の木材トレーサビリティ

4/29(土)・30(日)
10:00～17:00
in 福音寺



6/4(日)今年もやります! 予告編 天然乾燥木材見学バスツアー

毎年恒例の木材ツアーを予定しております。無添加住宅で使用されている木材を、佐田岬の製材所に直に触れて、感じる事ができるイベントです。木材について深い話や、とってもお買い得な大黒柱、一枚板の卸売りも行われます。大型バスをチャーターした、日帰り旅行プランになります。詳しい内容や日程は、今回のティータイム通信でお知らせ致しますのでお見逃しなく!

9:45出発～17:30解散(予定) 予約受付 TEL:089-976-0047 小島まで



平成29年度税制改正大綱

公表されている平成29年度税制改正大綱について、取り上げます。税制改正大綱は毎年12月に発表され、その後3月に国会で承認され決定となります。

●不動産オーナーに関係する改正は…

①タワーマンション節税への課税強化

タワーマンションとは、高さ60mを超える住居用建築物のことで、一般的には20階以上のものを指します。現在は床面積が同じであれば、マンションの固定資産税は階層に関係なく同じ税額です。しかし、市場価格や評価額では高層階の方が低層階より高くなっていましたので、高層階は価値が高いが相対評価が低いということで、相対税の節税目的で富裕層が高層階を購入する動きが出ていました。

このタワーマンションの固定資産税額について、高層階に行くほど高くする補正率が導入されます。最近の取引価格の傾向を踏まえ、階層が1階増すごとに約0.25を加える数値となっています。固定資産税額はこれまでと比べて1階であればマイナス5%、20階であれば変わらず、40階では5%の増加となります。

適用されるのは高さ60mを超える建築物のうち、上層階に住戸が所在しているもので、かつ平成30年度から新たに課税されることとなるもの(平成29年4月1日前に売買契約が締結された住戸を含むものを除く)となっています。

②広大地の相続税評価の見直し

広大地とは500㎡以上(3大都市圏以外は1,000㎡以上)ある土地で、開発行為を行う場合は道路を新設する等の負担が必要と認められるものをいいます。



現行では広大地に該当した場合、500㎡以上の土地に対し、相続税評価の大幅な減額(40%以上減額等)の補正率を認めています。道路新設が必要になることを踏まえての優遇です。

しかし、例えば細長い形の土地であれば新たに道路を作る必要がないケースもあり、減額評価を実情に合った内容に見直すことが今回の改正に盛り込まれました。

また、広大地に該当するかどうかの要件が曖昧だったことから訴訟等のトラブルになっているケースもあるため、「適用要件を明確化する」とあります。

今改正は平成30年1月1日以後の相続等により取得した土地について適用で、平成29年中は従前の補正率が適用されます。

具体的な計算方法等明記されていないので、今後の税制改正の動きには注意が必要です。

③配偶者控除及び配偶者特別控除の見直し

今改正では配偶者控除及び配偶者特別控除の廃止そのものは見送られて、現行制度の見直しという内容になりました。

不動産オーナーに関連する事として、これまで、世帯主が高所得でも配偶者控除の適用は出来ましたが、今後は世帯主に所得制限が設けられ、給与所得や不動産所得などの各種所得を合計した合計所得金額が900万円を超えると段階的に控除額が縮小し、1000万円を超える場合には、配偶者控除及び配偶者特別控除の適用は出来なくなる見込みです。この改正は平成30年分以後の所得税から適用予定です。

サラリーマン大家さんの場合、給与所得と不動産所得の合計額によって、配偶者控除が受けられなくなるケースが出てきます。税金が増えてしまうのを防ぐためには、賃貸経営の法人化を検討したり、配偶者の方を青色申告事業専従者に設定するなど、ケースによって様々ですが、考えていく必要が出てきます。

参考:「全国賃貸住宅新聞」(株)全国賃貸住宅新聞社

知っ得! 不動産

「すまい給付金」とは?

～住宅を取得する人の収入や持分に応じて上限50万円までを給付～

住宅ローン減税とともに、消費税率引上げによる負担増を緩和するために設けられているのが、「すまい給付金」です。

すまい給付金は、自分が住む住宅を取得した人に対して現金が支払われる制度です。新築住宅や中古住宅(個人間売買を除く)を取得する場合に、各々の要件を満たせば住宅ローンを利用する場合も現金で取得する場合も対象となります。

すまい給付金は、取得した住宅の持分をもつ人それ

ぞれが受け取ることができます。例えば、夫と妻がそれぞれ持分割合を決めて住宅の所有者となっている場合は、夫も妻も給付金を受け取ることができます。

給付額は、「給付基礎額」に「持分割合」をかけた額になります。給付基礎額は、都道府県民税の所得割額によって決定され、収入が少ない人ほど高く設定されています。

まずは、自分が対象となるか知っておくことが大切です。

やわらぎ便り

— 新入社員 —

春です。新入社員を受け入れる季節！今年も新卒者の入社が3名と少数ではありますが、待望の若者が入社です。

先日、やわらぎ事務所では、中途採用を含む新入社員の新人研修が行われました。社長のお話の後、介護について大事なことや社会人としてのマナー等々いろいろな事を学んだ一日です。別の日には実技等の研修も一日かけて行いました。これからやわらぎにとって大事なスタッフ、仲間になっていくことを期待しています。その際、新卒者に授与された“辞令書”の準備をした私ですが、昨年まで使用していた辞令書の用紙がなくなり、どうしようか思案していたのです。どうせ四つに折ってどこかにやってしまうだろう(私の経験上)と思いコピー用紙で仕上げることにしました。でも・・・悩んだ挙句前日に少し良質の用

