

月刊

9月号

コトブキ通信

■発行日：2023年8月31日 第69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～阿波踊り～



こんにちは。鶴岡です。8月も終わりになりますが、まだ、暑い日が続いています。

コロナで延期されていた花火大会や祭りも各地で開催され、かなり混雑している様子です。私の住んでいる杉並区でも、8月27・28日と「東京高円寺阿波踊り」が開催されました。何年か前にも「東京高円寺阿波踊り」の記事を書いたと思いますが、今回は、4年ぶりの開催という事もあり、これまで以上の賑わいでした。



写真は電車の中から撮影したので、わかりにくかったらすみません。躍り手は約1万人、観客は約100万人とニュースで見ましたが、19時ごろに高円寺駅に電車が着いたときはホームも大勢の人で溢れかえっていました。

駅員さんも誘導が大変そうでした。

以前、近くで見ようと試みましたが人ごみに流され、人酔いしたため全く近づくことができませんでした。今回はそれ以上の人が来ていたので、電車の中から見ただけ

でした。

普段は気軽に居酒屋に行ったりする場所ですが、阿波踊りの時だけは近づく事が出来ません。いつかは観覧に行きたいと思います。

コロナのニュースもあまり聞く事が無くなりましたが、人が多く集まる場所ではマスクなどをして感染予防に気を付けましょう。(鶴岡)

■賃貸住宅メンテナンスを学ぶ！①～トイレの水が止まらない



本号から新連載を始めます。テーマは「賃貸住宅メンテナンスを学ぶ！」です。賃貸住宅でのトラブルを想定しておりますが、時にご自宅でも役に立つかもしれない知識もお伝えしていければと思います。

初回の今回は「トイレの水が止まらない！」です。賃貸管理をしていると、「トイレのレバーで水を流したら、水が止まらなくなってしまった」といった問い合わせがたまにあります。そんな時はどのように対処すればよいのでしょうか？今回はロータンク式の便器の場合を見ていきます。

ロータンク式とは、下左の写真のように便座と底の位置が同じくらいにあるタンク

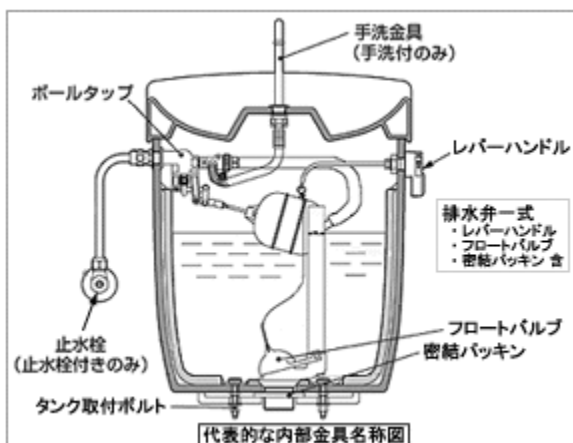
に水を溜めて、レバー操作で一気に入器に水を流して洗浄するタイプのトイレです。ちなみに「ハイタンク」というものもあり、これは名前の通りタンクの位置が高い（高い）ところにあります。下右の写真のものです。今はあまり見かけませんね。



さて、原因は何でしょうか？思いつく原因は以下のとおりです。

- ボールタップの浮き球の給水停止位置がオーバーフロー管より高い位置に調整されているか、または浮き球がどこかに引っ掛かっている
- ボールタップと浮き球を繋ぐアームに不具合がある
- タンク内で常に給水が行われていて、オーバーフローしている場合はボールタップ弁の故障

ロータンクの内部は概ね下図のようになっています。



対応策としては、まずタンク内に原因がある場合が多いので、タンクの蓋を開けます。そして、レバーとチェーンで繋がっているゴム弁(図では「フロートバルブ」)が異物を噛んでいる場合には異物を取り除きます。ゴム弁に異常が無く、オーバーフ

ロー管から溢れている場合には、ボールタップ弁の故障ですので、止水栓を閉めて業者に依頼します。また、チェーンが絡んで短くなっている場合にはチェーンを元の位置に戻します。



ところで、タンクの水槽内にペットボトルを入れると節水になるといったお話をお聞きになった方もおられると思いますが、これは様々な故障の原因となるため全くお勧めしません。

タンク内には上図のように様々な部品が入っていますが、ペットボトルを入れると、これらの部品を壊してしまう可能性があります。また、確かにペットボトルを入れることでタンク内に溜まる水の量は減りますので節水効果が無いとは言えませんが、その分流れる水の量も減ります。流水量が減ると排せつ物やトイレットペーパーが完全には流れ切らず、排水管内で詰まってしまう、汚水が逆流してしまうこともあります。ペットボトルを入れておられる場合は今すぐ取り出されることをお勧めします。(林)

■「コトブキ」相続の基礎知識～認知症対策②



認知症対策の基本として、3つの制度について説明します。大きく①法定後見制度、②任意後見制度、③家族信託に分けて説明いたします。

成年後見制度は、認知症、知的障害、精神障害などが原因で判断能力が不十分な方

を保護・支援するための制度です。家庭裁判所が運用しており、大きく分けて①法定後見制度と②任意後見制度の2つがあります。認知症発症後の対策は①法定後見制度しかありません。②任意後見制度は、本人が元気で判断能力がある状態で、将来、判断能力が不十分な状態になった場合に備えて、予め任意後見人を自ら選んでおく制度になります。本人の判断能力が不十分になってしまうと、任意で後見人を選定する事も難しくなってしまうので認知症が発症してしまった後は①法定後見制度しかなくなってしまいます。

