

■発行日：2022年10月31日 第59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

■リレー日記～加齢②～



先月のリレー日記で弊社の土田が「月に一度、無茶な量のトッピングのカレーを食べる」という習慣を若い頃から続けている、と書いていました。私も同じ

ようなことをここ5ヶ月で自分に課し始めました。それは「月に一度ラーメン二郎を食す」というものです。

ラーメン二郎。私とその店の名を知ったのは東京に来てからですが、一度も食べに行ったことはありませんでした。転機は今年の5月。横浜の関内で会合があった折に「関内のラーメン二郎に行こう」と思い立ったことです。噂ではとんでもない量でカロリーがめちゃくちゃ高い、と聞いていたので、横浜市の自宅から1時間歩いて店舗まで行きました。

店舗につくと噂通り15人ほどが列をなしていました。食券機で「小ラーメン(豚2枚)」の券を購入し、20分ほどして席につきました。

店員さんから「ニンニク入れますか?」と言われたら「カラメ、ヤサイマシ」とか「マシマシ」とかいう呪文(コール)を唱えてトッピングをすると聞いていたので座りながらも緊張していました。そしてついに「ニンニク入れますか?」と聞かれましたが、勝手にわからなかったので「ヤサイ多め」とは言えず「(にんにくは)無しでお願いします」とどまってしまう、ひどい敗北感を覚えました。

しかしその後出てきたラーメンはまさに悪魔の食べ物でした。ごっつい太麺とよく分からない化学調味料たっぷりのスープが絡み合って、ジャンクフード大好きな自分には至福の味でした。もちろん完食です。その後の会合はめちゃくちゃ気合が入りました。おなか一杯過ぎて「もうしばらくいや」と思ったのはその日だけで、翌日になったらあの味が頭から離れなくて「また食べたい」となっている自分がいました。

そんなことで今ではほぼ毎月一回、二郎に通っています。行くときは無駄な抵抗と分かりつつも最低1時間は歩いています。まだ横浜関内店と新宿小滝橋通り店しか行ってないので、他の二郎にも行きたいです。ちなみに冒頭の写真は関内で食べた「小豚、汁なし、ネギトッピング、ニンニクなし」です。また食べたくなってきました。(林)

■入居者に人気の設備ランキング2022

「この設備があれば周辺相場より家賃が高くても入居が決まる」TOP10

《単身者向け》		《ファミリー向け》	
1位	インターネット無料 24時間いつでも利用可能。自宅での生活での活用で、安定を追求する声も高まっている。	1位	インターネット無料 部屋に引体養生着付を備え、クレーンやネットショッピングなどで強い要望。
2位	エントランスのオートロック 3位から2位以上に昇。動線を中心に設置し「防犯の安心感」が評価されている。	2位	追いだし機能 扉開けから2分以内に扉を閉め、扉を閉めたまま扉の隙間から空気を吸い取る。
3位	高速インターネット(1Gbps以上) 100Mbpsから3Gbpsにアップ。動画視聴やオンラインゲームの利便性を確保する。	3位	エントランスのオートロック コロナ下で在宅時間が長くなったことにより、セキュリティ重視とじて需要が伸びる。
4位	宅配ボックス	4位	高速インターネット(1Gbps以上)
5位	浴室換気乾燥機	5位	システムキッチン
6位	独立洗面台	6位	宅配ボックス
7位	システムキッチン	7位	浴室換気乾燥機
7位	24時間利用可能ごみ置き場	7位	ガレージ
7位	防犯カメラ	9位	ホームセキュリティ
10位	追いだし機能	10位	24時間利用可能ごみ置き場

全国賃貸住宅新聞で毎年実施されている

このランキングが今年も発表されました。「この設備があれば周辺相場より家賃が高くて入居が決まる」TOP10はご覧の通りです。

個人的な注目は単身者向け3位、ファミリー向け4位にランクされた「高速インターネット(1Gbps)」です。現場の肌感覚としても納得です。無料のインターネットが設備導入されているマンションでも「回線速度が心許ないので個人でネットを引きたい」という方は一定数います。特にオンラインゲームを楽しみたい方や、YOUTUBEで配信している人等はほぼ高速で安定したネット環境を求めます。在宅勤務が多い人についてもオンライン会議ツールが必須ですので、高速インターネットの需要が高いです。世相が表れていると感じます。(林)