事務 藤岡

紙を購入して作成しました。研修終了後、新卒者の一人が辞令書もらったことについての『感動』を語ってくれていました。この紙切れ1枚が、彼の社会人としての経験のひとつとなり大事な思い出になるかもしれないんだなと、些細なことに喜んでもらった事が私にはうれしく感じました。



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

現場からの便り

～地震対策には～

写真は建築中の基礎と土台です。間に挟まれている金属は地震対策用の減震装置です。大きな地震が発生するとこの装置が動いて揺れを減震させます。昨年4月の熊本大地震で、益城町など震度6～7の場所で施工実績が10棟ほどあり、建物被害はほとんどなかったとの事です。この装置のコストはそんなには高くないのでおすすめです。



～福音寺モデルハウス建築中！～

現在福音寺町にて、新しい無添加住宅のモデルハウスを建築中です！写真は配筋検査の様子です。6月末のオープンに向けて着々と工事を進めております。お楽しみに！

無添加大好き！
私の住まい奥行き40mの細長い土地でも
ワクワク！遊び心で家づくり！

M様邸

M様が手に入れたのは、間口が3間で奥行きが40メートル近い土地。「どこのハウスメーカーや工務店に行っても、「これは無理ですね～」って言われて・・・」とご主人様。これは相当に力のある住宅会社じゃないと無理だろう・・・と思っていたところに、お知り合いから無添加住宅開発者の秋田憲司氏を紹介されたのです。「即決でした！だって、秋田さんの話を聞いてワクワクしてきましたから！」とその出会いに感動さえ覚えられたそうです。その感動はそのまま、完成へとつながりました。駐車場の奥にあるアプローチを通れば玄関です。2階がリビングで、そこにはジャングルジムのように3階に伸びるはしごが目に飛び込んで来ます。ご主人様は「ここは絶対にこうしたかったんです！」と話されました。そのはしごを登っていくと行き着く先は、なんと“茶室”。琉球畳4枚の空間ですが、にじり口もあって、何ともし

い雰囲気です。まさに、隠れ家風書斎。世の男性の憧れです。主寝室もこの階にあり、上部に設けたハイサイドウィンドウからは、月光が差し込み、心地よい眠りの時間を演出してくれます。見どころのひとつは、夜の外観。ご近所の方から、「客船のように見えるわよ！」と言われた時に、やっぱり無添加住宅にお願いしてよかった！と感じられたM様でした。



今月の **栗田工務店** ビフォー・アフター **安心・安全・快適リフォーム!**
Before→After
新築工事完成!! 施工例 松山市S様邸



随所に収納及びニッチを設置しました。玄関はゆったりとした空間で、正面のニッチには間接照明を付けお客様を温かく出迎えてくれます。和室とリビングの引込戸を開けると、機能的で広々とした空間に。ウォークインクローゼットにも、こだわりのクロスを使用しました。また、低炭素住宅・省令準耐火構造仕様となっています。



お待ちしております！

●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！
—「菌と共生する家②」—

前回は、漆喰の部屋の中での物の発酵について話しました。その続きです。

ヨーロッパでは、ブドウを若い女性の足で踏みつぶし、ワインを作ります。女性の乳酸菌を付けて酸味を出すためです。しわが多いおばあちゃんだと、乳酸菌が付きすぎて、酸っぱくなりすぎるので、若い女性にしたのでしょう。逆に日本では、おば

あちゃんがぬか漬けの中に手を突っ込んで乳酸菌をたっぷり付けて酸味を出したのだと思います。どちらも漆喰の部屋の中であれば、最高ですね。日本の酒蔵もやはり、漆喰でできています。日本酒は酸味を嫌うので、女人禁制となったのをご存知でしょうか？性差別のせいではありません。醤油蔵も味噌蔵もすべて内装は漆喰です。

田舎の農家では、納豆菌発酵や乳酸菌発酵の食品が多いのですが、その納豆菌は家の土壁の中にも棲んでいます。土壁は土の中に糞を混ぜて作られますが、その糞には多くの納豆菌(枯草菌)が棲んでいるのです。

日本の代表的な食品と言えば味噌ですが、ゆでた大豆を手でつぶし、丸い団子にして囲炉裏の上においておくのが江戸時代の典型的な味噌づくりでした。まず、手に付いている乳酸菌と家にいる納豆菌やコウジ菌で発酵させ、熟成すると家の外に出し、それを干して発酵を止めたのです。これを味噌玉といっていました。覚えておられる方もいるかもしれませんが。菌の話、まだまだ続きます。