

コトブキ通信

■発行日：2023年5月31日 第66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～おなか～

こんにちは、営業の土田です！

突然ですが、私は今年で40歳になります。いよいよ中年という年齢で、そろそろ健康診断やら病気などが心配になってきているのですが、その予兆というか先駆けに、昨年、遂にぎっくり腰になりました。

なるまでは大した事ないと高を括っていたのですが、なって初めて解かるあの辛さ…今でも思い出すと冷や汗が出てしまいます。完治しもうまったく痛みは無いのですが、何をしても警戒して腰をかばってしまいます。

それだけなら特に問題はないのですが、痛みの恐怖から全く筋トレをしなくなり、お腹がポッコリ出てしまいました。先日のGWに帰省した際には、家族全員からお腹を触られ笑われるという事態に。

このままではいけない！でも腹筋はまた腰を痛めそうで怖い…せめてあともう少し筋肉があれば…！と悩んだ末、辿り着いたのが



コレです。遂に買ってしまいました…通販番組等でも御馴染み、いわゆる「EMS腹筋ベルト」です。

結構値も張りますし、こういった器具の

お世話になるのはもっと歳を取ってからだと思っていたのですが、ぎっくり腰の恐怖には勝てませんでした。

使ってみればやはりというか、普通に腹筋するより負荷が少なく物足りない。物足りないけど…立っても寝てても、何をしててもお腹を鍛えられるのは悪くない…これは便利かもしれない！

結果が出るのはまだまだ先になりそうですが、継続して使っていこうと思います。

筋肉がもう少し戻ったら、筋トレも再開して、目標は、コトブキ1のほっそりボディを誇る代表の林。皆様に「痩せましたね！」と言われるように頑張ります！（土田）

■CPM 流！土田の賃貸管理塾 テーマ：今さら人に聞けない不動産の用語や常識①～火災保険～



こんにちは、CPMの土田です。今回はテーマを変えて、【今さら人に聞けない】不動産の用語や常識についてお話をしていきたいと思います。最初に取り上げるのは【火災保険】についてです。

皆様は、不動産会社に募集や契約をお願いした際、ほぼ必ず、入居者には火災保険

へ加入していただいていると報告を受けていらっしやると思います。余りに当たり前のように報告されるから聞き流しているけど、そもそも火災保険には自分でも加入しているし…？でもまあお客様が自分の費用で納得して入っているならいいのかな…？と、一度は首を捻られた事があるのではないのでしょうか？

入居者様は、何故ほとんどが火災保険に入るのでしょうか？不動産会社は、何故そこまで火災保険をすすめるのでしょうか？順を追ってお話させていただきます。

まず大前提としてですが…賃貸借契約時の、この火災保険への加入は、法律上義務付けられておりません。必須ではない以上、入居者様は加入も、加入する会社も、自由に選べる事になります。普通に考えれば、加入しないという方がもっといてもおかしくない筈です。

それでも火災保険への加入者が多い理由…それは、不動産会社が火災保険への加入を【契約の条件としているからです】。契約の条件、つまり契約相手であるオーナー様が、加入を望まれているのだと説明されているのです。入居者様は、オーナー様の指定であるならば仕方ないと加入される事になります。そうして加入の報告がなされ、「入居者様が納得して入ったなら」と皆様追認してしまう…本来の順番とはあべこべになってしまっている。これが火災保険の加入者が多い理由です。

もちろん、不動産会社が事前にしっかりと契約の条件として確認をしている場合もあります。例えば、【事前に使用予定の契約書の説明があり、加入を条件とする記載がある・管理契約や媒介契約で取り付けると決めている・他社と同じ条件で募集を！と依頼した、元の募集に火災保険の取付があった】などです。こうした理由もなく火災保険を取付している不動産会社は、あまり良い会社とは言えないかも知れません。

そしてこれは当然ですが、火災保険への加入・維持には費用がかかります。入居者様にとっては少なくない負担であり、募集や契約の障害になっているかも知れません。募集をお預かりする以上、不動産会社にとって契約の障害になるものはむしろ取り除きたいはず。なぜ不動産会社は、

障害になりかねない火災保険への加入を入居者にすすめるのでしょうか？

もちろん、利益的な側面はあります。保険を紹介し、加入していただく事で成約1件あたりの売上単価を上げようとするのは、企業努力の範囲と言えるでしょう。特に部屋の仲介業務がメインとなる【仲介会社】にとってはこの理由が大きいですが、管理業務がメインである【管理会社】にとっては、まったく違う理由があります。今回はこの理由のお話と、火災保険の活用方法についてお話ししたいと思います。

■「コトブキ」相続の基礎知識 ～遺言⑩公正証書遺言の変更・一部変更・誤記修正



公正証書遺言を作成後に、変更や一部訂正、住所や名前の誤記があった場合は、どのようにすればよいのでしょうか。

作成した公正証書遺言の内容そのものを変更したい場合は、一から公正証書遺言を作成しなければなりません。作成しなおす場合は、再度、証人や費用が必要になりますので公正証書遺言を作成する時は、十分に内容を検討して作成して下さい。

訂正ではないが一部補充や修正といった場合は、その内容が訂正ではなく一部補充や修正の範囲内であると公証人が認めれば「更生証書」や「補充証書」を作成します。

「更生証書」や「補充証書」の作成には、公正証書遺言と同じ手順で作成し、必要書類を揃える必要がありますが、費用は公正証書遺言の作成費用の半額になります。

公正証書遺言を作成した公証役場で「更生証書」や「補充証書」を作成すれば費用は4分の1になります。

誤字や脱字の訂正であれば、公証人に「誤記証明書」を作成してもらえば大丈夫です。

ただ、公正証書遺言の誤記証明書で訂正可能なものは、公正証書遺言の付属書類や

戸籍謄本等の関係書類、あるいは公正証書遺言の他の部分の内容と照らし合わせて誤記であることが明確な場合に限られます。

誤記証明の作成には費用や他の書類の提出は必要ありません。

遺言書を書く時は、内容をよく考え用意した書類を確認して誤字・脱字がないよう作成するようにしましょう。(鶴岡)



