

月刊 コトブキ 12月号 通信

■発行日：2023年11月30日 第72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

■駅の看板



お気づきの方もいらっしゃるかもしれませんが、このたび、西小山駅のエスカレーター上部に弊社の看板を設置しました！関係会社コトブキホームビルダーの看板(上部)とあわせてぜひご覧ください！

■リレー日記～健康診断～



先日、健康診断の結果が返ってきました。総合判定は「オール異常なし」！とはいかず「2 軽度異常」でした。さすがに40歳を過ぎたから、というのは言い訳で、不摂生がたたっているのかと思います。

今回初めて「軽度異常」と判定されたのは血圧、血中コレステロール、血糖値などなので、原因はおそらく食生活ではないかと思います。タバコは喫いませませんが、お酒は飲みますし、いろいろな席が続き、休肝日が取れないということが続きます。

会食でも飲まなければいいのですが、ついつい飲んでしまうので……。運動も、駅等ではなるべく階段を2段飛ばして歩く、毎日筋トレする、という抵抗はしているもののそれ以外はほとんど何もしておりません。食生活と運動不足を解消することが自己課題です。

こんなことを言っていますが、ラーメンとか揚げ物が大好きで、ラーメン二郎は1ヶ月に一度は食べたくなってしまいます。食べても太らず健康でいられる体が欲しいと心から思う食欲の秋でした。(林)

■賃貸住宅メンテナンスを学ぶ！④～上階から水が漏れる！



こんにちはコトブキホームセンターの上原です。住戸内の漏水トラブルは様々な原因がありますが、今回は給水管からの水漏れについてです。

「上の階から水漏れがあるのですが？」と連絡があった場合、給水管の接続部の腐食が考えられます。一次対応としては以下のような方法が考えられます。

- 水栓金具と給水管の接続部を確認する。
- 一時的に止水栓を閉めることで漏水を止める。
- 水道メーターボックス内の元栓を閉める。

経年による配管接合部における金属接触

の腐食（いわゆる「電食」）で漏水が発生している場合は、配管との接続部を絶縁継手や防食継手に交換することで解決すること多いです。

日頃からの対応策として、毎月の水道料金の増減を確認したり、家の中のすべての給水栓を閉じて水道メーターのプロペラを確認したりすることで給水管の異常が発見できることもあります。

給水管の漏水は、水が出続けてしまうことで影響が長引き、拡大することも多々あるやっかいなトラブルです。築古の物件は、給水管の更新も計画的に検討されることをお勧めします。（上原）

■「寿(コトブキ)相続」の基礎知識～相続時精算課税制度の改正点解説②

★弊社では賃貸オーナー様にとって“寿”（コトブキ）となる相続支援のお手伝いをしております。ちょっとした悩みもお気軽ににご相談ください★



前は相続時精算課税制度が改正され、使いやすくなったと説明しました。簡単に振り返りますと、基礎控除 110 万円が創設され、基礎控除額は生前贈与の持ち戻し対象外になった、ということが大きな変更点です。これまでは節税に一切ならないなど、デメリットの方が大きく、ほとんど使われることのなかった制度でしたが、改正によってメリットが大きくなりました。

メリットが大きくなった相続時精算課税制度ですが、注意点もあります。今回は注意点について説明します。

①小規模宅地の特例が使えない

相続時精算課税制度を使って土地等を贈与した場合、その土地は小規模宅地の特例を使うことができなくなり、土地の評価額

を減らすことができなくなり、相続税額が高くなる可能性があります。相続時精算課税制度と小規模宅地の特例のそれぞれを利用した場合の税額を比較してお使いいただくことをお勧めします。

②贈与時の財産価格で評価される

相続時精算課税制度では、贈与時の財産価格で相続税が計算されます。そのため、贈与時の価格よりも相続時の価格が安くなっていても、贈与時の価格で計算されますので、相続税額が高くなってしまいます。たとえば 1 億円の不動産を相続時精算課税制度を使って贈与し、相続時に 4000 万円まで評価が下がっていたとしても、贈与時の 1 億円で相続税が計算されてしまいます。

反対に言えば、値上がりが確実なモノであれば安いうちに贈与しておくことも得することもあります（もちろん確実に値上がりするものがわかれば苦労しないですが・・・）。

③不動産を贈与すると、不動産関連の税金負担が増える

相続では不動産取得税はかからず、登録免許税も低いですが、贈与すると不動産取得税がかかり、登録免許税の負担も大きくなります。

いかがでしょうか？メリットが大きくなった相続時精算課税制度ですが、しっかりと注意点も見極めてご活用されることをおすすめします。弊社でご相談もしておりますので、どうぞお気軽にお問い合わせください。（林）

■「コトブキ設備修理保証」を始めました。



コトブキホームセンターは、サービス提供会社と提携して、「コトブキ設備修理保証」サービスの提供を始めました。そもそも「設備修理保証」という言葉がお聞きなじみのない言葉かと思しますので、メリッ

トや内容について説明させていただきます。



●設備修理保証とは？

住宅設備に故障やトラブルが発生した場合に、一律 10 年間、無償修理が受けられるサービスのことです。

指定の物件備え付け設備が故障した場合に、10 万円を上限に無償修理を実施し、修理不能の場合には 10 万円を上限に、当社の指定同等品に交換対応いたします。メーカー保証が終了していても、製造年月日から 20 年未満であれば加入でき、契約開始日時時点で対象設備が製造から 20 年未満であれば、故障発生時に 20 年超過していても保証対象となります。

