月刊 コトブキ通信 5月号

■発行日：2023 年 4 月 28 日　第 65 号・毎月 1 回発行　■発行人：林　功太郎
■発行所：株式会社コトブキホームセンター　電話.03-3760-2011　東京都品川区小山 6-1-6 矢野ビル 103 号

■リレー日記～アクアライン～

　こんにちは。鶴岡です。コトブキ通信を読んでいただいている頃には、ゴールデンウイークも終わっていると思いますが、久しぶりの規制のない連休で多くの方が外出されたと思います。
　房総方面に行かれた方は、「アクアライン」の大渋滞は大丈夫でしたでしょうか？連休になると決まって、大渋滞になります。高速バスで千葉の実家に帰る事が多いのですが連休中は決まって電車を使います。以前、連休中に高速バスを使ったのですが大変な思いをしました。
　今回は、渋滞の話ではなく、「アクアライン」見学ツアーについてです。
　「海底トンネルに潜入！　東京湾アクアライン裏側探検」と題して専属のガイドさんが、アクアラインの裏側を紹介してくれるツアーがあり、2008 年から毎年 8 月に行われていたそうですが、人気があったので 2019 年からは個人の方は毎週火曜・水曜に行われています。建設時は「土木のアポロ計画」とも言われていたくらい、大変な工事だったそうなので、探検している気分を味わえると思います。
　海ほたるに集合し、緊急避難通路兼管理道路など普段立ち入れない場所を通り、最後は 120 段(ビルの約 7 階分相当)を上り終了になります。
　参加したように書いてしまいましたが、まだ、参加していません。今年は、参加予定ですので、機会がありましたらまた、ご紹介いたします。(鶴岡)

■西小山駅前で「西恋山イルミネーションイベント 2023」が開催されました。

　去る 3 月 15 日、弊社の地元・西小山駅前で、品川区側の 3 商店街合同の主催イベント「西恋山イルミネーション 2023」が開催されました。
　今回も前回同様「ニシコヤマルシェ」が開催され、ポップコーンやお茶、ドレッシング、小物等のお店や、町内会の方々による焼き鳥販売など多くの人手でにぎわいました。
　また、今回は「にこらちゃんを探せ！」という街歩きイベントも開催されました。昨年名前が決まった西小山のキャラクター「にこらちゃん」のホンモノとニセモノの描かれた絵が街の商店に隠れていて、ホンモノの絵に書かれたプロフィールを一つ一つ集めるとオリジナルチョコがもらえるというものでした。驚きだったのが色んな商店さんが描かれたニセモノの絵のクオリテ

ィの高さ！各店の特徴がニセモノのプロフィールに書かれていて、どれもくすっと笑えて面白かったです。
　来年はまた趣向を変えたイベントになるかと思いますが、期待したいです。(林)

左がホンモノのにこらちゃん。右がニセモノのにこらちゃん。この絵のお店はアウトドアをテーマにしたCafé &Bar なので、プロフィールにも「アウトドア、お酒が大好き♡ビール党！」と書かれています笑

■CPM 流！土田の賃貸管理塾 テーマ：賃貸運営の大きなトラブルと対処法⑨～高齢者の方との契約③

　こんにちは、ＣＰＭの土田です。今回も引き続き【高齢者の方との契約】についてお話していきたいと思います。
　前回は、２つ委託の契約、【残置物関係事務委託契約】と【契約関係事務委託契約】についてお話しました。今回は、**この２つの契約を賃貸借契約に活用する場合の方法**についてお話します。

　まず大前提となりますが、この２つの契約は、あくまで賃借希望の高齢者様とその委託者との間の契約であり、少なからず双方に負担を伴うものです。従いまして、この契約を賃貸借契約の条件としてしまうと、募集のハードルは上がってしまいます。乱用は控えるべきでしょう。
　また、相手方に法定相続人が複数いる場合は、相続による賃借権の共有状態につながりやすく注意が必要ですが、それも契約時の説明や、管理会社の契約書に賃借権相続について明記することで、早期の解消を促す事ができます。
　こうした問題に明るい業者に紹介や管理を任せ、しっかりと説明する事でもリスクは大きく減らせます。

