

月刊

1月号

コトブキ通信

■発行日：2023年12月27日 第73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

■新年のご挨拶



新年あけましておめでとうございます。本年も宜しくお願い致します。

昨年は、新型コロナウイルスが5類に移行し、長らく続いた行動制限が解除されました。人の移動が復活し、都心の賃貸もようやく

賑わいを取り戻してまいりました。また、ロシアとウクライナの戦争で高騰した建築資材は未だに下がることはなく、住宅価格は高水準を維持しております

弊社では昨年、社員の入れ替わりがあり、殿村、上原の新人2名が入社いたしました。平均年齢が少し若くなり、どことなく空気がフレッシュになったように思います。まだまだ不慣れなところもある2人ですが、どうか厳しくも温かい目で見守っていただきましたら幸いです。

2024年も、私たちは西小山に根差した活動を続け、喜んでいただけるサービスを追求めます。皆様の暮らしを豊かにするために、私たちも日々精進して参ります。

本年もどうぞ変わらぬご愛顧のほど、よろしくお願ひ申し上げます。

(代表取締役 林功太郎)

■リレー日記～三浦大根～



ちょうど今頃が収穫の時期である三浦大根。生産数が少ないので、聞いたことはあるけど食べたことない方が多い

のではと思います。

とてもおいしいのですが、特徴はなんと

いっても大きさです。大きいものでは重さ8kgにもなります。写真がご用意できなくてお見せできないのが残念です。肉質はやわらかく緻密で煮崩れしないので煮物やおでんに最適です。先の方は辛みがあり大根おろしで、根元の方はツマやなますに良いと思います。今の主流は青首大根なので現在は地域の出荷量全体の1%程度しかありません。

そんな数少ない三浦大根を食べるいい時期になりました。手に入れることが大変ですが、皆様も食べてみてはいかがでしょうか？(北野)



画像：はまれぼ.comより

■殿村の「はらぺこにしこやMAP」



あけましておめでとうございます。今年から新しく西小山お店探検隊として稼働することとなりました。殿村です。本年もどうぞよろしくお願ひ申し上げます。

記念すべき？最初のお店としてお邪魔したのは【杉山亭】さんです。弁天通りにある洋食屋さんでランチタイムはいつもお客様で賑わっています。弊社のすぐ近くにあるのですが、満席で入れないこともしばしば。そのため開店時間に合わせて走りお邪魔しました。

この日は記念すべき開店46周年の大変おめでたい日で素敵なお花も飾られていました。



カウンターに案内していただき、お店の人気メニュー「オムライス」をいただきました。

お料理を作りながら、杉山シェフと店員さんにこれまでのお店の歴史を教えてくださいました。お

二人とも阿吽の呼吸でテキパキとランチの準備をされていて信頼しあっているのだなと感じました。

オムライスは濃厚でも食べやすくとても美味しかったです。今度は他のメニューにも挑戦してみたいです。こんな素敵な一日に同じ時間を過ごさせていただきありがとうございました。



★杉山亭(すぎやまてい)

品川区小山6-1-3 杉山ビル1階

電話 03-3712-6222

■「寿(コトブキ)相続」の基礎知識～相続登記の義務化について

★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ご相談ください★

今回は、2024年4月から始まる相続登記の義務化について、基本的な知識をお伝えします。この変更は、相続が発生した際の登記手続きに大きな影響を与えるため、とても重要です。



まず、相続登記とは何かという点から説

明します。相続登記とは、不動産の所有者が亡くなった際に、法的にその不動産の所有者を変更する手続きのことです。これまでは、相続人が自主的に行うものであり、義務ではありませんでした。また、登記には費用もかかるため、相続登記をしない方もいらっしゃいました。

しかし、2024年4月からは、相続が発生したことを知った時から3年以内に相続登記・名義変更手続きをしなければ、10万円以内の科料に処せられることとなります。なお、対象となるのは不動産の「所有権」ですので、借地権や賃借権は対象外です。

なぜ相続登記が義務化されたのでしょうか。これは昨今問題となっている「所有者不明土地」への対応が主な理由です。平成28年度の国土交通省の地籍調査によると、日本全土の土地のうち、20%ほどの土地が不動産登記簿上で所有者がわからないという結果が出ております。所有者不明土地は、有効活用が進まず、また倒壊による被害や災害復旧工事の妨げになります。所有者を特定し、このような被害等の発生防止の観点から成立いたしました。

ここで気になるのは「法施行より前に相続が発生したけれども、未登記になったまままだどうなるのか？」という点です。

結論から申しますと、**相続登記義務化の施行日(2024年4月1日)以前の相続登記をしていない不動産についても適用がある、**ということになります。そのため、現時点で相続が発生しているものの、相続登記を終えておられない方も相続登記が義務付けられます。

それでは、現在相続登記が未登記の方はいつまでにしなければならないのでしょうか？これは、**改正法の施行日(2024年4月1日)又は不動産の所有権を相続したことを知った日のいずれか遅い日から3年以内、**ということになります。もし現段階で相続が発生したことを「知って」いれば、2027年3月31日までに相続登記を申請する必要があります。また、仮に2024年3月20日に被相続人が亡くなったとしても、その死を知ったのが2024年8月31日であれば、2024年8月31日から3

