



ホームメイト広島安芸店

(株)中野土地建物の

よもやま情報

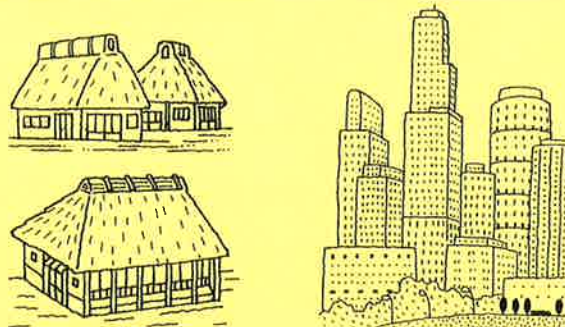
5月号

発行日2012年5月



今月のトピックス

「低炭素建築物」認定 で戸あたり400万円の減税 に



今回国会での成立が予定されている「都市の低炭素化の促進に関する法案」に関する政府資料によれば、その背景について「東日本大震災を契機とするエネルギー需給の変化や国民のエネルギー・地球温暖化に関する意識の高揚等を踏まえ、市街化区域における民間投資の促進を通じて、都市・交通の低炭素化・エネルギー利用の合理化などの成功例を蓄積し、その普及を図るとともに、住宅市場・地域経済の活性化を図ることが重要である」としています。

都市低炭素化法案では、①民間等の低炭素化建築物認定制度と、②「都市機能の集約化」事業に対する認定制度を創設し、さまざまな支援措置を講ずることができる制度となっています。

まず、「民間等低炭素建築物」の認定事業では、戸建住宅について壁面、天井、床等の断熱処理を行い、常時換気システムや複層ガラスなどを設置し、太陽光パネルや蓄電池等一定の省エネ設備が整備された住宅については「低炭素建築物」の認定を受けることができます。

「認定低炭素住宅」については、所得税等の減税として、平成24年度では戸あたり最大で400万円の減税となり、平成25年度では最大300万円の減税が受けられることになっています。

また、住宅の保有登記も所有権移転登記もそれぞれ0.1%に軽減されることになっています。

一方、「都市機能の集約化」事業では、都市機能が集中する市街化区域において、病院や福祉施設・共同住宅等の集約整備について民間事業に対する認定制度を創設し、街区単

位で認定された事業について支援措置を講ずることとなっています。

このため、市町村は「低炭素まちづくり計画」を策定する必要があり、協議、調整を行う「低炭素まちづくり協議会」を設置できることになっています。この中には、公共団体の他民間事業者も参加可能としています。

このほかにも低炭素化への具体例として、(A)バス路線やLRT等の整備、共同輸配送の実施・自動車によるCO2の排出抑制を行うため、公共交通機関の利用の促進、(B)緑やエネルギーの面的管理や利用を促進するため、未利用下水熱の活用のために、民間への下水取水許可の特例が定められているほか、(C)都市公園・港湾隣接地域での太陽光発電、蓄電池等の設置にともなう占用許可の特例などが定められています。

都市機能をコンパクトに集約し、総合的、一体的に省エネ・緑化等を進めることによって、CO2の削減を目指すことが期待されています。

住宅市場では、東日本大震災を契機として関心が高まっている太陽光、風力、地熱等の自然エネルギーによる発電やリチウムイオン電池等によるスマートシティ、スマートタウンが急速に進行しています。

今回の「都市低炭素化法案」では、既成市街地の中で街区単位で都市機能を集約する面的な再開発事業も可能となります。

脱原発の将来の方向は、個別具体的にいくつかの制度やプロジェクトを重ね、予測可能な時間をかけて見えてくるのではないかと思います。

水栓金具のみの交換が合理的か

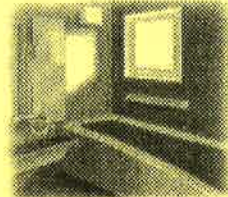
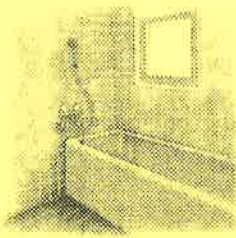
古くて黒ズミの目立つバスルームにどこまで手を入れるか？