■CPM流！土田の賃貸管理塾 テーマ：賃貸運営の大きなトラブルと対処法④～「人の死の告知」が不要な場合の募集対策



こんにちは、CPMの土田です。今回は【賃貸運営の大きなトラブルと対処法】の4回目としまして、前回の【入居者の死亡時】について、掘り下げてお話ししたいと思います。

前回お伝えし忘れていたのですが、私が不動産業界で仕事をしている15年の中、死亡案件に担当として関わったのは2件のみです。また、弊社で過去10年に関わった死亡案件(管理物件以外も含みます)は4件ほどです。これを多いと取るか、少ないと取るかの判断は皆様にお任せしますが、いずれの場合も共通して【賃料/売値を相場より大幅に下げて】募集されるケースがほとんどでした。この募集対策は一般的なもので、同様の認識をもってらっしゃる方も多いのではないかと思います。

昨年10月に発表された「宅地建物取引業者による人の死の告知に関するガイドラ

イン」(以下、「ガイドライン」と言います)の公表により、この認識…セオリーが変わるかも知れない?というのが今回のお話の要点となります。

さて今回は、ガイドラインによって、入居者の死亡を告知をするかどうかの基準ができたとお伝えしました。このガイドライン、告知が必要なケースは当然告知するとして…素直に解釈すれば、告知をしなくても良いケースがはっきりした!告知で悩まなくてもいいんだ!と受け取れますが、私はそう楽観視もできないのではと読んでいます。というのも、告知が必要とされる状況の一つに【告知が不要な死や状況でも、買主または借主から、事案の有無について求められた場合】というものがあ

るためです。ここで皆様に考えてみていただきたいのですが、借主や買主が事案の有無について告知を求めてくるのは一体どんな時でしょうか?



…一言でいえば、【怪しい時】ではないでしょうか?

怪しいというのは例えば、変な臭いがする・奇妙な汚れがある・家賃が不自然に安い・一部分だけ不必要に新しくなっている・空室期間が長い、等です。募集条件や部屋を見た時に何となく覚えた違和感や、また、その理由について想像してみても簡単に思いつかない時です。こうした怪しさをお客様が感じられた時、よく尋ねられるのが『この物件は事故物件ですか?』という質問です。

一度、お客様にこの質問を尋ねられてしまえば、不動産業者に逃げ道はありません。たとえその時点で案件に対する情報を持っていない、調査義務の範囲で調べて分からなかったのだとしても、それをそのまま伝えてはお客様の感じた違和感への答えにはなりません。

さらに、もしその違和感の原因が【一般の方でも少し調べればわかることで、それを知らなかった】ということであったとすれば、【敢えて、ガイドラインを言い訳に調べなかった】と受け取られかねません。そうなってしまえば、以降このお客様と取引を継続することは絶望的です。

また、その方一人と取引できなくなるくらいで済めばまだいいのですが、ネットやSNSでこうした経緯を拡散されてしまえば、致命的な事態になりかねません。

不動産業者はこうしたリスクを考え、たとえ告知が不要な状況でも、結局のところ調査義務の範囲を超えて調べて伝えざるを得なくなってしまうのです。以上が私がガイドラインを楽観視できない理由です。

それでは、こうした状況を踏まえたとして、皆様はどうやって募集に臨めばよいのでしょうか？

私がおすすめする【告知をしなくても良い状況で、告知をしなくても済むようにする】募集対策とは、

- ・ 賃料を相場通りに募集する。

ということです。目的は、違和感を拭っていくことにあります。

まず大前提として、物件はコストをかけて綺麗に直すことをおすすめします。

痕跡を無くすことはもちろん、物件内で内装等がちぐはぐにならない様に内装についてはほぼ全ての箇所に手を入れることになると思われます。そうして折角コストをかけて直しても、成約を焦って相場より安く募集をしてしまえば、これは違和感を感じてくださいと言っているようなものではないでしょうか。（※直さないで賃料を安くする方法ももちろんありますが、告知はほぼ避けられなくなりますので今回は置いておきます）

また、予め賃料を下げてしまうと、告知を求められた時に交渉の余地が少なくなってしまう。質問したら、告知事項にあたらぬ事案があったことを教えてもらえた。納得したので満額で契約します！とはなりませんので、その時に切れる交渉カードは残しておくべきではないでしょうか。

まとめますと、**【部屋は綺麗にコストを**

かけて直し、相場通りに堂々と募集をする。万が一事案を尋ねられた時には状況をしっかりと説明をする。その上で交渉を受け付け、値下げ等で成約を目指す。】ということになります。単純な方法ですが、これが一番誠実で、オーナー様の利益が最大となる手法ではないかと考えています。