年後の2027年8月31日までに相続登記を申請しなければならないということになります。期限までに登記申請がなされなかった場合には、10万円の料料に処せられます。

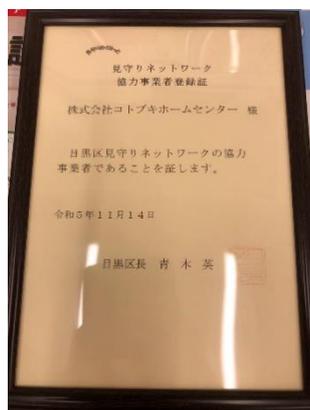


それでは、相続登記にかかる費用はいくらくらいでしょうか？

まず必要なのは「登録免許税」ですが、これは不動産の固定資産税評価額の0.4%です。評価額1億円ならば40万円、4000万円なら16万となります。これに司法書士への報酬が5万から20万円程度、その他諸費用も掛かってまいります。過料10万円に処された上にこれらの費用がかさむと安定的な賃貸運営の妨げにもなりますので気を付けたいところです。

弊社では相続に詳しい司法書士等の専門家とも親しいです。ご相談いただきましたらご紹介もできますのでお気軽にご相談ください。(林)

■目黒区見守りネットワーク協力事業者になりました

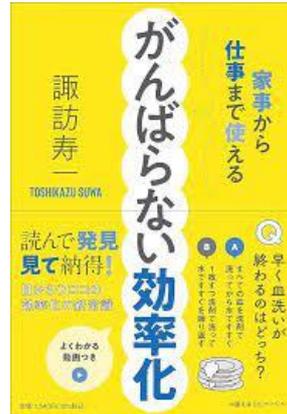


2023年3月に品川区の「高齢者等地域見守りネットワーク事業」の協定事業者となりましたが、この度目黒区の「目黒区見守りネットワーク」の協力事業者になりました。弊社は目黒区と品川

区にまたがり、地場業者として活動しておりますので、今後も両区において「ちょっと気がかり」に思われる点があれば、包括支援センターとも提携して地域の見守りを行ってまいります。地域に根差し、地域に応援いただいている会社として、少し

でも私たちも地域に貢献できるように、今後も務めてまいります。(林)

■読書案内～家事から仕事まで使える がんばらない効率化～



今回ご紹介する書籍のテーマは珍しく不動産ではありません。「効率化」のお話です。私は読んでみてかなり目から鱗でしたのでご紹介させていただきます。

突然ですが、本書に取り上げられているクイズを2問出します。

Q1 早く皿洗いが終わるのはどちらでしょうか？

A: 全ての皿を洗剤で洗ってから水ですぐ

B: 1枚ずつ洗剤で洗って水ですすぐを繰り返す

Q2 2人で10個の段ボールを10m先に運ぶとき、どちらが早く運び終わるでしょうか？

A: 一人が5m先まで運び、もう一人が残り5mを運ぶバケツリレー方式

B: 2人同時に10m先まで運ぶ



いかがでしょうか？

私は2問ともAを選びました。しかし、正解は2問ともBだそうです。皆様の中でも両方ともAを選ばれた方はいらっしゃるのではないのでしょうか？なんでも、約8割の人がQ1でAを選ばれるそうです。私は納得がいきませんでした。我が家で私は皿洗い担当なのですが、全部洗剤で洗って、シンクに隙間が出ないように、また流

水量が少なくなるように配置する等、なるべく時間のロスがないように気をつけて洗っていたからです。まさか洗うたびに水ですすぐを繰り返す方が早いなんて信じられませんでした。そのため、自宅で実験してみました。結果は、悔しいことに「1枚ずつ洗剤で洗って水ですすぐを繰り返す」の方が時間を短縮できたのです。

本書ではその理由も書かれています。鍵は「貯めない」ということだそうです。たとえばAの皿洗いの場合、皿1枚洗う時とすすぐ時の2回、「手に取る」と「置く」の動作を行っています。また、私のように皿をシンクになるべく多く置けるように場所を調整したり、流水量が少なくて済むように食器を配置したりしていましたが、その時間も食います。

対してBの方法では、洗う時とすすぐ時に「持つ」と「置く」を1回で済ませることができ、シンクに皿が貯まりませんので、シンク内の食器の配置を微調整する時間もなくなります。もちろん「スポンジを取る」「すすぐ時にハンドルをひねる」という動作は2倍以上発生しますが、「皿を持つ」「置く」よりも時間は短くて済んでいるはずです。



2問目の段ボール運びでも同じです。バケツリレー方式の場合は一人が一度置き、もう一人が「持つ」と

いう動作が発生しますし、スピードが合わなければ「手待ち」時間も発生します。靴の脱ぎ履きがある引っ越し作業はまた事情が違ってもかもしれませんが、理屈としては同じです。

時に体感と事実は異なりますが、これらのケースもそうかもしれませんね。この記事をお読みいただいて一度「1枚ずつ洗剤で洗って水ですすぐを繰り返す」を試してみようかなと思っていただけたならば書いた甲斐があります。

(諏訪寿一・著、PHP エディターズグルー

プ・発行、2023年刊) (林)

■1月・2月の休業予定日

1月と2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。年始は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。

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。

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

■管理物件の稼働状況

12月1日時点での管理物件の稼働率(賃料ベース)は95.13%でした。

■編集後記

今月から編集後記を書きます。今月のテーマは「2024年の抱負」です。

●殿村 

- ①担当物件の空室をすべて満室にする
- ②店舗物件の仲介をして世の中に素敵なお店を広めるお手伝いをする
- ③ダイエットめざせ10キロ減
- ④簿記の試験に合格する
- ⑤ダンスを習う

●北野 

- ①健康
- ②平均稼働率2%UP

●林 

- ①体重5kg減&体脂肪率5%減らす
- ②CPM®(米国賃貸不動産経営管理士)を取得する
- ③健康診断で異常なし

※都合により、上原の抱負は次号となります。

※今月は「賃貸住宅メンテナンスを学ぶ！」をお休みさせていただきます。