現状

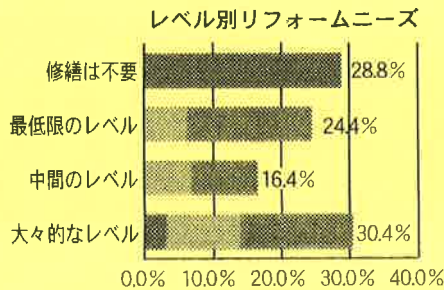
最低限のレベル
ハウスクリーニングし、
シャワーヘッド・ホース・水
栓金具をメッキ仕様に交換
→10万円

中間のレベル
最低限に加え
1面にシートを張り、
大型ミラーを設置
→30万円

大々的なレベル
最新のシステム
バスルームに
すべて入れ替え
→100万円



※修繕コストは部材により異なります。目安としてお考えください



費用対効果

費用対効果	投下コスト	獲得パイ	費用対効果
※全額自己負担	<最低限> 10万円	24.4%	1%=4098円
※半額自己負担	<中間> 30万円	40.8%	1%=7352円
※負担なし	<大々的> 100万円	71.2%	1%=1万4044円

2011年住宅の品質・テイストトレンド調査(リクルート調べ)

マーケット

レポート

今回から4回にわたって
部位別のリフォームに対す
る意識を分析していき
たい。1回目のテーマは「バ
スルーム」。

少し黒カビの生えた15年
ほど前のバスルームを基準
として、修繕自体を希望し
ているかを聞いてみた。

約7割がなんらかの修繕
を希望しているが、ハウス
クリーニングし、シャワー
ヘッド・ホース・水栓金具
をメッキ仕様に交換という
最低限のレベルでよいとい
う回答が約24%、最低限に
加え、1面にシートを張り、
大型ミラーを設置という
中間レベルのニーズは約16
%、全面交換まで求めるニ

ーズは約30%という結果で
あった。

この数字だけ見ると全面
交換が一番ニーズが高いよ
うに見える。ただし、費用
対効果を見ると最低限の修
繕ならば1%のニーズ獲得
コストは約4000円だ

が、全面交換だとそれが約
1万4000円となる。限
られた投資予算をすべてバ
スルームに投じるよりは、
トイレやキッチンなど他へ

も分散投資したほうが賢い
といえそうだ。興味深いの
は、修繕費用について全額
自己負担を容認する人は少
ないが、半額程度は自己負
担してもよいと考える人は
意外にいるということ。入
居前にオプションとしてセ
ット、更新時のオプション
サービスなども検討できる
可能性を感じるデータだ。

次回は同調査のトイレ版
を紹介する。



今月のかわら版：

「 塩麴 」

昨年よりブームとなっている「塩麴」その由来、効能などについてご紹介します。

塩麴とは

麴（こうじ）に塩と水を加えて一週間ほど常温で発酵させたもの。見た目は甘酒に似ていて、米のデンプンが糖化された甘味と塩の辛味の混ざったほんのりとした甘辛い味がします。甘酒に塩を入れたような味という人もおり、上手く発酵するとバナナの香りがすると言う人もいます。肉や魚や野菜といった食材や、和洋中といった調理法にもとらわれない用途から、魔法の万能調味料といわれています。おおまかな分量で作り易く、常温で保存ができるので、扱いが簡単。『麴の塩漬けが発酵したもの』とも、『大豆を使わない味噌』とも言えます。

由来

近頃のブームから最近開発された新しい調味料と思うかも知れませんが、実は江戸時代の文献にも記述がある伝統食品のひとつ。昔から主に東北地方で利用されてきたという話があり、塩と麴と米とを3：5：8の配分割合で作る三五八漬けの漬け床にも似ています。糠（ぬか）に塩と水を入れて作る『ぬか床』に対し、麴に塩と水を入れて作る塩麴は『こうじ床』と言うこともできますが、塩麴は食材を漬けるだけでなく、塗ったりまぶすといった、ぬか床とは異なった使い方ができるところにも魅力があります。

料理の効果

料理の効果としては、食材に含まれるデンプンやタンパク質を分解して旨味（うまみ）や甘味を引き出して美味しくしたり、肉を漬けると軟らかくなると言われています。焼いたり炒めたりすると綺麗な焼き色を付けることができ、照りや艶も加わって食欲をそそる料理に仕上げるのに非常に効果的です。

効能

発酵食品のため、麴の酵素による原料の分解だけでなく、乳酸菌や酵母などの微生物の働きも加わって、ビタミン（B1、B2、B6、パントチン酸、ビオチン（ビタミンH））なども豊富に含まれています。単体の塩に比べて多くの栄養素を含んでいることから、塩麴として出来上がった時点で栄養豊富となります。これらは脳の代謝を上げる働きや疲労回復効果が得られると考えられています。

