

# 2017 ティータイム通信

7

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](mailto: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](mailto:kurita39@lilac.ocn.ne.jp)



## 7/8(土)・9(日)無添加住宅 in 福音寺町 NEWモデルハウスオープン!

毎週土・日・祝 10:00~17:00



松山市福音寺町にて無添加住宅のモデルハウスがオープンします。住む人が健康に暮らせるよう、天然素材で造られたのがこの無添加住宅です。漆喰や無垢の木材、米のりなどでできた家は空気違います。おいしい空気にかこまれた空間を肌で感じてください。家作りの基本は昔ながらの作り方をベースに調湿性能の高い高知県産の原材料を使った漆喰や断熱性の高いポルトガルの炭化コルクなどを使っています。もとより、無添加住宅の発祥はフランスにあります。海外では100年、200年長持ちする家が多く、その外壁は漆喰、屋根は天然の石屋根でできています。健康、性能、耐久性に優れた無添加住宅をお届けいたします。お気軽に遊びに来てください。



## みのり 知恵袋通信

こちらのコーナーでは毎月、生活に役立つちょっとした小ネタをご紹介します

### ● 第60弾 目からウロコのおそうじ術

### エアコン編

### ワンポイント

エアコンのフィルターがホコリで目詰まりすると、冷房能力が落ちてしまいます。週に一度は掃除機で、フィルターのホコリを吸い取りましょう。また、外側にベタつきがある場合はセスキ炭酸ソーダ小さじ1杯を500ccの水に溶かし、スプレーボトルで吹きかけてからぞうきんで拭くと、キレイになります。セスキ炭酸ソーダ水がエアコンから垂れて床が濡れることもあるので、ゴミ袋をひろげたものや新聞紙などを敷いておくとういでしょう。



手が届かないエアコン内部の細かいホコリは、割りばしにキッチンペーパーを巻きつけたものでやさしく拭き取りましょう。

### 賃貸経営の事業承継

不動産賃貸事業の経営者の引退年齢はいくつになるのでしょうか？ 全産業の経営者の平均引退年齢の推移は上昇傾向にあり、経営者の高齢化が進んでいるようです。規模別には小規模事業者の方が中規模企業経営者よりも引退年齢が高くなっています。不動産賃貸経営では、相続が発生するまで、ご自身で賃貸経営を続けられる方が多いと思われる。つまり、相続発生と同時に相続人がいきなり事業の承継を行うことになるケースが少なからずあるということです。そのような場合、相続人は相続があった瞬間から賃貸経営を始めなければならないと困惑して当然です。

### ● スムーズな事業承継のために

まずは事業の後継者を決めること。そして、賃貸経営の想いを明確にすることが引き継ぎやすくなるポイントです。事業の重要な意思決定はオーナー自らがやらなければなりません。建物の老朽化に対する大規模修繕や、設備の変更、ニーズに応じたりノベーションなど、事業に対する再投資と収益性に関して経営判断を行うことが不動産オーナーには求められます。そうした時に、賃貸経営の方向性や認識がある程度定まっていると判断しやすくなります。



### 具体的には

#### ① 資産管理表を作成・共有

物件ごとに「立地」「建築概要」「管理状況」「借入金」などの内容で確認し、今後5年、10年でやるべきことをリスト化しておくことで安心です。そして、これまでの修繕履歴や、管理会社、修繕・内装業者、税理士など外部で経営をサポートしてくれるパートナーについてきちんと知らせておくことが大事です。

#### ② 事業改善計画を作成・共有

古くなって空き室が目立つ物件や借入金が多額に残っている物件は承継者にとって負担です。先代オーナーがしてこなかったしわ寄せは全て承継者に降りかかります。建物のメンテナンス、借入金の返済計画などを見直し、修繕積立金のねん出、借換えなどを行い、さらに物件の立地からターゲットを絞り込むなどの空き室対策を実施し、物件のバリューアップを図ります。また、賃貸住宅の供給過剰が続いている昨今、所有する資産全体の中で、残す資産、組み替える資産を見極めて判断することも重要です。



#### ③ 事業承継の実施

相続税対策や遺言書作成、法人化などを実行。漠然とした中で相続税対策をするよりも、何をどう引き継ぐかがある程度明確になってからのほうが無駄がなく有効です。また、事業承継を滞りなく行うには承継する側、される側とも双方の意思疎通がスムーズであることがなにより重要です。

## 知っ得! 不動産 理想の家とは

「理想の家は、新築でないと実現できない」そんな風に思っていないですか？ 決してそんなことはありません。中古住宅を購入し、住まわれているケースは数多くあります。中古住宅ならではのメリットも多くあり、例えば、立地の良いところで価格を抑えた物件の購入ができ、固定資産税が減価償却した分安くなるなど色々あります。良い物件に出会えるためにはより多くの情報を得る必要があります。最近ではインターネットが普及してい

るので、ネットからの反響も多いです。また最寄りの不動産会社に行くと、広告不可物件や特選物件を紹介してもらえたり、中古住宅で心配される耐震性など不安を解消できる話が聞けるかも知れません。みのり商会では、常に最新の情報をご用意しておりますのでお気軽にお立ち寄りください。



やわらぎ便り

南国フルーツ農園

社長

やわらぎでは社長の余暇利用としてビニールハウスで{アイスクリームバナナ・スーパーミニバナナ・ジャポケカバ・ホワイトサポテ・ピタンガ}などの南国フルーツを育てています。



(スーパーミニバナナ) (ホワイトサポテ) (ピタンガ) (アイスクリームバナナ)

今年植えたアイスクリームバナナはぐんぐん育って、ハウスの天井に届いています。秋頃には実がなる予定です...