　この前提の上で、では**どんな相手であれば、委託契約をお願いを検討すべきか**と申しますと、

- 本人と法定相続人、または法定相続人同士の関係が希薄だと思われる方
- 資力があるまたはその保証があるが、親族や支援者がいないと思われる方

　などが考えられます。端的に言えば、**【賃料の支払いに問題はないが、連帯保証人となれる方がいない方】**です。

　近年では連帯保証人を家賃保証会社とする賃貸借契約も一般的なものとなり、高齢者の審査通過も増えています。連帯保証人に保証会社を用いない契約はますます減ってきているのが現状です。
　しかし、保証会社との契約はあくまで賃料支払いの担保であり、契約解除や残置物処分の実務には対応できません。連帯保証人を用意していただかないとしても、連帯保証人を引き受けてもらえるような方がいない場合は、トラブルがあった場合にこれらを踏まえ、委託契約の活用を検討されるとよいでしょう。

　それでは次に、実際の委託契約の運用方法についてお話します。
　委託契約自体は、不動産会社やその属する協会などが用意しているものをそのまま利用すればよいでしょう。希望者の状況があまりに特殊な場合は多少の修正は必要ですが、無理をしてまで契約をする必要はありません。これは、賃料の支払いが担保できない方の場合も同様です。

　そして次は貸主様側の具体的な作業です

が、【契約関係事務委託契約】では、委託契約のほうに、どの賃貸借契約について事務を委託するのか特定できるように加筆していただきます。貸主様の名前や、物件名住所など、賃貸借契約を特定できる情報を目録として入れていただくとよいでしょう。これで、委託契約の受任者も速やかに解約事務等を行う事ができるようになります。
その上で、受任者についての情報の提出を求め把握しておけば、相手方とのやりとりもスムーズになります。

次に【残置物関係事務委託契約】のほうですが、こちらは契約関係事務委託のような加筆に加え、賃貸借契約自体にも、特約条項や別紙などで明記していくことになります。具体的には、

- 賃貸借契約の終了より先に、残置物関係事務委託契約が終了してしまった場合に、賃貸人への通知を求める旨
- 終了した委託契約に代わる、新たな契約の締結に努めるように求める旨
- 賃借人が死亡した場合、受任者に速やかに通知する旨
- 賃借人との賃貸借契約が終了した場合、受任者に速やかに通知する旨
- 委任者、受任者、委任事務の内容についての目録

などです。これは、残置物処分について受任者は、相続人達の利益に最大限配慮する為、処分の実行までに残置物の確認の為の猶予を数か月設ける場合が一般的だからです。相続発生後、速やかに事務を開始しこの猶予期間が終わるよう、賃貸借契約でも上記のような決まりを取り付けられる事をおすすめします。

なお、上記について細かく覚えておかれる必要はありません。おおまかな内容だけ把握されておいて、実際に不動産会社から希望者の報告があった際に詳しくご確認いただければ大丈夫です。
高齢者様と、こうして契約する方法もあるんだ、と思っていただけるだけでも幸いです。

■「コトブキ」相続の基礎知識 ～遺言⑰遺言執行者について

今回は、遺言執行者についてです。遺言執行者とは、遺言書の内容を実現するために必要な手続きを行う人です。具体的には法務局で不動産登記の名義変更手続きや、お金の分配の仕方が記載してあれば、各金融機関で預金の解約をして分配します。
遺言の執行人は「未成年者や破産者」の人はなることができませんが、それ以外は誰でもなる事ができます。遺言執行人と聞くと、弁護士や司法書士の方でないとなれない感じがすると思いますが相続人の方でも破産者などでなければなれます。
相続財産を受け取る人(利害関係がある人)、例えば長男に財産を相続させると書いておいて、遺言の執行者を長男にする事もできます。また、１人だけでなく数人の執行者の指定も可能です。
ただ、遺言執行者の指定は、遺言によって指定しなければならず、生前に遺言執行を依頼されたからといって遺言執行者になる事はできません。遺言書で指定されていない場合は、家庭裁判所で遺言執行者を指定します。
遺言執行者は、だれでもなる事は出来ますが、不動産登記の手続きや、相続財産の遺留分があった時の手続きなど、専門家でないと手続きが困難になる場合も多いので、できれば専門家を遺言執行者に指定しておく方がよいでしょう。（鶴岡）

