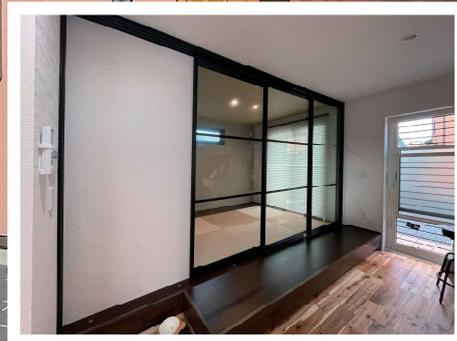
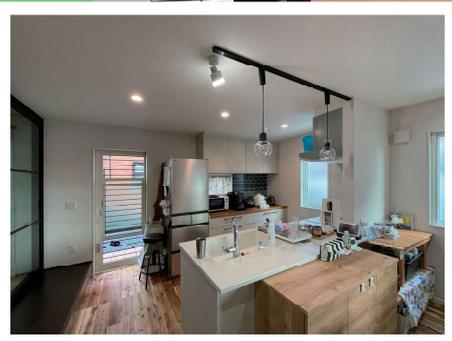


# AKIYAMA Style

11  
2025



清水区F様邸

# 社長のコラム

## 復活! 誌上お客様スキルアップセミナーVol.3 ～「とても大切な地盤の話」～

Akiyama style11月号をお読みいただきありがとうございます。

少しずつ涼しいから肌寒いと感じるようになり、季節が進んでいることを実感しますね。地元有度地区では恒例の「うどハロウィン2025」が開催され、300組のご家族の子供さんたちにお菓子を配りました。今回は昨年までと異なり、地域の子供会などが主催するには人手が足りなくなってしまい、当社も所属しているくさなぎ商店会の主催での初開催ということで、準備から当日まで目立ったトラブルも事故もなく実行できました。ご協力いただいた各種団体の皆様には、改めて御礼申し上げます。

さて、先々月復活した「誌上お客様スキルアップセミナー」第3弾の今回は、先月に続き「不動産黒帯道場」の「大切な地盤の話」の内容の続きの内容をお届けします。先月号では小中学生時代に地理の授業で習ったような、海拔の高低による敷地の安全性を予測する方法などを解説しました。まあこれはよく考えれば当たり前のことで、海も河川も水は高い方から低い方へと流れるわけで、海拔高度が低い土地は水害リスクが高いという単純な話です。

今回お伝えする話は、土地をお探しの方なら一度は聞いたことがあるであろう「切土は安全だが盛土は危険」という件についてです。

実はこの話、正確にいうと間違っているのです。切土であっても盛土であっても、土地の境界部分に施工されている**土留め擁壁**(コンクリートやブロックなどで土を押さえている構造物)の**性質によって、安全性に大きな差**が出てしまいます。購入を検討している土地と隣地との間に高低差がある場合、境界にある構造物が鉄筋コンクリート擁壁で、尚且つ水抜き穴が規則正しく施工されている場合は「ほぼ安全」と判断できます。但し、その擁壁が2mを超えるような場合には、原則「工作物検査済証」が自治体から発行されています。この書類が揃っていれば基本的には「安全」と考えてよいでしょう。問題はここからです。

このような隣地との高低差に施工される擁壁の歴史は、古くはお城の「石垣」や「玉石」を積み重ねたいわゆる「石積み擁壁」から始まり、その後「間知石」と呼ばれる工業製品を積み重ねる施工法が定着し、現在の「鉄筋コンクリート擁壁」へと進化してきました。いまだにありますよね、石積みのような古い擁壁。

その土地は危険なのか? 続きは来月解説します。

株式会社アキヤマ 代表取締役 秋山浩史

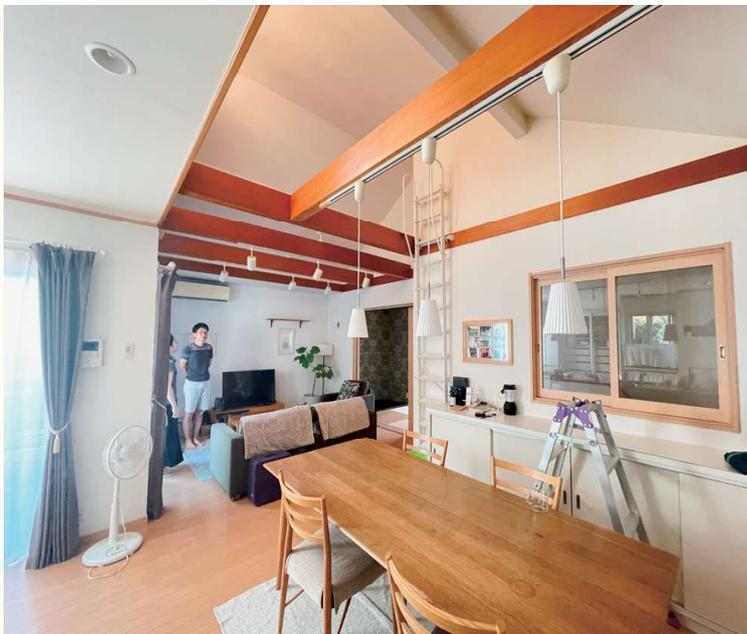
## 家守り日記

### 20年点検 T様邸

20年点検のT様

何年経っても良さは色あせません。

ご夫婦仲良く貼り替えたアクセントクロスが素敵、吹き抜けのある開放的な玄関や2階リビングだからこそのできた勾配天井のリビングもかっこいい(^o^)



草薙  
情報

今年も草薙商店会はすごいことやっちゃおう!

