

月刊

2月号

# コトブキ通信

■発行日：2024年1月31日 第74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

## ■「寿(コトブキ)相続」の基礎知識～代理権委任…認知症になった後、ご家族を困らせたいですか？～

★当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います。お気軽にご相談ください★

冒頭からお叱りをいただきそうなタイトルで申し訳ありません。誰も困らせたくないに決まっていますよね。しかし、実際には認知症になられた後にご家族が困られている場面によく出会います。

オーナー様が認知症になられると、賃貸経営においても影響は及びます。物件の売却や大規模修繕、建替えができなくなる、といった大きな問題に目が行きがちですが、小さな問題も発生します。今回はそんな小さい方の問題への「備え」と、相続対策についてお話しします。

たとえば、賃貸アパートのオーナー様が認知症と診断された直後に、募集中だった空室に借り手が見ついた場合、奥様やお子様は代わりに契約できるでしょうか？答えはノーです。この場合は、娘様から成年後見の申立てを行い、成年後見人が選任されなければ賃貸借契約のハンコを押すことはできません。成年後見の申立てから選任までの期間はどんなに短くても1ヶ月程度、長くて3ヶ月程度はかかります。その間、募集もできない状況になられるのはつらいですよね。退去後の原状回復工事についてもオーナー様が認知症になられればできませんから、部屋を募集できる状態にすることもできません。生活資金の多くを家賃収入に負っている場合には、

空室が埋まらなければ死活問題にもなりかねません。

そんな時、大きな味方になるのが「代理権の委任」です。「代理権の委任」とは、賃貸借契約の締結や原状回復工事の請負契約等の一定の業務について、オーナー様が信頼できる人を「代理人」として指定し、これらの業務を代理人として行えるようにすることです。これにより、オーナー様が認知症になられた後は、代理人がオーナーに代わって委任された業務を行うことができます。これにより、数ヶ月間空室の募集も契約もできないという事態は回避することができます。



ところで、上記のとおり、オーナー様が認知症になられた場合の賃貸借契約の締結は代理権委任で可能ですが、オーナー様が死亡された場合も代理権委任での契約は可能でしょうか？答えはノーです。もし「この人に任せたい」というご家族がおられれば、遺言書を書いていただくこととなります。「でも、遺言書って書いた方が絶対にいいと思うけど、面倒だし、敷居が高く感じられるし、正直なところ、前向きになりづらい・・・」というお声が聞こえてきそうです。そんな方にも代理権委任はおすすめです！なぜなら委任契約は簡単に手続きできるため、相続対策の「重い腰」を上げるきっかけにできるから

です。「委任契約も結んだし遺言書も手を出してみるか」ということにもなれるかもしれません。

当社管理のオーナー様であれば無料で相談、説明、締結までいたしますので、お気軽にお問い合わせくださいませ。（林）

※この代理権委任契約は所有者の財産管理全般を委任しているものではありません。成年後見人が選任されるまでの間に所有者の意思確認を補完するための位置づけとなりますので、認知症と診断された後は成年後見の申立てを行われることが望ましいです。

## ■賃貸住宅メンテナンスを学ぶ！⑤～テレビの映りが悪い！



入居者様から突然テレビの映りが悪くなった、または映らなくなったと連絡を受けた場合、どのような原因が考えられるでしょうか。

まず、思いつく原因として、アンテナの不具合(アンテナが曲がったり、折れたりしている)、テレビの寿命、配線の接触不良、周辺に高層建物が建った、テレビ端子の接続不良、ブースターの劣化、CATV の場合はCATV 会社の不具合などがあります。

テレビの映りが悪くなったとき、その原因を調べるには、まずテレビの受信方法を確認する必要があります。集合住宅では、屋根や屋上に設けられた共同視聴アンテナで地上デジタル放送や衛星放送を受信し、増幅器や分配器等の機器を介して各住戸のテレビ用端子(アウトレット)まで配線しています。

テレビが映らなくなった原因として、①悪天候でアンテナの受信状態が悪くなった場合や、②近隣に高層ビルが建って電波障害が発生した場合は全戸に影響が出ます。また、③増幅器や分配器およびケーブルの故障が疑われる場合も全戸に影響が出ます。これらの共聴設備は、概ね 10 年から 15 年で取替えが必要となります。