以上となりますがいかがでしたでしょうか？

今回は告知の必要がないケースの募集対策についてでした。告知が必要なケースでの募集対策については、また次回以降にお話したいと思います。

■「コトブキ」相続の基礎知識～遺言⑫公正証書遺言の原本の保存期間



今回は公正証書遺言の原本の保存期間についてご説明します。

その前に公正証書遺言には、**原本・正本・謄本**とあるのをご存じでしょうか。

公証人は公正証書遺言の作成を依頼されると、**原本・正本・謄本**を作成します。

作成日に、遺言者・証人2名の前で書面の読み合わせを行い、内容に間違いが無いことを確認して遺言者・証人2名・公証人が署名、押印し原本を完成させます。

完成後、公証人は遺言者に公正証書遺言の正本と謄本を交付します。この正本・謄本には遺言者と証人2名は署名押印せず記名だけになりますが、公証人が署名押印をして、原本に基づき作成されたことが記載されます。

【原本とは】

正本や謄本の基になる文章で、内容を表示し確定的なものとして作成されます。嘱託人の署名押印、印鑑登録証明書、運転免許所の写し等が連綴されており、公証役場に厳重に保存されています。(持ち出しは原則禁止)

【正本とは】

原本の複製証書で正本である旨の公証人の認証があり、原本と同じ効力があります。原本は持ち出しが原則禁止なので公正役場以外の場所で使用する時のためのものになります。

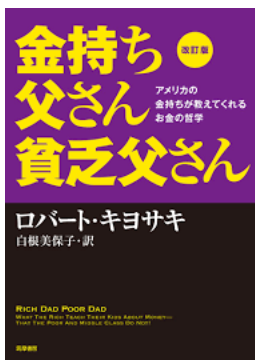
【謄本とは】

正本の複製になり、謄本である旨の公証人の認証があります。謄本も正本と同様に原本の正規の複製証書となり、証拠力があります。

たとえば、相続・遺贈で不動産の所有権移転登記の手続きをする場合、公正証書の正本・謄本が被相続人の除籍謄本等とともに登記原因証明となります。

完成した公正証書遺言は公正役場に厳重に保管され、保存期間は公正証書の作成から20年間となります。その期間が過ぎたら原本を破棄できるとされていましたが、最近は、寿命が延び公正証書遺言を作成した後、20年以上存命の方が多くいます。20年で公正証書遺言の原本が破棄されてしまうと、遺言者が存命で交付された正本・謄本が紛失してしまった場合、再発行する事が出来なくなってしまいます。そのため保存期間20年の例外として、遺言者が120歳になるまで保存する事になっています。ちなみに保管料はかかりません。(鶴岡)

■読書案内～金持ち父さん 貧乏父さん～



こんにちは。鶴岡です。この本は読まれた方も多くいると思います。また、読んだことがないという方でも、本のタイトルは知っているという方もいるのではないのでしょうか。私も本屋に並んでいる

のは見たことがあります。が、読んだことはありませんでした。

タイトルからお金を稼ぐ方法などが多く書かれているように思いましたが、お金の

追われた生活をしないためにはどのような考えを持ち、行動することが大切かについて書かれていると思います。そのためにお金について勉強しなければ、お金が出ていくばかりになってしまいます。

家を持つことは資産でも投資でもなく「負債」と書かれているのには、不動産を扱う立場としてはかなりショックを受けましたが、本当の資産とは何か、そして資産と思っていたが負債となるものは何かを学ぶことが必要になると理解をしました。

会社を選ぶのに迷った時は、給料ではなく自分がしたいことに役立つ仕事を選んでしっかりと知識を学び、ステップアップしていけばより多くの収入を得ることができるようになるなど、若い時に読んでいたら参考になる事も多く書かれています。

そして最後に書かれているのが「今すぐ行動しよう！」でした。勉強して多くの知識を得ることも大切ですが、知識があっても行動しなければ何も始まりません。年齢を重ねると何かを始めるのも大変になってくるとは思いますが、フライドチキンで有名なカーネル・サンダースが成功したのが66歳になってからと書いてあるのを見ると、年齢ではなく気持ちが大事だと思いました。(鶴岡)

■11月・12月の休業予定日

11月と12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、黄色部分が定休外休業日となります。それ以外は営業致しております。

なお、年末年始休業は12月27日(火)から1月4日(水)までとなります。予めご了承ください。

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

■管理物件の稼働状況

10月1日時点での管理物件の稼働率(賃料ベース)は95.69%でした。