月刊 コトブキ通信 12月号

■発行日：2022年11月30日　第60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～地区旅行～

宅建業界の旅行が久々に開催され、11/6、7 で城崎温泉、天橋立に行ってきました。２日間ともとても天気が良く、半袖でもいられるくらいの気候で旅行日和になりました。

初日は黒豆で有名な丹波、そして出石そばを食べ、城下町散策し、その後城崎温泉へ向かいました。

外湯が７ヶ所ありましたが１ヶ所しか行けませんでした。旅館の風呂も良かったので、また行く機会があれば他も回りたいなと思います。

宴会の料理は６日解禁の松葉ガニとはならなかったのですが、紅ズワイガニや但馬牛などが出され、いい夜を過ごせました。

２日目、朝湯に入り朝食後、旅館外では朝市が行われており、解禁後の松葉ガニが並んでいましたが買える値段ではありませんでした。

旅館を後にして、２日目メインの天橋立に向かいました。お伊勢さまのふるさとと言われる元伊勢籠神社からの天橋立。モノレールには乗らずリフトで上がって行きました。最高の天気での景色はすばらしかったです。恒例の股のぞきをする方もたくさんおられました。

そこで昼食をとり、バスで京都駅まで向かい解散となる予定でした。しかしまだ時間があるということで、帰れる時間を利用し京都観光を実施。

北野天満宮、金閣寺、京都の町中華後に乗れる新幹線で帰りました。他の方は 16 時半の指定席でしたが、数人は家に帰るぎりぎりの自由席でした。平日の夕方だと北野天満宮も貸し切りのご祈祷、金閣寺も警備員が「もう門を閉めます」の声にダッシュして入り観光。こんなに空いている金閣寺は初めてでした。京都の最後はからしそば他を堪能。今店を出ないと家に帰れない最後の新幹線に乗り家路に着きました。内容の濃い２日間でした。（北野）

■にしこやまつり2022が開催されました

去る10月30日(日)、西小山駅前で「にしこやまつり2022」が開催されました(主催：品川区、運営：(一社)しながわ観光協会)。

イベントではステージが設営され、殺陣やダンス、隈取の実演、お囃子等が披露されました。そして駅前広場では地元の飲食店やアーティスト等による「ニシコヤマルシェ」が開催され、とても賑わいました。また、周辺の飲食店で「カレーフェス」も開催。まち歩きをしながら参加店舗に行かれる方もいらっしゃり、好評でした。また、「ニシコヤマルシェ」か「カレーフェス」で購入された方に配られる引換券で、今年の３月に名前が決まった西小山のご当地キャラクター「にこらちゃん」のエコバックがプレゼントされました。

イベントにはしながわ観光大使の「シナモロール」も来場して、多くのファンと交流していました。ちなみに私も地元商店会長としてステージに上がらせていただき、シナモロールとお友達になれました(笑)。

また来年も開催されることを願っています！(林)

■賃貸住宅修繕共済のご案内

戸数別モデルコース 住宅形態・物件の戸数に応じて、「加入タイプ」と1契約(棟)の「掛金額」を決めてください

住宅形態	戸数目安	タイプ名	【1契約(棟)あたり】掛金額 1万円単位で選択可	
			月払	年払
集合住宅	2~6	集合A	2万円～4万円	24万円～48万円
	7~11	集合B	2万円～6万円	24万円～72万円
	12~	集合C	3万円～8万円	36万円～96万円
戸建住宅		戸建A	1万円～4万円	12万円～48万円

「賃貸住宅修繕共済」のご案内です。

毎月の家賃収入の中から積み立てをしなければならないのは分かっているけれども、ついつい後回しになって積立金不足になりがちな賃貸物件の大規模修繕への備え。この大規模修繕への備えが共済でできるようになりました。

共済で大規模修繕の備えができることで得られるメリットは大きいです。

たとえば、毎月積み立てている金額は費用計上できますので、所得税の減額につながります。また、相続対策としても有効です。仮に大規模修繕用に 500 万円を現預金で積み立てた後で、所有者様がお亡くなりになった場合、この積立金 500 万円は相続税の計算上相続財産に算入されますが、本共済は掛け捨て型ですので、相続発生時に相続税計算の対象外となります。

