

月刊

7月号

コトブキ通信

■発行日：2023年6月30日 第67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～すみっこぐらし～



(上) すみっこぐらしのイルミネーション前で

3ヶ月ほど前になりますが、家族で「さがみ湖リゾート プレジャーフォレスト」に行っていました。ここは相模原市にあり、キャンプやBBQの他、遊園地や温泉も併設された屋外型の総合レジャーランドで、敷地面積はなんと45万坪もあります。私はその中の遊園地に行っていました。

ちなみにその日は3月22日の水曜日で、あのWBC決勝戦でした。そのためというわけではないのですが、園に着いたのが15時手前でした。そのため、目当てだった「絶叫吊り橋 風天」と「マッスルモンスター2」というアトラクションがともに既に受付終了になっていて少し残念でした。しかし、TV番組で人気の「SASUKE」のキッズ版や立体迷路等が楽しめてよかったです。ただ、私は「大空天国」という回転型の絶叫マシンに乗ってから気持ちが悪くなってしまい、終盤は乗り物に乗れなくなってしまいました。元々絶叫系の乗り物

は大好きだったのですが、ここ3回遊園地で絶叫系に乗って三半規管がおかしくなってしまう、加齢を実感しています。



(上) 気分が悪くなってしまった「大空天国」

※プレジャーフォレスト HP より転載

今回一番のお目当ては「すみっこぐらしのイルミネーション」でした。私の娘が「すみっこぐらし」というキャラクターが好きで、そのイルミネーションが4月迄開催されていると知り同園に行くことにしました。まだ夜になる手前でしたが、イルミネーションはかわいく、娘も満足していたようでした。

いつか会社でオーナー様への感謝を込めてディズニーバスツアーを開催したいと思っておりますが、私は絶叫系ではなく落ち着いたアトラクションばかり乗っていることと思います。(林)

■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②～火災保険②～

こんにちは、CPMの土田です。

今回は前回の続きで、入居者様が契約される【火災保険】についてお話したいと思います。

今回は火災保険への加入は法律上の義務

ではないが、不動産会社の希望もあり積極的に加入を勧められていて、加入率が高いというお話でした。そして、不動産会社が積極的に保険への加入を勧める理由は、特に仲介会社については売上単価を上げる為であり、管理会社が勧める事情とはまた違う、というところで終わっておりました。

今回はその続きとなるのですが、仲介会社ではなく**管理会社**が火災保険を勧める事情から、お話をさせていただきたいと思います。



まず、火災というものは一度発生すれば大変な被害を生むもので、物件を管理する上で無視できないリスクであります。

しかし、実際に火災に遭遇してしまう確率はというと、これは低く、非日常感否めません。

これが入居者様ともなると、現実的な備えるべき脅威として認識されている方はほとんどいらっしゃるのではないのでしょうか。

では、なぜこれほどまでに入居者様は加入されるのかと申しますと、それは**火災保険の補償範囲**に理由があります。

実はここまで一口に火災保険と言っておりましたが、その保証の範囲は（商品によりますが）多岐にわたり、火災以外が原因の損害であっても補償されているケースが多いです。台風などの風水害に代表される天災や、本人は勿論、第三者による火災以外の破損・汚損・盗難等の人災が原因であっても適用できるようなものもあります。

「火災保険」という単語からイメージされる範囲よりも、ずっと広い範囲を補償する保険を、管理会社は紹介し、入居者様にご加入いただいています。

当然、保険の保証範囲が広がるとその

加入費用も高くなる傾向にありますが、補償の内容によっては、入居期間中にうっかり壊されたお部屋や設備の修理や、退去時に請求される原状回復工事費用の一部にも対応できるようになります。

これらの費用は火災と違い、かなりの確率で請求されるものとして入居者様にも現実感をもっていただきやすいのです。加入費は商品によりまちまちですが、大体は1、2回の修繕の請求で元が取れてしまいます。火災保険と言いながら、火災への備えはおまけという方も多いのではないのでしょうか。これが、入居者様に火災保険に加入していただきやすい理由です。

そして次に、なぜ管理会社は加入をおすすめするのかと申しますと…

昨今は東京といえども、住宅にかかるコストをなるべくカットしたいというニーズがはっきりとしており、募集条件の価格競争が激化しています。

この価格競争の中で【のちのち返すお金である敷金】は、真っ先に減額を検討される傾向にあります。これは入居者様にとってメリットもデメリットもあるお話で、敷金が低いもしくは無くなるという事は、契約しやすい反面、部屋の退去時に実費を請求されやすくなる事を意味します。

とはいえ、退去時の請求はまだ確定していません。当然、確定している募集条件の安さが優先されてしまいます。

こうして、入居者様が抱えられたデメリットは、管理会社にとっては敷金精算時にトラブルになりやすくなるというリスクになります。このリスクを低減するものが、火災保険になるわけです。前述の通り、数回の請求で入居者様は元が取れてしまう訳ですから、おすすめしない訳にはまいりません。敷金よりも加入費用の相場が安い限りは、管理会社は加入おすすめする事になります。

