

# コトブキ通信

■発行日：2023年1月31日 第62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～石見銀山の町～



↑ 大森町の風景

昨年の9月になりますが、島根県大田市の大森町を訪れました。昨年Eテレで「子育てまち育て 石見銀山物語」というノンフィクション番組が放送されていたのですが、その

舞台がこの大森町です。

番組名どおり、大森町は石見銀山の町です。一説によると、最盛期には大森町に10万とも20万ともいう人々が暮らしていたそうです。しかし銀山閉山以降人口は減少の一途を辿り、現在では400人程度にまで減ってしまいました。

そんな「過疎の町」ですが、昨今この小さな町の魅力に惹かれて若い世代の移住が進んでおり全国から注目を集めています。

それではこの町の持つ魅力とは何でしょうか？それを紐解く鍵は2007年に住民が制定した「石見銀山 大森町住民憲章」にあるのではないかと私は思います。

### 石見銀山 大森町住民憲章

このまちには暮らしがあります。  
私たちの暮らしがあるからこそ 世界に誇れる良いまちなのです。

私たちは  
このまちで暮らしながら 人との絆と石見銀山を 未来に引き継ぎます。

### 記

未来に向かって私たちは

- 一、歴史と遺跡、そして自然を守ります。
- 一、安心して暮らせる住みよいまちにします。
- 一、おだやかさと賑わいを両立させます。



私が滞在したのはわずか2泊3日でしたが、まさにこの町の魅力はこの憲章に書き表されているように感じました。自然、歴史、文化が大切にされ、それらが調和した美しい「暮らし」がそこにはあります。この「暮らし」こそがこの町の魅力であり、価値だと私は思います。恐らく若い移住者たちも同じではないでしょうか。

昔からの住民だけでなく、憲章に共感した若い移住者たちがこの町の自然、歴史、文化を尊重しながら、この町を育てています。「過疎の町」というと暗い印象を持たれるかもしれませんが、この町の人たちの表情は老若男女問わずとても生き生きとしています。大森町のように、遠くて不便だけれども訪れたいくなるような素敵な町がもっと日本に増えると嬉しいです。

ちなみに、私が泊まったのは「他郷阿部

家」という宿でしたが、そこのおむすび(おにぎりではなく)が最高に美味しかったです(上の写真の右下です)。また訪れたいです。(林)

## ■「賃貸住宅メンテナンス研修」を受講しました



昨年12月6日火曜日は、臨時休業とさせていただきます、社員全員で(公財)日本賃貸住宅管理協会(日管協)主催の「賃貸住宅メンテナンス研修」を受講してきました。

2021年6月の「賃貸住宅管理業法」施行以降、賃貸住宅管理業者に求められる役割が高まっております。そして同法では管理業務として「建物の維持・保全」が定義されています。本研修は、ソフト面(入居者対応)に加えこのハード面(建物管理)の知識・技術を身につけることで、入居者への安心・安全な居住環境の提供や、修繕に関する正確な報告をオーナー様に行える人材育成を目的に開催されたものになります。

研修カリキュラムは「賃貸住宅のメンテナンスの重要性」から「建物・設備の基礎知識」、給排水やガス、電気設備、雨漏りなどの「修繕対応」、「消防設備の基礎知識」、「外部改修工事の基礎知識」「巡回点検業務のチェックポイント」等、賃貸住宅のメンテナンスに関して網羅的かつ体系的に学べるものでした。建物のメンテナンスに関しては、書籍を探しても「これ」というものがなかったので、当日使用したテキストはとても重宝しています。また、この種類の研修自体も恐らくあまり例がなく、とても画期的だったと思います。研修は朝から夕方まで休憩別で6時間半と長丁場でしたが、参加した社員の満足度は皆高かったです。

今回学んだ内容を活かせば、今まで業者を手配して修繕工事をしていたようなケ



ースでも、業者を手配せずに当社スタッフだけで解決できる可能性も十分ありそうで、オーナー様の費用削減や修繕までのスピードアップに繋がります。

今回の研修内容を実務に活かして管理の質を高めるようにいたします。(林)