■読書案内～『初心者から経験者まですべての段階で差がつく！不動産投資最強の教科書』～



タイトルから強烈に発せられる「不動産投資しましょう！」という圧に、私も不動産業者ながらちょっと敬遠していたのですが、思い切って読んでみたところ面白かったので、皆様におすすめしようと思います。

本書の前半のほとんどは、著者が不動産投資家としてデビューする前の段階の話が書かれています。準備から実際の購入までの説明で、不動産会社や金融機関とのやりとりの裏話…特に交渉術が盛りだくさんで十分面白いのですが、特に皆様にご一読をおすすめしたいのは後半、物件を購入した後、運営から売却までの説明です。

投資家オーナーが賃貸運営を行う際に、どんな目線で、何を重要視するのか。そして、どんな戦略で条件設定や判断をするのかを、著者自身の体験談を交えながらQ&A方式で解りやすく書かれています。

ここで戦略と一口に言っても、地域や本人の事情が違えば参考にならないのではないかと考えられる方もいらっしゃるかと

思います。しかし、そこは流石に全国で投資をしている著者といいたいでしょうか、どのエリアでも参考になるように簡略化した形に落とし込まれています。

(※中には管理会社の選び方も書かれており、私が以前の号でコラムで書いた内容と若干違う箇所や、突っ込んだ裏話も書かれていて、皆様に読んでいただきたいと思う反面、読まれると少し怖いと思うところもあるくらいです。)

こうした運営判断の簡略化…つまり【自分の考えを簡潔にルール化してしまい、判断を早くする】というのが、いかにも投資家オーナーらしく、昔からそこに住んでいたたり相続で想いと一緒に引き継いだような不動産オーナーとは、良くも悪くも全く違う印象を受けます。もちろんその全てを肯定する訳ではないですが、皆様の賃貸運営に何らかヒントにはなるのではないのかなと思いました。

とにかく基本は【相場より安く貸して満室にする。その為に安く仕入れる】。相場を調査し把握し、必要になる経費や判断を見込み、その上で満室にする事が可能な物件を購入する。取得する目的を明確にし、常に売却という出口戦略を除外せず、期待した運営ができなかった場合は、躊躇わず売却する。文章にすればこれだけの事ですが、いかにルールを作り込みスムーズにして、チャレンジの回数を増やすか。その為のコツがぎゅっと詰まった一冊でした。

不動産投資家として本腰をいれようかなと考えられている方はもちろん、こうした投資家オーナーと競合しても負けない賃貸運営を目指す方はぜひ一度手に取られてみてはいかがでしょうか？

(『初心者から経験者まですべての段階で差がつく！不動産投資最強の教科書』鈴木宏史著(不動産鑑定士・コラムニスト)・東洋経済新報社刊・2018年)(土田)

■新着物件情報

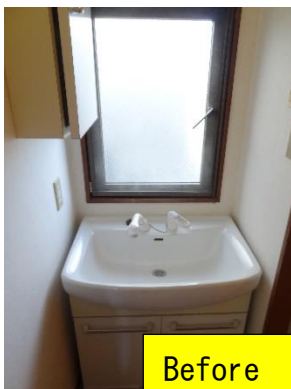
【賃貸】

住所：目黒区目黒本町4丁目
交通：目黒線「西小山」駅徒歩12分
家賃：23万円

共益費：なし
 礼金：家賃 1 ヶ月分
 敷金：家賃 1 ヶ月分
 再契約料：家賃 1 ヶ月分
 契約種別：定期借家契約(2 年契約)
 平米数：67.13 平米
 間取り：3LDK
 構造：RC 造
 駐車場：有り
 階数/階建：3 階/3 階建
 完成年月：1989 年 11 月



弊社で管理させていただいているマンションの 1 室が 5 月にリフォームされ、浴室やトイレ、洗面台、浴室乾燥機、モニターホンが新品になりました。たとえば洗面台は下の写真のように、古いシャンプードレッサーが、ダークグレーのおしゃれなデザインのものに替えられました。また、以前は洗面台の前面に鏡がなく不便でしたが、前面の窓が埋まり、そこにおしゃれな鏡が付ききました。



Before



After

また、3LDK のうち 1 間は和室のままですが、畳が正方形の琉球畳に、天井がグレーに替わりスタイリッシュでシックになりました。



Before

After

3LDK で 3 階建ての 3 階でエレベーターがないお部屋ですので、お子様がいらっしゃる 3 から 4 名のご家族、もしくはリモートワーク部屋やクローゼットルームがほしい共働きのご夫婦やカップルの方々にお気に召していただけのではないかと思います。この物件は半地下に 4 帖程度のトランクルームもありで、キャンプ用品やゴルフバッグ等のかさばる物が置けるのもお勧めです。

リフォームと言っても単に前と同じものを入れるだけだけではなく、想定するお客様に好まれるように形にしていけることもとても大切です。

■6 月・7 月の休業予定日

6 月と 7 月の営業カレンダーは以下のとおりです。オレンジ色が定休日、青い部分が定休外休日となります。

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。

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

■管理物件の稼働状況

5 月 1 日時点での管理物件の稼働率(賃料ベース)は 95.58%でした。