私達の使命は、
お客さまが安心して生活していただけるように
保険を正しくわかりやすくお伝えする事です。



新特級代理店 (有)クリエイト21
高本 裕也 (こうもと)
携帯 090-3378-5082
TEL 082-503-8222

【取扱保険会社】 三井住友海上火災
三井住友海上あいおい生命
メットライフ アリコ

不動産業への経済波及効果は？

今夏、7月27日から8月12日までロンドンオリンピックが開催されるが、それに関連する日本国内での消費経済効果を、独自アンケートをもとに推計した。

それによると、直接的な消費押し上げ効果は3,687億円と推計。内訳は薄型テレビや

録画機などデジタル家電が2,353億円、グッズなどが612億円、飲食関連支出が498億円。

さらに、これらの直接的な消費押し上げ効果は、さまざまな部品調達などを通じて、中期的には約2.18倍の合計8,037億円の生産を最終的には誘発すると予測している。

不動産業は金融・保険との合計ではあるが、生産誘発額が604億5,100万円、付加価値誘発額では464億8,600万円、雇用者所得誘発額は76億6,500万円の波及効果が見込まれている。

ロンドンオリンピックによる消費押し上げ効果

費目	金額 (百万円)	構成比 (%)
観戦・応援等ツアー代	272	0.1
電気料金	11,208	3.0
デジタル家電などの購入費	235,295	63.8
薄型テレビなどの購入費	78,680	21.3
BD/DVD など録画機器購入費	48,421	13.1
スマートフォン、タブレット端末購入費	11,753	3.2
パソコン購入費	31,979	8.7
3Dテレビ、スマートテレビ購入費	29,168	7.9
光回線・ブロードバンド等加入料	3,761	1.0
BS/CS などの有料放送加入料	31,533	8.6
飲食費	49,816	13.5
自宅飲食費用	32,659	8.9
外食・飲食費	12,962	3.5
外食・交通費	4,195	1.1
グッズ等購入費	61,162	16.6
グッズ・CD などの購入費	24,948	6.8
ユニフォームなどの購入費	17,621	4.8
コンテンツなどの購入費	18,592	5.0
新聞・雑誌などの購入費	8,318	2.3
その他	2,626	0.7
総計	368,697	100.0

産業別経済波及効果

	生産誘発額		付加価値誘発額		雇用者所得誘発額	
	百万円	構成比 (%)	百万円	構成比 (%)	百万円	構成比 (%)
第一次産業	9,539	1.2	5,045	1.2	991	0.5
第二次産業	314,048	39.1	99,813	24.3	54,387	26.2
鉱工業	306,794	38.2	96,463	23.5	51,822	24.9
建設業	7,254	0.9	3,350	0.8	2,565	1.2
第三次産業	480,116	59.7	305,114	74.4	152,564	73.4
商業	163,534	20.3	112,012	27.3	64,693	31.1
金融・保険・不動産業	60,451	7.5	46,486	11.3	7,665	3.7
運輸・通信業	95,267	11.9	56,557	13.8	28,282	13.6
サービス業	104,736	13.0	61,473	15.0	33,157	15.9
その他	56,129	7.0	28,586	7.0	18,768	9.0
総計	803,703	100.0	409,973	100.0	207,942	100.0

