



# コトブキNEWS

## ～2020.新年号～

株式会社  
コトブキホームビルダー

新年あけましておめでとうございます。

令和になって初めて迎える新年は如何でしょうか。  
きっと皆さん晴れやかに、清々しく迎えられたことと思います。



当社も設立して33年になります。早いものです。  
今の住宅は33年前とは違い、省エネで『夏涼しく、冬暖かい家』が造れるようになってきました。

思い起こせば私の小さい頃は、朝起きても部屋が寒すぎて布団からなかなか出られなく、仕方なく思い切って布団から出ると、吐く息が白かったものでした。

昨年、新築を建築したFさんも同様で、旧家は寒さのあまり家のなかでもダウンコートで羽織っていたそうです。ところが完成して引越し後は、冬でも半そでシャツ1枚で生活して動き回っているそうで、同居するおばあちゃんも「すっごく喜んでいる」そうです。

当社も、この『建物保温技術』が活かされた『高気密、高断熱、高遮熱、高耐震』の家をつくり始めて25年になります。

当社で建てていただいたお客様からは、本当に喜ばれています。  
『地震が来ても、ビクともしない。』『外が0度でも、夜エアコン消しても、朝起きるときは室内温度が18度位を保っているので起きるのが楽。』『今までの電気代と比べて、半分以下になった。』『暖かいのに結露が出ない』『空気が清々しい。』等々、いろんな驚きの声を頂いています。

本年も、当社は“健康長寿の家”『建物保温技術』に磨きをかけて、建築またリフォームに力を注いでまいります。

本年もどうぞよろしくお願いいたします。



2020年元旦  
株式会社コトブキホームビルダー

代表取締役

林 学文

# 相続相談室

## 今回のテーマ『空き家の3千万円特別控除』

Q 1人暮らしをしていた父親に相続が発生し、自宅を相続により取得しましたが、この度、この自宅を売却することにしました。自宅建物は、昭和50年に新築、平成5年に増築をしています。空き家の3千万円特別控除の要件の1つに昭和56年5月31日以前に建築された建物というものがあります。

増築日が昭和56年6月以降ですが、空き家の3千万円特別控除は使えるのでしょうか？

A 相続により空き家となった自宅を取得した相続人が、その空き家を売却した場合、一定の要件を満たせば、売却益から最高3千万円の控除が可能です。

相続した家屋の要件を簡単にまとめてみると、以下のとおりです。



- 相続開始直前において、被相続人が一人暮らしをしていたこと
- 昭和56年5月31日以前に建築された家屋であること（区分所有建物を除く）
- 相続の時から譲渡の時まで、事業・貸付・居住の用として使用していないこと

なお、昭和56年5月31日以前に建てられた建物は、建築基準法の耐震基準が、旧耐震基準に基づいているものです。旧耐震基準で建てられた建物であることが要件となり、新耐震基準の建物への切替えを促進する目的があります。

まず「建築された日」は、原則、登記簿謄本に記載されている「新築の日」で判定します。今回の例でいうと、登記簿謄本には、新築の日が昭和50年、増築の日が平成5年の日付で記載されていると想定できます。

登記簿謄本上の新築の日は、昭和50年であり、昭和56年5月31日以前となるため、旧耐震基準の要件は満たすことになります。

したがって、他の要件を満たせば、空き家の3千万円特別控除の特例の対象になると考えます。

なお、当該建物が未登記であった場合などは、確認済証や検査済証、建築に関する請負契約書で、その日付を明らかにすることも認められています。

## 心あたたまる“いい話”第23回

### ～ 真っ赤なマフラー ～ それは今も色褪せずに。貴方がくれたマフラー！

俺が小さいとき、うちは貧乏だった。

学校の運動会や授業参観がある日でさえ、オカンは働きに行っていた。うちは、そういう家だった……。

そんな俺が15歳のときの誕生日。オカさんが、嬉しそうに俺にプレゼントを渡してくれた。

「ミチコロンドン」のトレーナーだった。

俺は「ありがとう」と言いつつも「恥ずかしくて、着られないなあ」と内心想っていた。

その夜、俺は考えた。

差し歯を入れるお金もないオカン。手はカサカサで化粧なんて当然していない。

美容院に行くのは“最高の贅沢”と言っているくらい。

こんなトレーナーを買うくらいなら、自分のことに！他の事に使えよ！と……。

そんな事を考えながら、もう何年も見ていないアルバムを引っ張り出して見ていた。

そこには、若いときのオカンが写っていた。



えっ！

俺は目を疑った。それはまるで別人だった。

綺麗に化粧をし、健康的な肌に、白い歯を覗かせながら笑っている美人のオカンだった。

俺は涙が止まらなくなった。

俺を育てるために“女を捨てた”オカン。

ミチコロンドンのトレーナーを腕に抱いて、その夜は眠った記憶がある。

それから少しばかり時は流れ、俺は高校卒業後の進路を考えなければいけない時期になっていた。

大学進学はとっくに諦めていた。

学校で三者面談が行われた時、突然オカさんが先生に向かって言った。

『大学に行かせるには、いくらお金がかかるのですか？』

俺は耳を疑った。

びっくりしている俺を横目に、オカンは通帳を先生に見せて『これで行けますか？』と

真っ直ぐな眼で先生を見つめた。

それからというもの俺は死に物狂いで勉強し、大学に合格することができた。



郷里を離れる際に、オカさんが俺に真っ赤なマフラーを渡してくれた。

学費を稼ぎながらの大学の生活は、苦しくもあったがマフラーを見ると元気がでた。

それから時は流れ、会計士になった俺は来年の春に結婚をする。

そして生活を共にする……。俺と最愛の妻と、最愛の母とで。

なんとしても二人を守ってみせる。

色褪せたトレーナーとほつれたマフラーを前にして俺はそう誓った。



# 日本の城 東海地方編

## 松本城・新発田城・郡上八幡城・掛川城



長野県  
松本城

国宝松本城は 1500 年頃、信濃の守護・小笠原氏の一族である島立氏が造った深志城が始まりといわれる。その後、武田玄信が松本に入り、北信濃へ出兵するための基地として整備。武田氏が滅ぶと、小笠原氏が旧領を回復し、松本城と改名した。裏手には縁結びの神様として知られる松本神社が行む。

新潟県  
新発田城



新発田城は一般に多くある山城とちがって、政治・経済の中心として交通の便利さを考え、平地につくった平城。石垣がすき間なくかみ合うようにきちんと積まれる「切込はぎ」と呼ばれる美観を重視した技法でつくられ、北国の城特有の海鼠壁は全国的にも珍しい。



岐阜県  
郡上八幡城

日本最古の木造再建天守。小規模な城ながら、城下から眺める天守の姿や、天守から見下ろす城下町のたたずまいは大変美しく、司馬遼太郎は「日本で最も美しい山城」と評している。



静岡県  
掛川城



一時は徳川家康が支配していたが、全国を平定した豊臣秀吉により配置された山内一豊が、天正 18 年（1590 年）、城下を整備し天守を建てるなど近世城郭へと改修した。江戸時代は譜代大名の居城になり栄えた。天守閣が日本初の復元天守として再建された。

コトブキホームビルダーでは、**注文住宅**や**事業用住宅**、**集合住宅**など、お住まいの事なら全て対応可能です。  
お気軽に問合せください。



また、不動産のことでしたら  
グループ会社のコトブキホームセンターで、  
ご相談を承ります。



お気軽にお問い合わせ・ご相談ください！  
☎0120-37-5106

☎0120-37-5106



株式会社

コトブキホームビルダー  
所在地：東京都目黒区目黒本町 5-7-15