本共済制度が始まった当初は「長期修繕計画」の提出が必須でしたが、最近「長期修繕計画の提出が不要な「戸数別モデルコース」というプランも登場し、加入しやすくなりました。

本共済に加入できるのは、本共済制度の代理店のみです。弊社は本共済制度の代理店です。詳しくお聞きになりたい方はお気軽にお尋ねくださいませ。(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⑤～共有名義によるトラブルとは？

こんにちは、ＣＰＭの土田です。

先月は告知事項についてのお話を続けてさせていただいておりましたが、一旦お休みしまして、別のトラブルについてお話しさせていただきたいと思います。

今回お伝えする賃貸運営の大きなトラブルになるテーマは【共有名義】です。

何号か前で、共有名義を取り扱った図書のご紹介を別コラムでさせていただきましたが、たまたま共有名義のオーナー様からの相談が重なりましたので、お話してみようと思った次第です。

本題に入る前に今一度、要点を確認したいと思います。

釈迦に説法ではありますが、まずは共有名義とは何かについてお話しします。共有名義とは、一言で言えば【所有者が２人以上登記されている状態】です。それぞれの所有者には【持分】が設定されており、その持分に応じた権利や義務を不動産に対して持つことになります。そして、不動産運営上の判断を行うためには、この持分の過半数にあたる同意が必要となります。

言葉にすると難しいですが、この共有名義はさほど珍しい話ではありません。また、共有名義であるから即座にトラブルが発生する、ということはありません。実際、仲

のいいご家族やご夫婦同士で共有名義にされていらっしゃるところはよくお見掛けします。
では一体、共有名義はどのようにして大きなトラブルへと発展してしまうのでしょうか？共有名義の怖いところは、共有名義であっても【普段は特に問題がないこと】、そしてトラブルは表面化せずに進行し、【気づいた時には（気づいたことによって！）対応が不可能】になってしまうところです。

例を挙げてお話しましょう。
ここにとある一棟のアパートがあり、所有者ＡさんＢさんＣさんの３人の兄弟がいたとします。３人は大変仲が良く親御様も安心されていて、先日、遺言にて相続を受けたばかりでした。もちろん持分も仲良く３等分されています。そんな３人に、相続１年目で以下のようなことがありました。

【出来事１】
賃貸の申込をしたいと管理会社から連絡があったが、早めに物件を売りたいＡさんは「空室のままのほうが売りやすい」と考え、申込を断ろうとＢさんＣさんに提案しましたが、二人は今すぐ売りたいとは考えておらず、賃料収入も欲しかったので反対。貸したい方の持分合計が過半数を超えるため、Ａさんが折れて賃貸借契約を連名で結ぶことになりました。

【出来事２】
申込者が入居した後に設備が壊れた場合、賃料を減額請求しなければならない可能性があると知ったＣさんは、ＡさんＢさんに入居前の交換を提案。しかし、まだ壊れていない設備のために余計な出費をしたくないと、ＡさんＢさんは反対。設備交換をしたい人の持ち分が過半数を超えないため、Ｃさんが折れて工事を発注しませんでした。

【出来事３】
新規の賃貸借契約の開始後しばらくして、管理会社より入居者から設備の故障の連絡と賃料減額交渉があった旨の連絡を受けたＢさん。条件が良かったので受けようと２人に提案しましたが、売却希望であったＡさんと設備交換をしたいＣさんは反対。賃料減額交渉に応じなかったところ、交換を待たず入居者は退去していきました。

