

コトブキ通信

■発行日：2023年9月30日 第70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～新入社員紹介～

こんにちは、はじめまして。

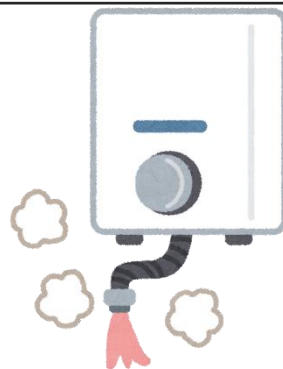
9月にコトブキホームセンターに入社いたしました殿村（とのむら）と申します。よろしくお願いいたします。

生まれは名古屋、その後転勤で大阪・山梨・静岡と移り住み、やっと東京で落ち着きました。

トレードマークは黒髪こけしヘアーです。前職では、社宅の管理や緑色のエプロンのカフェでコーヒーを淹れておりました。不動産らしい不動産業ははじめてでして、日々、オーナーさまをはじめとする町（商店街）のみなさま・取引先のみなさま・一緒に働くみなさまに、手取り足取り教えていただき感謝しております。いつか西小山のことは殿村に聞けば分かる、とだけいただけるように一日一日を大切に勉強してまいります。

今、コトブキ通信の文面を入社して5日目に作成しておりますが、すでに西小山という土地の魅力に惹かれております。それは西小山の駅から広がる商店街の活気や西小山で出会う方々のお人柄にふれて、この町が大好きになってしまいました。また、お祭りなどイベントや日々の巡回でお会いした際はご挨拶させてください。日本酒が好きですので日本酒をはじめとするお酒の美味しいお店も教えてくださいととても嬉しいです。どうぞよろしくお願いいたします。（殿村）

■賃貸住宅メンテナンスを学ぶ！②～ガス給湯器のお湯が出ない場合



前はトイレの水が止まらない場合の対応について解説しましたが、今回はお湯が出ない場合の基本的な対応についてお話しします。これも賃貸運営する中で多く生じるトラブルですね。特に寒い冬の日にお湯が出ないとクレームになりかねません。それでは説明いたします。

お湯が出ない、と入居者様から連絡があった場合、原因として想定されるのは、

- ① 給湯器が故障した
- ② 給湯器の水抜き栓が開いている
- ③ ガスの元栓が閉まっている
- ④ 給湯器のリモコンの電源が入っていない
- ⑤ ガス料金が支払われていない

等です。

このうち⑤の料金未払いは、入居直後の場合に案外起こりやすいです。そのため、お湯だけではなく、ガスコンロの火が点くか確認します。火が点かない場合にはそもそもガスの供給自体がストップしている可能性があります。コンロの火も点かない場合には元栓も確認してみましょう。また、

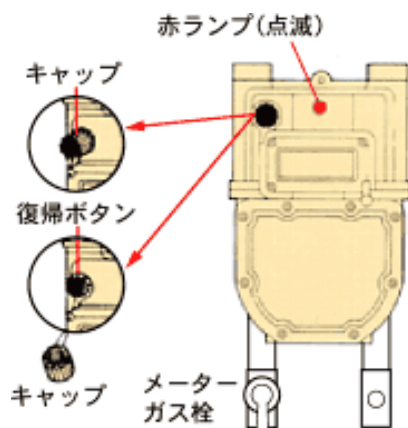
④のリモコンの電源がオンになっているのかも合わせて確認しましょう。

それらの対応をしたうえで原因が特定できない場合は、一度他の水道もお湯が出ないのかを確認します。他の水道でお湯が出るようでしたら給湯器自体は問題ないこととなります。なお、②の「水抜き栓が開いている」については、給湯器の下についている水抜き栓という給湯器の不凍防止のための栓が開いていて水が抜けてしまっているという可能性です。北海道などの寒冷地では、凍結防止のために栓を開いたまま閉め忘れてしまったということもあるかもしれませんが、東京ではあまりありませんので気にされなくても宜しいかと思えます。

ここまでやっても原因が特定できないようであれば、やはり給湯器に異常が疑われます。

一時的な対応は3点あります。

まずは、給湯器のコンセントを一旦抜いて1分ほど放置して付け直します。これにより復旧することがあります。ただし、この方法で復旧するケースでは給湯器の基盤が不安定になっている場合が多いですので、後に業者を手配されることをお勧めします。



