

2023 ティータイム通信



3

発行/人にやさしい家づくり

*一般建築士事務所 愛媛2896号
建設許可(般-2)第16806号株式会社 **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] minor@minori-group.com

LINE



Instagram

心のふれあいを大切に

*全国宅地建物取引業保証協会登録
宅建免許(8)第3668号株式会社 **みのり商会**

愛媛県松山市福音寺町42番地6

Tel 089-976-0050

[HP] [みのり商会](#) 検索[E-mail] minor@minori-group.com

Instagram

モデルハウス
イベント情報

3月5日(日)に南久米モデルハウスにて 味噌づくりイベント開催致します♪

完全
予約制約2kgのお味噌が
出来上がります3月5日(日) **各2組限定**

① 10:00~ ② 14:00~

◆参加費 ¥1,000(1家族)

◆所要時間 約2時間

◆場所 南久米モデルハウス
(松山市南久米町425-8)

◆持ち物 エプロン・手袋・マスク

どうして味噌づくりを無添加住宅とするの?と思いますよね~?それは無添加住宅→しっくいの家は、有能な菌(麹菌)を活かす作用があり発酵によくない有害菌の繁殖を抑制するんです。ですからおいしい味噌ができるんです。大豆をつぶしたりこねたり...是非モデルハウスにて一緒に味噌づくりを体験してみませんか?イベントの詳細はホームページもしくは弊社までお問合せください♪

※前日・当日に納豆を食べるのはお控えください。
※当日混ぜる方はハンドクリームの使用はお控えください。



場所ははこちら



●ご予約はホームページまたはお電話で

☎089-976-0047

空き家の3,000万円控除を利用する場合は今年中に!



先月号では、2023年度税制改正大綱の中で暦年課税や相続時精算課税制度についてご紹介させていただきました。今月号では、空き家に係る譲渡所得の3,000万円特別控除の特例について、その改正点をご紹介します!

空き家に係る譲渡所得の3,000万円特別控除の特例とは?

相続によって空き家を引継いだ方が、その空き家を売却した際に利益(譲渡所得)を得た場合、適用要件に該当する場合は譲渡所得から3,000万円を控除する事が出来ます。この特例を活用できると、大きな節税になりますので是非活用したいものですが、要件が意外と厳しく利用が進んでおりません。以下がその要件です。

- ① 昭和56年(1981年)5月31日以前に建築された家屋である事(旧耐震基準の家屋である事)
- ② 被相続人(亡くなった人)が1人で住んでいた自宅である事(別荘等は不可)
- ③ 相続開始の日から3年目の12月末迄に譲渡する事
且つ2027年12月末迄に譲渡を行う事
→税制改正により、特例の適用期間が4年間延長となりました。
- ④ 売却金額(譲渡価額)が土地建物合計で1億円以下である事
(共有で譲渡する場合は総額で1億円以下)
- ⑤ 家屋付で譲渡する場合は、譲渡時に耐震基準に適合している事
- ⑥ 更地で譲渡する場合は、譲渡時迄に売主側(譲渡側)で取壊しを行う事
→税制改正により、**買主側での取壊しも可**となりました。
- ⑦ 相続発生後、ずっと空き家である事
(誰かに貸したり、住んだりしていない事)

改正のポイント

①取壊し要件の緩和

改正前は、譲渡する迄に売主側(譲渡側)で、耐震改修や取壊しを行う必要がありましたが、**2024年1月1日以降**の売却からは、**買主側が耐震改修工事や取壊しをしても特例適用が可能**となります。ただ、売却(譲渡)した年の翌年2月15日迄に買主側が実施する必要がありますので、買主側がその行動(耐震改修or取壊し)を本当にしてくれるのか、確認が必要となります。実務上は、売買契約書の特約事項として記載するといったところが考えられますが、特例の適用可否が買主側に委ねられる事を考えると、自分自身で取壊しをした方が安心かと思います。

又、確定申告を行う際、滅失登記や取壊した日付を証明する必要も出てくる事が想定されますので、そうした証明書類が準備出来るか、どの程度求められるのか、という問題も出てきます。

②相続人が3人以上いる場合、特別控除額が各2,000万円に縮小

改正前は、相続人が複数名いる場合1人あたり各3,000万円まで控除が可能でしたので、譲渡価額が特例適用の限度額1億円であった場合でも、相続人が3人いれば9,000万円控除・相続人が4人いれば1億円全額控除という大きな節税効果がありました。ただ、2024年1月1日以降の売却からは、相続人が3人以上の場合、控除額が各2,000万円となりますので、相続人が3人の場合は**6,000万円控除**・相続人が4人の場合でも**8,000万円控除**となってしまいます。その為、相続人が3名以上いる場合には空き家の売却は今年中に行う事をお勧めいたします!