●設備修理保証のメリットとは？

大きく 5 つあります。

①一設備につき、1 回あたり 10 万円まで無償修理・交換ができるので、突発的で大きな出費に備えられます。同じ設備の故障は、同時期に他の部屋でも発生しがちです。設備保証によって一時期に大きな出費が重ならないように対策できます。

②契約期間中は何度でも保証修理をご利用いただけます。

③保証料金を全額経費計上できますので、所得税の節税対策に使えます。

④費用を平準化できるため、安定的な経営ができます。

⑤スピーディーな対応で、民法改正の「賃

借物の一部滅失等による賃料の減額等」による賃料減額のリスク軽減対策になります。

●コトブキ設備修理保証は他社のサービスと何が違うのか？

4 点説明させていただきます。

①最も特急対応が迫られるエアコン、給湯器限定プランもあり！

他社の設備保証では、インターホンやコンロ、換気扇等の設備も基本プランで入っており、その分の料金も含まれていることが少なくありません。弊社ではオーナー様が一番望まれるエアコンと給湯器に限定したプランを実現し、安価に提供しております。

②最長で製造から 29 年 11 ヶ月まで保証が受けられます。

保証期間は 10 年間ですが、製造から 20 年未満の設備は保証対象になりますので、保証開始時点で製造から 19 年 11 か月の製品であれば、最長で製造から 29 年 11 ヶ月まで保証が受けられます。

③保証料は 10 年間据え置き！

弊社の設備保証では保証料が変更になることはありません。

④築年数に関係なく保証を受けられます。

製造から 20 年未満の製品であれば、物件の築年数に関わらず保証を引き受けます。

●料金

・これだけ 2 点プラン：エアコン、給湯器
月額 825 円(税込)/1 戸

・特盛り 6 点プラン：エアコン、給湯器、レンジフード(換気扇)、浴室乾燥機、多機能便座、コンロ(IH・ガス)
月額 1,320 円(税込)/1 戸

●料金シミュレーション

・「これだけ 2 点プラン」の支払額(税込)
年間：825 円×12 ヶ月＝9,900 円
10 年間：9,900 円×10 年＝99,000 円

・「特盛り 6 点プラン」の支払額(税込)

年間：1,320円×12ヶ月＝**15,840円**
 10年間：15,840円×10年＝**158,400円**

・所得税の節税シミュレーション
 【個人事業主で年間収入 600 万円、「これだけ 2 点プラン」年間保証料 9,900 円の場合】

年間 1,980 円の節税効果が見込めますので、実質的な保証料のキャッシュアウトは 7,920 円になります。

10 年間換算の場合、保証料支払い額は 99,000 円ですが、実質的なキャッシュアウトは 79,200 円になります。

※正確な税額計算は税理士にご相談下さい。

いかがでしょうか？

ご案内のチラシも同封しておりますので、ご参考にさせていただきましたら幸いです。詳細をお聞きになりたい方は、弊社までお気軽にお尋ねください。（林）

■読書案内～中古×リノベーションでつくる 世界にひとつだけの住まい～



こんにちは、コトブキホームセンターの上原です。入社から早 1 ヶ月が過ぎ、コトブキ通信が届くころには今年も残りあとわずかとなっているかと思えます。

私事ですが、先日のお昼時に電車に乗ってすこし遠くへ出かけておりました。まわりには乗客がほとんどいない中、座席にはわたし一人。そこに年配のご夫婦が「ごめんなさいね」と声をかけてこれ隣に着席されました。わたしが一人で席に座っていたので気にされて声をかけて下さったのかと思えます。手をだして見て！と奥さまが言われたので手のひらを出すと飴玉をのせてくれました。ご夫婦の人柄を感じる貴重な時間でした。

さて、今回おすすめする本はこちらです。「中古、リノベーションでつくる世界にひとつだけの住まい」です。似たような言葉にリフォームがあります。リフォームは築年数が経過すると壁紙やお風呂場、キッチンなど傷んで劣化していくものを部分補修するイメージの物件の原状回復です。

それに対してリノベーションは住まい全体を改造するイメージです。家の住み心地は年齢や環境によっても変化してくると思います。家族の人数が増えることもあれば、ペットを飼いたい、子供の部屋のスペースを広げたい。家族でくつろげる場をもっと広くしたい、既存のキッチンをイタリア風にして料理をもっと楽しみたい。住み慣れたご自宅に様々な夢をお持ちの方もいらっしゃると思います。

リノベーションは日々の暮らしを豊かにするおすすめの方法です。ぜひ一度ご覧になってみてはいかがでしょうか。

（山本武司・著、幻冬舎・発行、2013 年刊）（上原）

■12月・1月の休業予定日

12 月、1 月の営業カレンダーは以下のとおりです。オレンジ色部分が休業日となります。年末年始は 12 月 27 日から翌年 1 月 4 日まで休業とさせていただきます、1 月 5 日より通常通り営業いたします。

また、12 月 22 日金曜日は社内行事のため、16 時閉店といたします。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。

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

■管理物件の稼働状況

11 月 1 日時点での管理物件の稼働率(賃料ベース)は 96.01%でした。