



一幸建設は昭和53年の設立以来、三河エリアで地元密着での建築と不動産に携わる会社です。本来ならば直接ご挨拶申し上げるべきところ不躰ではございますが、私どもの会社を知っていただきたいとの思いから、一度でも名刺交換などご縁を賜りました方に、ニュースレターを送付しております。仕事でかわった皆様にお力添えいただきながら、社員の幸せと日々の成長を糧に、地域の皆様に必要とされる地元でのお役立ち企業を目指しております。東三河での建築と不動産に関することでしたら、小さなことでもお気軽にご相談ください。

代表取締役 山本敬輔 営業スタッフ一同

## LIXIL リフォームショップ一幸建設『暮らし快適リフォーム相談会』2/20.21

おかげさまで LIXIL リフォームショップ FC 店として今年で 20 年目を迎えます。会社設立から 20 年が過ぎた辺りで、建築 OB 顧客様も 600 件を超え、「この先は一度建てたら終わりではなく、アフターサービスも充実した体制にしていかなければならない」と、先代（現 会長）が考えました。そして住宅建材大手メーカー LIXIL の前身であるトステムのリフォーム FC に、ホームウェル一幸建設として加盟しました。店名は、住まいと暮らしをより良くしたい（Home Well）という思いから名付けられています。またそれを担うのは地域に密着した地元工務店であり、より良い生活と暮らしの安全を守るハウズドクターを目指してまいりました。LIXIL リフォームショップとなった今でもその思いは変わりません。ウィズコロナの時代において、住まいに求められる暮らし方、働き方も変化しています。『おうち時間を幸せに』をキーワードに、より良い暮らしのサポーターとしてサービスを心がけて参ります。



**2/20 (土) 21 (日) に予約制でリフォーム相談会を開催いたします。**  
**詳細は同封のチラシをご覧ください。皆様のお越しをお待ちしております。**

## 思わぬ損害を被らないために『完成保証』

新築住宅（集合住宅・店舗併用含む）を購入する場合、供給する側の事業者には、お引き渡しから 10 年間の瑕疵（欠陥・不具合）保証責任が付されており、事業者が倒産した場合の事態にも備え、保証金の供託もしくは保険加入のいずれかで担保することが法律で義務付けられています。ただしもう一つ忘れてはならないのが『完成保証』です。建物完成後に契約する建売住宅であれば問題ありませんが、受注生産となる注文住宅の建築途中に事業者が倒産した場合などは、着手金や中間金など既に支払い済みの金銭が返還される可能性は極めて低くなります。また中断した工事を完成させるための費用も必要となるため、当初の建築費以上に多額の費用を要する恐れがあります。完成保証はこうした事態に対応し、損害を最小限に留めるための保険です。完成保証は瑕疵担保責任とは違い、事業者に法的加入義務はありません。建築会社が完成保証制度に登録しているか、もしくは保証を担保しているか確認する必要があります。一般の住宅であれば保険に掛かる費用は 5~10 万程度です。契約前に必ず確認されることをお勧めします。当社ではご契約を頂く場合、保険加入を原則としています。



地元密着東三河での不動産と建築のことなら小さなことでもお気軽にご相談下さい！

※ニュースレターがご不要な場合はお手数ですが 0532-46-9336 まで

## 定期検査

医療施設の建築設備定期検査を行わせていただきました。

建築設備定期検査とは、建築基準法第 12 条第 3 項に基づく法的検査です。かんたんに説明すると、建物の利用者の健康と安全を守るための設備に関する法定点検です。1 年に 1 回行い、結果を特定行政庁に報告する必要があります。

建物の検査対象は、①建物の用途、②建物の規模（大きさ、階数等）、③特定行政庁ごとの条件により分類されています。愛知県では旅館、ホテル、病院、物品販売店舗、展示場、劇場、映画館、観覧場、集会場、就寝用福祉施設、体育館、事務所等の規定の規模以上の物がこれに該当します。検査の対象設備は①給排水設備、②換気設備、③非常用の照明装置、④排煙設備です。愛知県では給排水設備は対象ではないため、3 項目の検査を行います。また、検査を行うためには一級建築士、二級建築士、建築設備検査員のいずれかの資格取得者であることが必要となっています。

入院病床もある病院の為、全館停電での検査を行うことが難しく、さらに手術室など検査ができる時間が限られた場所があり、毎年の事ながらドキドキしながら臨んでいます。

ここ数年でも法改正があったり、報告書類の書式が更新されたりしています。変化に対応できるように気をつけて行きたいと思います。



営業・設計 山崎

## 法律で守られた土地

皆さんご存知の通り、この東三河は昔から農業が盛んな地域です。私が不動産の仕事を行っていても、農地を多く所有されている方からのご相談を頂きます。

豊橋でも北部では柿畑、弊社事務所周辺の南部ではキャベツやブロッコリーなどの畑が多くあります。広大な一面に作物が植えられた畑は景色としてもきれいだと車から見ていて思いました。それでも相続により受け取られた方や、ご高齢な方にとって農地は管理が難しく、残念ですが手放したいというご相談をいただきます。

農地にはいくつか種類があります。特に市街化調整区域の農地は売却するのにとても条件が難しく、場所によっては無償でもよいという方でも買い手が見つからず手放すことができないということがあります。大きな通り沿いでは、



沿道サービスという形で飲食店など許可が下りる可能性があります。今は落ち着きましたが、太陽光発電事業への新規参入が盛んだった頃は、太陽光用地として売却をされた方もいらっしゃいました。

土地の活用も様々ですが、特に農地は農地法という農地を守るための法律があり、農業以外へ活用したい場合には手続きが難しいことがあるのです。日本の食糧事情を守るためには農業を続けられるのがいいのですが、現状農家さんの後継ぎがないという問題は多く聞きます。

今後東三河の農地がより良く活用されるように、少しでもお手伝いができたらと思います。

建築不動産営業 筒井

皆様にお届けしている IKKONEWS をホームページでも公開しています。バックナンバーをもう一度ご覧になりたい場合はトップページ最下部のバナーからお入りください。