## ■確定申告直前セミナーを実施しました。



去る1月22日(日)、品川区立荏原区民センターにおいて「確定申告『直前』セミナー」を開催いたしました。

講師は弊社顧問税理士でNS&パートナーズ会計事務所代表の鈴木良洋氏で、確定申告の基本的知識と、節税に役立つワンポイントアドバイスをお話いただきました。

また、わずかな時間にはなりませんが、弊社の土田啓太からは「賃貸住宅修繕共済のご紹介」をさせていただきました。

ご参加いただいたお客様からは貴重なご感想も頂戴いたしました。来年5月以降は定期的にセミナーを開催してまいりますので、今回頂戴したご意見は次回以降のセミナーに活かして繋げてまいります。

セミナー情報は決まり次第お知らせいたします。ご期待ください。(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⑦～高齢者の方との契約

こんにちは、CPMの土田です。

今回からテーマを変えて【高齢者の方との契約】についてお話していきたいと思えます。

これまで空室対策については折に触れお話してまいりましたが、高齢者の方に向けて積極的に賃貸募集をすることは、『ターゲット層を広げる』という意味で有効な方法の一つです。近年では高齢者向けの保証やサービスも増え、一昔前よりはかなり募集

対策として採用しやすくなりました。

とはいえ、契約者が物件内で死亡した時の告知事項の取り扱いなど、依然として高齢者の方に物件を賃貸することに抵抗がある方が多い事も事実だと思います。敢えてこのテーマでお話をする理由は、この抵抗の原因となる問題を一つずつ明らかにし、対策をお伝えする



ことで、『皆様の賃貸運営のお手伝い』と『賃貸を希望する高齢者の方のお手伝い』ができればと考えた次第です。どうぞお付き合いください。

このテーマで、まず最初にお話しするのは【**賃借権の相続**】についてです。皆様は【**賃借権は相続される**】ということはご存知でしょうか？

たとえば、長らく物件に入居されていたご高齢の方が、突然亡くなられてしまったとします。この方にもし同居の奥様(法定相続人)がいらっしゃった場合、思い出も詰まって慣れ親しんだ家なので、引き続き住み続けたいと要望される場合があります。ご高齢の方との賃貸借契約では十分考えられる事態です。

この際、相続人である奥様は、旦那様もっていた賃借権を引き継ぎますので、希望通り住み続けることができます。『賃借人が死亡した』という事実だけで自動的に賃貸借契約が解除される、という訳ではありません。

ここまでお話しすると、皆様の中には過去に結んだ賃貸借契約の契約書に『賃借人は現契約の一代限りとする』という旨の特約文言が記載されていたことを思い出される方もいらっしゃるかもしれません。実際、この文言で現在契約中だという方もいらっしゃるのではないのでしょうか。

しかし、権利の相続について民法896条には『相続人は、相続開始の時から、被相続人の財産に属した一切の権利義務を承継する。ただし、被相続人の一身に専属したものは、この限りでない。』という規定があります。そして、賃貸借契約によって発生した賃借権という権利は【被相続人の一身に専属したものとは解釈されていませ

ん。】(※同居人がいる例で考えてみるとイメージしやすいです。同居人の方は、そこに住むことを認識されている＝権利を認めていると考えられます。)

また、借地借家法においては、この賃借権についての解釈を否定し、相続の対象から省く内容の規定がありません。『規定されていない』ということは『そう解釈される』ということでもあります。事実、過去の判例をみますと、相続人の賃借権を認めるものが多く、特約一つで完全に相続人の賃借権を否定することは難しいのが実情です。

もし皆様が、物件に入居中のご高齢の方が退去(死亡)されたら、すぐに別の方法で運用しよう…と、計画されている場合は注意が必要です。また、亡くなられた賃借人に相続人が複数いた場合はもう少し複雑な問題となります。