日本生産性本部「職場のコミュニケーション意識調査」

課長と社員で生じる認識のギャップ

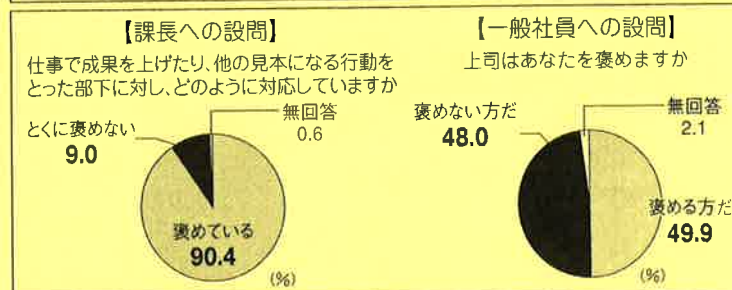
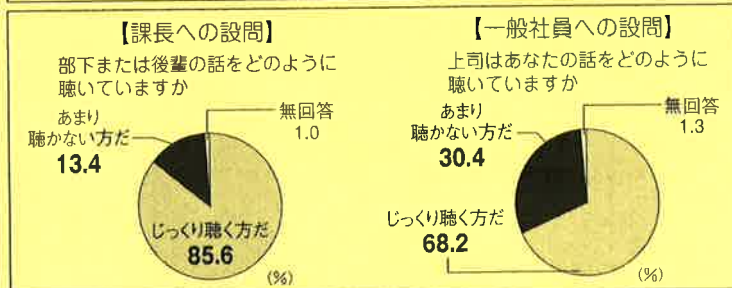
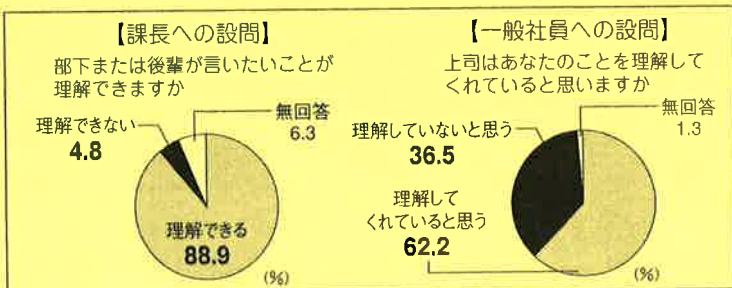
課長が部下や後輩に対して約8割、一般社員が上司に対して約7割が「コミュニケーションは取れている」と回答する一方、細かい状況の設問をすると、課長と社員双方の間で感じ方（認識）のギャップがあることが分かった。

職場では有益な情報が共有されているかでは、課長の68.0%は「共有されている」のに対し、社員では53.8%と半数以上が「共有されていない」と感じている。

また、部下や後輩が言いたいことが理解できるかの問いに課長は88.9%が「理解できる」と答えたのに対し、社員は逆に36.5%が「理解していない」、実感に大きな差があった。

さらに、約9割の課長が「部下や後輩の話をじっくり聴く方だ」と答えているが、社員の3割が「あまり聴かない方だ」と回答。

課長はじっくり聴いていると意識しても、その姿勢が部下に伝わっていないようだ。





ホームメイドブログ

S藤です



スタッフが綴る 日常の悲喜こもごも…

S藤です



我が家のゴールデンウィーク

明日からの連休ですが
我が家は、家族全員の休みが揃うのは
一日しかありません
まあ 子どもが成長したら当然なのかもしれませんね。☺

娘は、ほとんど 貴 出勤で
職場での * 歓迎会等もあって 忙しいそうです。



高校生の息子は、何を思ったのか
急に「ギターがやりたい…」と
友達に聞きながら、GWも練習するのを
楽しみにしています。
「ママが出来て痛いんだよねえ」と浮かれた感じ☺
このまま 〆 ゲームから卒業して欲しいものです。

主人は、 〆 ダイエットに成功してから
休日の度に、ショッピング 〆 覗き
「Sサイズのデニムが入ったよお～」と
ドヤ顔にムカつく 〆

私も何か 〆 楽しい事を企画したいと思います。



MIIです



人気のみどり坂

昨日の夜、友達んちで花見をしました。デッキから見える暗闇
に浮かぶうっすら淡いピンクの桜は風情があります ☆
が、寒いので、すぐ家の中で乾杯 〆 のやりなおし。
この時期、花見とは言え夜はまだ冷えますね ●

で、帰りは友達が光町の方から瀬野みどり坂経由の海田、草
津まで飲んべの3人を送ってくれました。私以外の3人は瀬野
方面を知らなくて興味津々。夜の暗い中、目の前に大きな団
地が広がり、広い道路にきれいな街並み。そして立派なおうち
が立ち並ぶ風景に、テンションあがってました。「うわ～っ」な
んで 〆
ちよいとうれしいですね 〆

みどり坂はたくさんのお木々 〆 が植えられ、ゆったりとして落ち
着いてます。また、賃貸物件も新しくきれいなのでみどり坂の
アパート 〆 に決められたお客様は「友達呼べるね」とうれしそ
う 〆 に話されてます。

で、今日のおすすめはのみどり坂のメゾネット。庭付きです
〆
春になったんで、鳥たち 〆 の泣き声が 〆 です。

来年までには

☆下の子の入学式があったのですが・・・
2年前に上の子の入学式に着た服があったので
特に準備することもないなあと、のんきにしていたのですが
入学式2～3日前に、ふと、ちょっと太ったけど、はいるかな
1?