以上が、管理会社が火災保険をおすすめする理由となります。

次回は以上を踏まえ、皆様が上手に火災保険を利用する方法をお伝えさせていただきます。

■「コトブキ」相続の基礎知識 ～遺言⑱付言

「付言」とは、法律で定められていないことで、遺言に言い残したいことなどを書くこと、もう少しわかりやすく言うと「遺言書の最後に書く、遺族へのメッセージ」です。

ただし、付言には法的拘束力はありませんので、付言を遺言書に記載したとしても、相続人が法的に拘束されることはありません。

遺産分割の金額だけ書かれ、受取人によって受取額が異なる遺言書の場合、受取額が少ない相続人から不満が出てトラブルになる事があります。付言で遺産を多く渡す理由（遺言者が生前、本当に身の回りの世話をしてくれた等）を書いておくと遺産の受取額の少ない相続人も理解していただけると思います。

「法定相続人ではないものの、長男の奥さんに世話をしてもらったので遺贈を渡したい」、「残された妻の生活が心配なので、全財産を妻に渡したい」等、他の相続人の遺産が少なくなる場合にも、遺言者の思いをしっかりと書いておくと他の相続人も納得していただけるのではないのでしょうか。

付言を残した方が、故人の遺志を理解してもらえる場合が多いですが、記載する内容に不満を抱く相続人の方がいるとかえってトラブルになる事もあるので、内容については専門家に相談して作成するようにしましょう。(鶴岡)

■募集物件情報



【賃貸】

住所：目黒区目黒本町5丁目
交通：目黒線「西小山」駅徒歩2分
家賃：137,000円
共益費：3,000円

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：43.31平米
間取り：2LDK
構造：RC造
駐車場：なし
階数/階建：4階/4階建
完成年月：1973年8月

1973年建築。今年で築50年を迎える駅近マンションです。

約10年前にリノベーションを施しており、リノベーション以降は空きが出てもお客様が決まっております。何といても徒歩2分の立地でファミリータイプという希少性がすぐに決まる要因です。

リノベーション前のこの部屋は、下図のようにお風呂はバランス釜、トイレは和式、洗濯機置き場は室外、洗面脱衣所は無しという、ファミリー物件の不人気設備3拍子といった感じでした。この不人気要素は若い人にとっては更に不人気になります。ただ、この部屋は若い人がターゲットでした。なぜなら、エレベーター無しの4階だからです。ご年配者でエレベーター無しの4階を選ばれる方は殆どおられません。そうすると、この部屋を若い世代の方向けにしむけていくことが合理的です。



そこで、冒頭の間取り図のとおりリノベーションをかけることとしました。風呂、トイレ、キッチンは新品に交換し、間取りも若干変更して洗面脱衣室を設けました。その洗面脱衣室には室内の洗濯機置き場も設けました。また、和室だった部屋も洋室に変えました。さらに、玄関を開けると部屋が来訪者から丸見えだったため、玄関に

ポーチをつくって室内が見えないようにしました。

内装費用はかかりましたが、家賃を大幅に上げることができましたので、収支的にもプラスとなっています。しかも、驚くべきことに、この部屋の家賃は2014年のリノベーション直後から下がっていません。

「物件づくり」には想定される顧客像を明確にすることが大切です。リノベーションは費用負担も少なくないので、される場合は専門家に相談されることをお勧めします。



■読書案内～『滅びない商店街のつくりかた』～



こんにちは。鶴岡です。西小山の駅前のマンションも着々と工事が進んでいます。マンションが建ち、新しい人々が西小山に住むようになると、隣接する商店街の様子もだいぶ変わるのかなと思います。

今回、紹介する本には北九州市小倉の魚町商店街の「リノベーションまちづくり」「エリアマネジメント事業」、「SDGs 商店街宣言」などで、衰退・空洞化していた商店街を再生させることに成功した事例が書かれています。

「敷地に価値なし、エリアに価値あり」という観点から、商店街の空き家、空き店舗、空きビル、空き地のリノベーションをして、商店街で商売を行いたい人を呼び、

エリアのにぎわいと活性化を行い民間自立型の「小さいリノベーション」と行政の「大きいリノベーション」の相乗効果により、経済的再生を行っていきます。

そして最近よく聞く「SDGs」（持続可能な開発目標）という視点から、今まで商店街が行ってきたことを、振り返り、体系化して、優先的な課題を選別し、今後取り組むべき目標を設定します。商店街にある商店が、普段の商いの中で「SDGs」に取り組むことで店主が地域の将来への問題意識をもち、問題の解決のために「自分に何ができるか」と考えるようになることで意識の変化が起こるようになります。

意識の変化によって、商店街の主なお客様が中高年のご婦人から、若い層のお客様が増え、お客様・お店・世間がよくなり商店街が元気になっていったそうです。

西小山の商店街が上手く発展し、活気がでてくるようにお手伝いができるよう取り組んでいきたいと思いました。

（梯 輝元著『滅びない商店街のつくりかた：リノベーションまちづくり・エリアマネジメント・SDGs』・学芸出版社・2022年）（鶴岡）

■7月・8月の休業予定日

7月と8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。

弊社の夏季休業は8月8日火曜日から16日水曜日までとなっております。悪しからずご了承くださいませ。

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。

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

■管理物件の稼働状況

6月1日時点での管理物件の稼働率(賃料ベース)は94.74%でした。