次号ではこの場合の賃借権の取り扱いと、考えられる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⑮遺言の変更・撤回



作成した遺言書の内容を変更したい、内容を撤回したい場合は、いつでも変更・撤回をすることができます。

公証役場で遺言書を作成すると、なかなか内容の変更や記載した文言を撤回しにくい感じがしますが、遺言者の最後の意思を尊重するというのが、遺言制度の目的となりますので、いつでも変更・撤回することができます。

全部撤回することも、とりあえず撤回して遺言が無かったとすることも可能です。

遺言が3条ある場合は、「1条だけ変更し、それ以外2条は原遺言のとおりである。」と変更することができます。

一部変更の場合は、変更前の内容が変更後の遺言に記載されますので、自身に不都合

合な内容に変更されてしまった相続人がいると、そのことが原因で、相続人間で争いが発生してしまう恐れもあります。相続人間でのトラブルを避けたいと思うのであれば、初めて遺言するような形式をとることが望ましいです。

遺言変更の手数料は、部分的な変更や撤回については変更した部分だけ費用が発生します。(鶴岡)



## ■読書案内～『見てわかる！おひとり様の老後』～



老後にやるべきことから、死後の準備まで完全解説!

相続 年金 保険  
葬儀 お墓 老人ホーム  
法律の専門家がやさしく説明!  
新・相続法にもパッチリ対応!  
老後を安心して生かす方法

今回は私土田から『見てわかる！おひとり様の老後』木谷倫之著（弁護士法人ガーディアン法律事務所 代表弁護士）をご紹介します。

私自身まだ独り身で、もしかすると老後はひとりの可能性が高く、『ひとりの

老後とはどんなものなんだろう?』と心配になって読んだ本書ですが、ひとりでなくても有用な情報が沢山書かれておりましたのでご紹介させていただこうと思います。

後の事をやってくれる家族がいなくなると、やはり自身で計画的に準備をすすめないといけませんが、その方法として意外な切り口やあまり一般の方がご存じでなさそうな制度なども取り上げられていて、ご家族のいらっしゃる方でも学びがありそうです。

特に本書が、他の書とはちょっと違うなと思ったのが、事業のたたみ方として「M&A」を紹介していたり、「死後事務委任契約」のご紹介をしていたりするところです。

前者は、不動産を所有され賃貸運営を事業規模（一定以上の収入がある）でされている方や、事業に思い入れのある方にとっ

ては有用ですがあまり知られていない方法ですし、後者の死後事務委任契約は、葬儀の手配から墓じまい、そして賃貸契約の解約退去や、果ては皆様が使われているSNSでの死亡告知と削除まで、色々な事務手続きを任せる事ができる契約ですが、任せる方によって委任できる規模の制限がかかり、これを紹介しているのもいかにも弁護士の先生らしい切り口で面白いなと思いました。

また、おひとりさまに向けてのアドバイスとして、豊かに生活する為には節税に力を割くより可処分所得（≒流動資産）の確保をすすめ、その方法として思い切って賃貸への切り替えやリバースモーゲージなどをおすすめするのも、如何にも最近らしい（といっても出始めて暫く立つサービスですが）老後対策だなと感じました。

文面はちょっと淡々としていて費用の事などもずばりと書かれていて、ひとりきりの老後なんて明るい要素はないし、読み終わる頃には暗い気持ちになってしまうのでは…と思いましたが、弁護士先生ならではの網羅性と的確な説明で、読み終わる頃には『…まあ何とかなるのかな?』という前向きな気持ちにさせてくれる一冊でした。

おひとり様も、ご家族のいらっしゃる方も、老後を考えるきっかけに、ぜひ一読をおすすめします。(土田)

## ■2月・3月の休業予定日

2月と3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となります。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。

2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					

3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

1月1日時点での管理物件の稼働率(賃料ベース)は93.93%でした。