■読書案内～『担保不動産の任意売却マニュアル』～

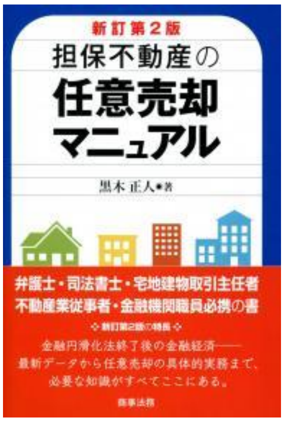
突然ですが質問です。

パート勤めの妻と、小学生の子ども２人の４人家族で暮らしているＡさんは、５年前に住宅ローンを組んで念願のマイホームを購入し、幸せな毎日を送っていました。しかし、2019年に新型コロナが蔓延。Ａさんの勤めていた会社は打撃を受け、売上は８割減になりました。そしてＡさんの給与も減額され、それまで毎日残業していて得られた月５万円から７万円の残業代もゼロに。Ａさんは基本給と残業代を見越してローンを組んでおり、過大なローン設定になっていたことも影響し、Ａさんは毎月のローンの返済すら難しくなってきました。最近は銀行から催促状が届くようになりました。Ａさんの取る手立てにはどのようなものがあるでしょうか？

いかがでしょうか？

おそらく最初に浮かぶのが「競売」という手段ではないでしょうか。いわゆるオークションです。日本では銀行等の債権者が地方裁判所に申し立てて競売手続きを行います。買い受ける人が出れば、買受金額を支払い、それを債権者は回収金額に充てます。しかし競売による売却では、「売却基準価額」が時価の60%から70%で設定されますので、時価よりも安い価格で買われます（「買受可能価額」というものもありますが今回は割愛します)。また競売では申立から落札まで早くても６ヶ月かかり、スピード感に欠けます。

この競売よりも時価に近い価格で、より早く売れる可能性があります。それが本書で紹介されている「任意売却」です。任意売却を簡単に言えば、普通に買主を探して売買価格を決め、債権者に交渉して抵当権を抹消してもらう手続きです。売買価格は時価のおよそ90%となるため、減らせる借金の額の大きくなります。また、債権者にとっても競売時よりも回収額が高くなる場合がありメリットがあります。



一方で任意売却は各債権者との交渉が必要になりますので手間がかかります。しかし、任意売却を使えば回収額が大きくなり、マイホームを手放した後の借入金の返済負担は競売に比べてかなり軽減されます。確かに手間はかかりますが、任意売却には専門家もいます。費用は掛かりますが専門家にお任せすれば手間も相当減ります。

本書では任意売却の基本から、具体的事例まで網羅的に紹介されております。不動産会社や士業、金融機関の人間にしかあまり馴染みのない本かと思いますがご参考までにご紹介します。

（『担保不動産の任意売却マニュアル[新訂第２版]』黒木正人著・商事法務刊・2013年） (林)

■５月・６月の休業予定日

５月と６月の営業カレンダーは以下のとおりです。オレンジ色部分が定休日、青い部分が定休外休日となります。今年度のGW 休業は４月２９日(土)から５月５日(金)となります。

なお、休業日は予告なく変更される場合がありますので、予めご了承くださいませ。変更の際は弊社ホームページにてお知らせいたします。宜しくお願い致します。

5月

月	火	水	木	金	土	日
1	2	3	4	5	6	7
8	9	10	11	12	13	14
15	16	17	18	19	20	21
22	23	24	25	26	27	28
29	30	31				

6月

月	火	水	木	金	土	日
			1	2	3	4
5	6	7	8	9	10	11
12	13	14	15	16	17	18
19	20	21	22	23	24	25
26	27	28	29	30		

■管理物件の稼働状況

４月１日時点での管理物件の稼働率(賃料ベース)は95.79%でした。