# くさなぎ冬フェス

12月13日 (土) 11:00~16:00

草薙商店会通りにて

ガラポン抽選会やマグロ解体ショー、餅まき、  
ステージパフォーマンス、ストリートマルシェなどなど。  
遊びに来てね!

## 【大人気】命を守る「木質耐震シェルター70K」体験会 @アキヤマにて

11月15日 10時~16時

大人気の「木質耐震シェルター70K」、お問い合わせが  
とても多く、今月も体験会を開催いたします。  
大規模な改修工事やお引越しもなく、短い工期で低予算  
で安心と安全を実現できる耐震対策です。

「木質耐震シェルター70K」は既に多くの企業様・住宅・  
店舗等でご依頼をいただいております。  
アキヤマの事務所にて自由に体験できます。  
予約不要ですのでお気軽にお越しください。



## 【予約制】アキヤマ名物 「焼き芋をほおぼる会」

11月15・16日 (土日) 会場：池田分譲地  
時間：10時~16時



今回の会場は駿河区池田の新規分譲地「駿風池田」です。

早くも残り1区画となりましたが、

寒くなってきたので、空いた区画で焼き芋でも頬張りませんか!?

不動産営業のスペシャリストでもあり、焼き芋名人でもある府川が振る舞い  
ます! 焼き芋を頬張った後に、建売かプランのご相談をいただいた方に  
アマゾンギフトカード1,000円分をプレゼントいたします。

「駿風池田」は南向きで風通しも良いパッシブデザインに適した  
素晴らしい住環境です。もちろん焼き芋だけでも大歓迎です!



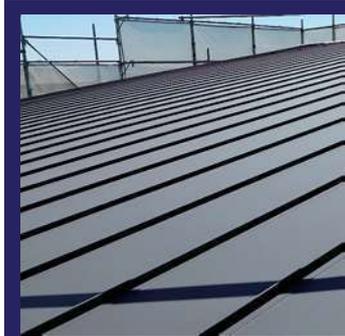
アキヤマスタイルの  
メール配信  
ご登録は  
こちらからです



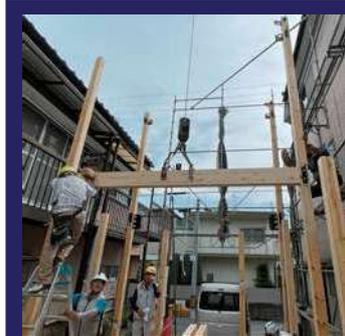
現在郵送のお客様は  
できる限りご協力  
よろしくお願  
いいたします。



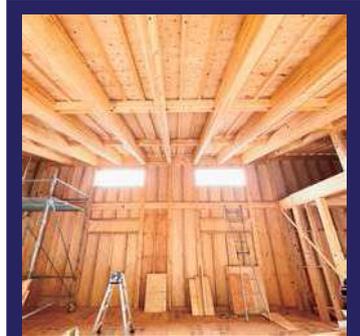
O様(2×4)清水区  
遮音シート工事



S様(SE)駿河区  
屋根板金工事



A様(SE)葵区  
建て方



長崎南町様自治会館(SE)  
木構造



L様店舗(在来)清水区  
建て方



N様診療所(シェルター工事)  
建て方



池田分譲地  
造成完了



M様(2×4)清水区  
完成お引渡し

## 府川金蔵の熱中不動産!!

皆さんフカキンこと府川金蔵です。  
今回は、駿河区池田の建売住宅をご紹介します。  
今月着工します。  
～駿風池田～  
\*3LDK+2台駐車スペース  
\*耐震等級3+断熱等性能等級5  
\*一次エネルギー消費量等級6  
\*ZEH基準の高性能住宅

### 《概要》

土地面積:128㎡(38.72坪)  
建物面積:1階48.23㎡(14.56坪)  
2階46.37㎡(14坪)  
価格:4,500万円(予定)  
備考:今ならフローリング・  
壁紙選べます!

お問い合わせは  
054-345-1731  
またはWEBサイトまで

## 住宅知識ロラム

### 「どうなる?2026住宅ローン控除」

2025年もいよいよ終盤に近づき、「来年以降の住宅ローン控除はどうなるの?」という声が増えてきました。2024~2025年にかけての現行制度では、控除率0.7%・最大13年の控除が受けられますが、この制度は2025年入居分までが対象です。過去の改正の傾向と専門家の見解を基に、2026年の住宅ローン控除を徹底予測しちゃいます!

#### ■2026年末に入居した場合

項目	借入限度額	控除率	控除期間	所得制限
長期優良住宅 低炭素住宅	4,500万円	0.7%	13年	2,000万円以下
ZEH水準 省エネ住宅	3,500万円			
省エネ基準 適合住宅	3,000万円			

#### ■2027年以降の予想

項目	借入限度額	控除率	控除期間	所得制限
長期優良住宅 低炭素住宅	こちらが中心に	0.5~0.6% 1%に引上げても	10年に短縮?	1,500万円以下に 引き下げか?
ZEH水準 省エネ住宅				
省エネ基準 適合住宅				

このように2026年からは「省エネ住宅に特化した控除」へ再編される可能性が高いと見られています。政府が掲げる「2030年新築の省エネ義務化」に合わせた流れです。年末・年始に公表される予定です。こちらのコーナーでご説明いたします。



株式会社 **アキヤマ**  
発行元 注文住宅部

〒424-0886 静岡市清水区草薙1丁目14-13  
TEL: 054-345-1735 FAX: 054-345-1729  
MAIL info@akiyamakensetsu.co.jp  
URL https://www.akiyamakensetsu.co.jp