3つめの対策として③家族信託があります。③家族信託とは不動産や金銭などの財産の管理・処分を家族に託す制度になります。認知症を発症すると「自宅を売却できない」・「定期預金を解約できない」などといった財産が凍結してしまう場合が多くみられますが、財産凍結を防止する対策として家族信託を利用する方が増えています。成年後見制度の手続き、経済的負担など制度運用のデメリットが多く指摘されるようになってきており、今後、家族信託を利用する方が増えて行くと思われます。③家族信託についても、認知症発症前に対策が必要になります。

元気なうちであれば、財産の分割について対策が取れますが、認知症発症後では、十分な対策が取れなくなってしまう。早めに家族や専門家に相談して対策を取るようにしましょう。(鶴岡)

■民泊ビジネス再活性化！



今年5月8日から新型コロナが5類に移行となり、外国人旅行客が増えています。渋谷や新宿に行くと大きなキャリーケース

を引く外国人の方を多く見かけるようになりました。

外国人客が増えると潤うのが宿泊業です。コロナ禍においては宿泊者数が激減し、苦しい経営を迫られる事業者が多かったですが、インバウンドの増加もあり回復傾向になるようです。

そんな中、再び盛り上がりを見せているのが「民泊」です。コロナ禍前は東京オリンピックを見越して多くの事業者が民泊に参入しました。しかしコロナ禍となり、民泊の勢いは急落。地方都市では簡易ホテルが次々売りに出される等、民泊離れが続きました。しかしここにきて、外国人観光客が戻ってくるようになり、民泊はいま再活性化しています。

全国賃貸住宅新聞によると、届出済みの民泊物件の、今年4月1日から5月31日の2か月間の合計宿泊日数は実に21万6610日で、前年同期比で2倍以上になったそうです(昨年同期の合計宿泊日数は10万4481日)。コロナ禍前の2019年の同期間の合計宿泊日数は30万1011日ですので、まだ完全回復とは言えませんが、2019年よりも円安が進んでいますので、今後は2019年を上回る宿泊日数になる可能性もあります。

当然、賃貸オーナー様にとっても民泊はチャンスになりえます。民泊市場も事業者向けサービスが充実しており、たとえば24時間体制で問合せ対応してくれる民泊運営の専門代行会社も出ています。近所とのトラブルや宿泊者への対応、清掃管理まですべて専門業者が代行しますので、管理面の不安はかなり低減できます。



一方でハードルもあります。特に自治体による上乗せ規制がハードルを押し上げています。民泊を可能にしたのは2018年施行の「住宅宿泊事業法」(民泊新法)で

す。同法では民泊の営業日数を年間180日と定めています。少ないと感じられるかもしれませんが、訪日客が少なくなる1月から3月を除く9か月間で、月当たり20日稼働させれば収益化は可能です。ところが、この宿泊日数に対して自治体は規制をかけることができます。

東京23区で見えますと、中央区では「土日のみ宿泊可」としています。土日のみということ、ざっくり年間104日です。民泊新法の180日の6割にも満たない日数です。西小山ではどうでしょうか？品川区は「商業地域・近隣商業地域（文教地区を除く）は制限なしで、その他は土日のみ営業可」となっており、目黒区は「金土のみ営業可」となっています。このように、同じ東京でも区によって規制にバラツキがあります。



「民泊は未知の部分が多くまだまだ拒否感がある」という方はまだまだ多いと思います。しかし、拒否感を感じる人が多いということは参入に二の足を踏む人も多く、ライバルが少ないということでもあります。国においても「観光立国推進基本法」が施行され、観光業を成長産業のひとつとして位置付けております。民泊は追い風の中にあり、まだまだ成長余力があります。規制緩和や関連サービス等の民泊にまつわる情報には敏感になってほしいものです。(林)

■読書案内～『正直不動産』～

嘘の言えなくなった不動産会社の営業マンである主人公永瀬が、さまざまな問題に向き合っていく不動産マンガのさらに続きです。

前回の永瀬と桐山の対決は、桐山の不正を見抜いた永瀬が勝ったが、成績は桐山に



ついた。永瀬は弱みを握ったが会社には報告しなかった。永瀬は成績が3ヶ月連続低迷し、社長から呼び出しを受ける。社長には成績が上がらない理由として、営業スタイルを「強引」から「丁寧に正直に」に変更したと伝えたが、成績が上がらないと困るということで社長から案件を任される。永瀬は喜んで2ヶ月で売却しますと答えたが、そんな簡単な案件ではなかった。建築条件付きの土地の売買で、建築主が評判の悪い建築会社という最悪な条件。そんな案件を永瀬はどうやって売るのが2巻の話です。弱みを握っている桐山の協力などが見ものです。当社にいらして是非お読みください。(『正直不動産 第一巻』大谷アキラ著、夏原武企画・原案、小学館、2017年刊)(北野)

■9月・10月の休業予定日
9月と10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。なお、10月3日は社内研修のため、16時で閉店とさせていただきます。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。

■9月・10月の休業予定日

9月と10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。

なお、10月3日は社内研修のため、16時で閉店とさせていただきます。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。

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

■管理物件の稼働状況

8月1日時点での管理物件の稼働率(賃料ベース)は94.71%でした。