…いかがでしたでしょうか？
出来事の都度、３人は過半数の同意に漕ぎつけ運営判断をしていった訳ですが、この３回の判断だけでも、３人の仲には僅かな亀裂が入った事は想像に難くありません。亀裂に敢えて水を差すまいと、すれ違いに目を瞑りながらアパート運営を続けてしまうと、どんどんと不満は積み重なり、大きな亀裂へと発展してしまいます。そうして広がった亀裂の深さに一度気付いてしまえば、最早その亀裂は修復不可能になってしまいます。こうなってしまえば、物件の売却処分などの全員の同意が必要な判断はもちろん、過半数の同意…つまりは不動産の運営が不可能になってしまいます。所有者皆さまが内心では正しいと理解している判断であっても選べなくなり、こうして動かなくなった不動産は、正しく仲違いの象徴…負の遺産と化してしまうのです。
以上が共有名義が大きなトラブルへと発生してしまう大まかな理由となります。
次号では、この共有名義への対策についてお話ししたいと思います。

■「コトブキ」相続の基礎知識～遺言⑬公正証書遺言原本の閲覧、正本・謄本の交付、検索について

相続が開始された時、最初にやらなければならないのが遺言書の有無の確認です。公正証書遺言を残しているか不明、あるい

は公正証書遺言を残しているのは知っているが正本や謄本が見つからない場合は、公証役場で公正証書遺言の検索、閲覧、謄本の交付ができます。
ただ､誰でもできるわけではありません。公正証書遺言の原本閲覧ができるのは公正証書遺言の嘱託人(遺言者、本人)、本人の承継人(親や第三者などから権利や地位を受け継いだ人、相続人)、法律上の利害関係者に限られます。
公正証書遺言の正本の交付は、公正証書遺言の嘱託人と本人の承継人に限られます。法律上の利害関係者や相続人は含まれません。承継人は相続人と同じように思われますが、ここでの承継人は嘱託人である遺言者が亡くなった場合に、同格の位置にある人のことを指します。相続人は複数いる場合もありますのでここでは承継人に含まれません。
公正証書遺言の謄本の交付は、閲覧の場合と同じ嘱託人、承継人(相続人含む)、法律上の利害関係者に限られます。ただし、公正証書の嘱託人(遺言者、本人)が生存している場合は、嘱託人が請求した場合を除いて閲覧や交付の請求をする事はできません。公正証書遺言の嘱託人(遺言者、本人)が生前作成した公正証書遺言の保管場所を知らせずに亡くなる、公正証書遺言が発見できなかった場合、公証役場で検索・紹介をしてもらう事ができます(費用はかかりません)。
上記の請求を行う場合は、遺言者死亡の事実を証明する書類(除籍全部事項証明書、死亡証明書など）、請求者が相続人であることを証明する書類（戸籍全部事項証明書など）、請求者の身分を証する書類（自動車運転免許証、パスポートなど）をもって相続人本人であることを証明する必要があります。(鶴岡)

■読書案内～正直不動産～

今回、私が紹介させていただく本は、ドラマにもなった正直不動産です。
不動産関係のドラマは今まであまり多くはなかったと思います。今回は NHK だから放送できたような内容のドラマだと思っています。皆様もTV をご覧になりましたか？

今回はドラマではなくコミックスです。簡単に内容をお伝えすると、売上のためなら嘘でも何でもやってしまう主人公永瀬が、契約後地鎮祭を行う土地で、業者が取り壊ししていなかった祠（ほこら）を自ら壊してから嘘を言えない体質になってしまい、重要な場面で本音をもらすようになってしまう物語です。それがタイトルである正直不動産です。
その第一話の話ですが、永瀬を尊敬する新卒の部下の月下がお客様のお部屋探しを行った際、永瀬が契約目前で貸主の隠していることを伝え、月下の初契約をキャンセルさせる話です。ただし、最初は怒って帰ったお客様や部下の月下も、永瀬の言ったことが本当のことなので、あとで感謝される結末に。嘘の言えなくなった永瀬の営業がこれから始まります。
まだ読んでいない方がおりましたら是非読んでみてください。話題になったものの漫画喫茶には既に置かれていませんでしたが、当社には置いてあります。お気軽にお問い合わせください。(北野)

■12 月・1 月の休業予定日

12 月と 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。1 月 5 日(木)より通常通りの営業とさせていただきます。

12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	

1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					

■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 94.78%でした。