社員紹介

Miki Yamada

初めまして!今年1月に入社した「山田美樹」です。主に事務を担当しています。お客様のスムーズなお家作りをお手伝いしていきますので、どうぞ宜しくお願いいたします。



— 長女の成長 —

長女、9歳！食べ盛り、オシャレに興味津々♡

我が家は、数十年前から年末年始に七草を作っている。アルバイトさんも雇い、数日間は戦場状態。

長女も3歳頃から作業している倉庫についてきて見よう見まねで手伝っていた(遊んでたかな!?)。

今年は、七つの材料の内の一つを任せ、パックに間違えないように入れるという作業を2日間成し遂げた。高校生でもへこたれてしまう程のしんどさでも、文句も言わず投げ出す事もなく頑張った！

親の知らない所で、1年1年成長している！素直な子供に成長してくれている事に感謝🙏

将来は、保母さんになりたいと言っている長女。彼女なら、その夢も叶えられると母は思う。頑張りすぎず、マイペースに前を向いて進め！！

母はいつでも、あなたの応援団だ♪

グループホームふうさんのおうち
品田 典子



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

現場からの便利

地盤補強工事



松山市内で基礎工事着工しました。
基礎工事前に地盤調査した結果、地盤補強が必要になりました。

写真の碎石は地盤補強後の写真です。

建物を長く維持管理するためには必要不可欠な工事です。



フローリング張り

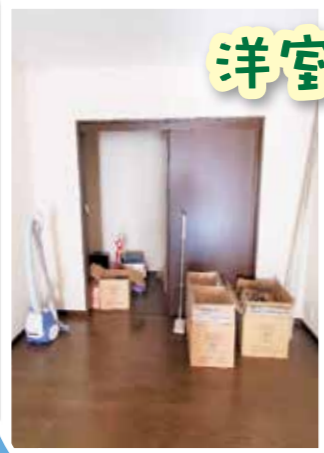


無添加住宅のフローリング『シンゴン』は現場で1枚1枚床に貼っていきます。
貼っていく作業は根気と忍耐が必要ですが、少しずつ仕上がっていくのが私も楽しいです。



栗田工務店 Before→After 安心・安全・快適リフォーム! 施工例 松山市 H様邸

施工前

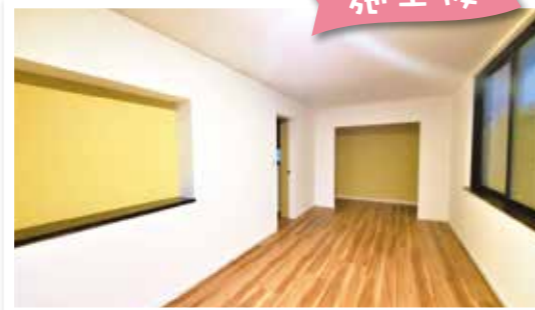


洋室リフォーム工事 完成!!

木の自然な風合いと経年変化後の味わいなどにこだわって表現した色柄が魅力的なフローリングは、お施主様と2人の娘様が悩みながら選ばれたお気に入りの床材です。見た目だけでなく、天然木のような木肌感を再現しています。そして同じシリーズで素材違いの扉を選ばれました。

クローゼットの扉と枠を撤去し、スモークイエローのクロスで仕上げましたので、ナチュラルな雰囲気のお部屋になりました。

施工後



担当:宮本

君に繋ぐ想い 第7話

寺川 勲雄 原案
農中 優太 作

絵本コーナー

「『社会正義をベースに、信義を大切に、常に人生にロマンを求めて生きる』
こう思ってたわけや」

「ありがたいことに、自分の子供達もみんな無事成長してくれた。
何か社会に恩返ししたいなあと思った時に、障害のある子を持つお母さん
に出会ってな。少しでも美な生活をさせてあげたくて、バリアフリー住宅展示場
を造ったんよ。」

そこから、介護の知識もさらに深めようと思って、介護が進んでいる北欧の福祉施設
を視察しにも行ってな。
(日本よりもずっと進んでいるのを目の当たりにして)これではイカン。と日本に
帰ってから、グループホームの経営全般の勉強を始めてな。

その時、共に学んでいた医者が、松山初のグループホームをやるいうんで、その
建築を請け負ったんや。
後に、その病院が廃業する事になるという際に、残ったグループホームを建物
ごと引き取ってな。

それで介護事業も始めたんや。徐々に事業所も増えて、松山中心に4カ所展開
しとる」

「...そうやって不動産・建築・介護と、お陰様で今日までやってこれて今に至ると。
まあこういうわけやな」

「仕度な人生だったんですね。でも、どこを切り取っても考えが一貫されていて、
それが事業にも会長の生き様そのものにも反映してるんだと感じました」

「一度しかない人生、自分が納得して楽しく過ごしたい。それだけや。
...まあ、いろいろ話したけど、人生って面白いやろ？」

「はいとっつても!」
...そして、みり商会 寺川会長のお話が終わった。話し終ると会長は
おもむろに席を外した。私は座ったまま、話の余韻に浸っていた。