一方、単独の住戸のテレビが映らなくなった場合は、テレビの寿命、住戸内のテレビ端子の接続不良や端子の焼損が原因と考えられます。対応策としては、年に 1 度はテレ

ビ共聴設備の定期点検をして、故障の原因を事前に確認することが必要です。

また、落雷等による「雷サージ」による故障も発生するおそれが高いため、落雷の恐れがある天候の場合、テレビの電源を切ることも対策となります。

※「雷サージ」とは、落雷時に一時的に発生する過剰な電圧・電流のことです。

テレビ共同受信設備以外に、ケーブルテレビや光電話回線を利用した有線テレビなども近年普及しているため受信方式を確認しておくことが大切です。（上原）

## ■「大規模修繕費用でまだ損をしますか？」大規模修繕の新常識！賃貸住宅修繕共済のお知らせ



大規模修繕といえば「家賃収入の中から毎月数万円を積み立てて、大規模修繕の時期が来たら、積み立てたお金を取り崩す」が常識でした。しかし、令和3年に賃貸住宅修繕共済が国土交通大臣から認可を受けた

ことで、その常識は過去のものとなりました。

賃貸住宅修繕共済を利用することで、修繕費用を経費計上で、所得税の軽減と同時に大規模修繕資金の確保ができるようになりました。さらに、個人で大規模修繕費用を積み立てた場合、その積立金は相続発生時に相続税の課税対象となりますが、賃貸住宅修繕共済では共済請求権が相続税の課税対象外であるため、大規模修繕費用相当分の相続税を免除できます。

信じられないかもしれませんが、これは事実です。

最後で恐縮ですが、現在当共済は当社で管理契約を結んでいるオーナー様限定で提供しております。当社管理のオーナー様向けの無料相談を実施しておりますので、ご興味がありましたらお気軽にお問い合わせください。

## ■【4月以降値上げ決定！申込はお早めに！】コトブキ設備修理

## 保証で設備故障の備えを！

★大きな出費になるエアコンや給湯器の故障や交換への備えとなる「コトブキ設備修理保証」。4月以降、サービス原価上昇に伴い、値上げせざるを得なくなりました。3月までのお申込みであれば現在の価格で10年間固定となりますので、ご興味のある方はお早めのお問い合わせ、お申込みをお勧めします。今一度、商品内容を説明させていただきます★

当社は去年11月より、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。



【以下の内容は現行のサービスの説明です。4月以降はサービス内容も変更予定となります。】

### ●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、換気扇等の費用負担が重くない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。当社では費用負担の重い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！

当社の設備保証では10年までは保証料が変わりません。

### 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、ご参考にいただきまして幸いです。詳細をお聞きになりたい方は、当社までお気軽にお尋ねください。(林)

## ■【勧誘一切なし！】 「コトブキの賃貸管理」無料相談会のお知らせ



当社の賃貸管理についてお知りになりたい方のために無料相談会を実施しております。「今は必要ないけれども、情報を得たい」、「他社に管理を任せているけれども、コトブキの管理内容も知りたい」等、今すぐ管理を依頼したいという方でなくても結構です。賃貸管理だけではなく、相続や不動産の売却相談、上記の賃貸住宅修繕共済等の当社サービスのご説明にも応じます。勧誘行為はいたしませんの

で、安心してご相談ください。

で、安心してご相談ください。

### 【お申込み方法】

開催は土日祝の 11 時から 16 時で、ご相談時間は 1 時間です。恐れ入りますが、完全予約制としております。ご予約はお電話にてお願いいたします。お電話の際「無料相談会」とお伝えいただきましたら幸いです。

## ■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。オレンジ色部分が休業日となります。

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。変更の際は当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							3月						
月	火	水	木	金	土	日	月	火	水	木	金	土	日
			1	2	3	4					1	2	3
5	6	7	8	9	10	11	4	5	6	7	8	9	10
12	13	14	15	16	17	18	11	12	13	14	15	16	17
19	20	21	22	23	24	25	18	19	20	21	22	23	24
26	27	28	29				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 96.01%でした。

## ■編集後記

今月のテーマは「人生で一番多くもらったバレンタインチョコレートの数」です。

●上原   
2 個です。(妻、娘)

●北野   
1 個くらい

●林   
よく覚えていませんが、4 個くらいだと思います。全部義理チョコだと思いますが、鈍感だから本命チョコに気づけなかったということにしています。

※前回お休みの上原の「新年の抱負」です。

●上原   
・健康維持  
・スポーツに取り組む  
・電気系の資格を取得する