花が咲いたり、実がなった頃には利用者の皆さんを呼んで“イキイキワクワク”してもらいたいと思っていますが、同時に近くの幼稚園に招待状を送ろうかとも思っています。そうするとバナナの数足りそうにないので、その分はどこかで調達してよいかとあれこれ思案中です。

ついでに南国らしくハイビスカスやブーゲンビリアのそれぞれ色違いを植えて南国ムード一杯にする予定ですが、余暇で始めたものが今や本業のようになっています。

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



(ハイビスカス) (ブーゲンビリア)

天然乾燥木材見学バスツアー

報告

今年も天然乾燥木材ツアーを開催いたしました！大型バスをチャーターして佐田岬までの日帰りツアーです。この日に向けて社員や製材屋さんたちと準備をしてきました。無添加住宅で使用している柱や梁は愛媛県産の天然乾燥木材です。人工乾燥木材とは異なり、手間暇がかかりますが、木材の持つ本来の力や耐久性の違いがあり、今回のツアーにご参加頂いたお客様には天然乾燥木材の良さが伝わったと思います。1日かかるとは思いましたが、昼食もみんなでお弁当を食べたり、製材屋さんが用意してくれたミカンを食べたり、1枚板の卸売りなど、和気藹藹と楽しいひと

と時を過ごしました。普段では、お客様とこうした時間を共有することは中々ありません。私たちにとっても貴重な時間を過ごさせて頂き誠に感無量です。

ご参加いただきましたお客様、本当にありがとうございました。来年も開催できるように社員一同これからもがんばります。



無添加大好き！私の住まい

“健康への意識”が段違いだった無添加住宅



1様邸

「私は、家づくりの成功の秘訣は“パートナー選び”にあると、思っていたんです」とご主人様。「ただ、最高のパートナーを選ぶまでには結構時間がかかりましたね(笑)」と続けます。事実、半年かけてハウスメーカーや工務店をまわりましたが、どこにも納得できなかったそう。そんな時、たまたま立ち寄った見学会の会場、そこそが無添加住宅だったのです。「他の住宅会社とは健康への意識の次元がまったく違う！」と直感され、即断！住まいづくりが始まりました。外観は周辺環境との調和を考え、木質感を前面に出しています。門扉と塀も石張りや漆喰の絶妙なコントラストで、庭先のウッドデッキもさりげなくライフスタイルを主張しています。室内も、天井の見せ梁や無垢の床材、そして真っ白な

漆喰...と一見して健康的な空間となっています。キッチンもコンロは壁付けのI型で、シンクはアイランドタイプと動線を確保しながら機能的に配置されています。リビングダイニングにつながるウッドデッキに出ると近くの小川のせせらぎが、疲れを癒してくれるようです。「自然との共生が実感できて、毎日がとても充実しています」とおっしゃる奥様。その笑顔に心からの満足を感じました。



栗田工務店 Before→After 耐震改修工事完成!!



着工前



筋かい取付



完成



着工前



筋かい取付

外壁下地 (ラスカット張)

下屋の部分を一部撤去し、2Fの外周部分に1Fの壁を新たに設け、バランスよく補強しました。築46年の建物のため、補強箇所も広範囲になりましたが、当初の契約よりも工期の短縮と共に、工事金額を抑えることができました。松山市の補助金も受け、安心して生活できるようになったと大変喜ばれています。

●お問合せは 株式会社 栗田工務店 0120-70-1516



むてんがニュース Letter 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⑤」-

いきなり怖い話で恐縮ですが、前回予告しましたように今月は“クロカビ”についての話です。このクロカビは、喘息やアレルギーのアレルゲン(抗原)として有名です。クロカビの胞子は先がとがっていてノドの奥に引っかかり、毒もあるのでアレルゲンとなっているのですが、多くの家庭ではその胞子とフローリ

ングの化学物質を赤ちゃんがハイハイしながらペロペロ舐めているのです。これがアレルギーの原因のひとつではないかと考えています。ヨーロッパのマンションでは、内装は水溶性のペンキや漆喰、外部は石張りなので水分が蒸発するため結露が起りにくいのです。建物が乾燥していれば結露は起きにくくなるのです。

なぜ日本のコンクリートマンションは、水分を閉じ込める構造にしてしまったのでしょうか? どう考えても不思議です。この状態では水分たっぷりのコンクリートをラップで巻いているようなもので、絶対にコンクリートは乾きません! しかし、「無添加住宅」は、内外装とも漆喰で、断熱材も炭化コルクの打ち込みなので、水分が抜けていき、1年以上経つと結露しなくなるのです。次回からは「シックハウス」のお話です。