でもワンピースだし大丈夫 〆 と思いつつ
着てみたら・・・後ろのファスナーがあげにくい 〆
えっ 〆 2年前、こんなにびったりだったっけ 1? 〆
ちょっと焦り 〆 カーヴィーダンスのDVD 〆 をみながら
やってはみたものの・・・ 〆
2～3日では間に合うはずがありません 〆
仕方ない 〆 そのワンピースを着て行くしかありません 〆
出来上がった写真 〆 を見ても、やっぱり太ってる 〆
来年、上の子の入学式 〆
それまでには、なんとかしたいです 〆



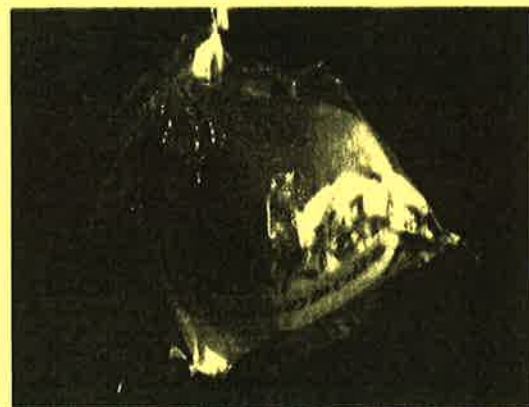
はっさく大福

M田です



GWの出来事 〆

①広島名物？
はっさく大福を食べました 〆
中にははっさくの実がそのまま入っていて
柑橘類大好きな私にとっては 〆 今イチオシのおやつです 〆
テレビで知ってから、ずっと食べたいと思っていて
やっと広島駅新幹線口で見つけたんです 〆



一個140円

午前中で売り切れるみたいですよ 〆

③田舎でたまねぎを収穫



私です。必死です 〆



社長の独り言

当店には時々外国のお客様も来店されます。この度も中国人のお客様をご契約させていただくこととなり、お話を聞きすると、なんとワンルームに男女2人でお住まいになるとの事。なんとか住ませてほしいと大家さんへ直談判もされ、大家さんもいい方なので快く了解されましたが、私は内心どうしたものかな? と思いながらも契約手続きをすすめていると、その2人のうちの女性の方から電話があり、「○△アパートは家電は付きますか?」。○△アパートとは、今回のワンルームとは別のアパートです。「えっ? ワンルームに2人で住むんじゃないんですか?」「あー、やめました。私は一人で○△アパートに住みます!」。あっけらかんとしています。大家さんや私たちがいろいろ気をもみながらも了解したことを分らないんでしょ? ね。結局、当初予定のワンルームには男性が、○△アパートには女性が入居しました。その後時々来店されますが、何事もなく、気持ちよく住んでいただいているようです。しかし、大陸からのお客様はたくましいというかなんというか... 何かにつけて交渉をしてくれて、私が断ると私の目の前で携帯電話で大家さんへ直談判! 2人とも同じような動きをします。まー悪気はないみたいなんです... でも悪気がないというのもちよっつと困ってしまいます。2人とも交渉事を除けば、とても感じのいい若者なんですけどね...



今月の一冊

広島学

岩中祥史 (著) 新潮文庫 価格/580円



(広島限定で) 結構売れている本らしいです。私も広島に住んでもう27年、すっかり広島人ですが、いろんな認識違いが批判されているようですが、「オタフクソース」「チンチン電車」「カーフ」などウンチクネタだけでなく、地政学的な視点、安芸門徒の教義などから「移民として外(国内外問わず)に出る気質」や「起業、発明の多さ」などを説明しています。県民性を「楽観的なラテン気質」とも表現しています。



- ・会社名
- ・提供できるもの
- ・モットー
- ・会社の場所

ホームメイト広島安芸店 株式会社中野土地建物
不動産の賃貸、売買、仲介、管理、その他ご相談
「お客様のニーズを満たし喜んでいただくこと」
「お客様に常にいい気分をいただいただくこと」

〒739-0321
広島市安芸区中野五丁目17-6 (JR中野東駅前)
TEL (082) 892-3791 FAX (082) 892-3825
E-mail homemate@nakano-ff.co.jp
URL <http://www.nakano-ff.co.jp>

今月も読んでくれてありがとうございます。来月も一生懸命作ります。お楽しみに!