2つめの方法は、上図のようにガスメーターにある復旧ボタンを押して復旧作業を行うというものです。ガスメーターの赤ランプが点滅している場合はこの方法で復旧する可能性があります。

最後に3つ目の方法は、リモコンにエラー表示があれば、そのエラー表示の意味をメーカー等に確認して対応することです。ただ、この場合は業者を呼ばなければ直らない場合がほとんどです。

いかがでしょうか？ガスはお風呂や炊事に欠かせません。そのため、一時対応できる方法は身につけておきたいところですね。（林）

■「コトブキ」相続の基礎知識～認知症対策③まとめ



今回は、認知症と相続の関連について、どのような対策をとればよいのかを概括的にご紹介いたします。

1. 早期の相続計画

認知症のリスクを考慮すると、早めの相続計画が重要です。「相続対策は生前対策」と言われるくらい、相続後の対策は打ち手が限られてしまいます。健在なうちに、相続の意向や資産の分配を明確にし、適切な手続きをとることで、未来のトラブルを避けることができます。その代表格は何といっても「遺言書の作成」です。

2. 認知症の早期発見

定期的な健康診断や認知機能テストを受けることで、認知症の初期症状を早く捉えることができます。早期発見・早期対応することで、日常生活や賃貸経営における支障を最小限に抑えることが可能です。

3. 任意後見制度や家族信託の活用

認知症の進行を考慮し、任意後見制度を利用することを検討すると良いでしょう。これにより、経営者の意思が反映されたうえで、資産管理や法的手続きがスムーズに行えます。また、家族信託制度の活用も一手です。資産や相続人の状況に応じて選択されることをお勧めします。

4. 賃貸経営の委任

認知症のリスクを鑑み、賃貸経営の業務を専門家や信頼のおける家族に委託することも一つの手です。これにより、経営の品

イベント内容は主に「ニシコヤマルシェ」、「ステージ」、「カレーフェス」。また、参加店舗でお買い物をする、先着順で西小山のキャラクター「にこらちゃん」のグッズがもらえます。

ニシコヤマルシェでは色々なお店が出店するそうですので、普段買えないようなものも買えちゃうかもしれません。ステージでは小六會によるお囃子や、殺陣、ダンス等が披露される予定です。カレーフェスは、近隣の参加店舗がその日カレーにまつわるメニューを作って販売します。いつもはカレーがメニューにない店舗の特製カレーもあるかもしれませんよ。(林)

■原町一丁目町会ハロウィン



もうひとつ西小山のイベントのご紹介です。

これまで西小山の「にこま通り商店街」でハロウィンイベントが開催されてきましたが、はじめて原町一丁目町会でもクラフトヴィレッジ西小山と協力して

ハロウィンを行うそうです。

街歩きをしながらスタンプラリーをして、スタンプを集めたら何かもらえるそうです(数量限定?)。お菓子の配布もあるそうですので、お子様やお孫さんといかがでしょうか? 日時は10月28日土曜日。事前申し込みと参加費が必要ですので、ご興味がある方はお早めに!(林)

■読書案内～『正直不動産』～

自身の意に反して本当のことを言ってしまう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漫画のさらに続きです。

今回は、ある商店街の入口にある、一見すると好条件に見える空き物件について、「告知義務」に関することがテーマです。実はこの物件は過去、放火による火災が起きており、当時2階で寝ていた住人が亡くなっていたのです。その後建て直したの



ですが、この経緯をしっかりと告知するかどうか永瀬と部長藤原で対立します。どこを向いて仕事をするか、営業成績だけはどうな手を使っても残したい藤原と、物件のオーナーに寄り

添う永瀬の対決に注目です。

本ストーリーの中に「使用貸借」についての定義もでてきます。根っからの正直者の月下(永瀬の部下)が最後に物件オーナーにかけられる言葉に胸を打たれる方も多いのではないのでしょうか。そんなストーリーが展開されている3巻を、ぜひ当社にいらしてお読みください。

(『正直不動産 第3巻』大谷アキラ著、夏原武企画・原案、小学館、2018年刊)(殿村)

■10月・11月の休業予定日

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。

10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					

11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

9月1日時点での管理物件の稼働率(賃料ベース)は94.68%でした。