

コトブキ通信

■発行日：2024年2月29日 第75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

■リレー日記～春と出会い～



こんにちは、上原です。早いもので入社して4ヶ月が過ぎようとしています。「にこま通り商店街」でお昼を食べて、仕事終わりには買い物して帰る

ことも。街の方にもお声がけいただくこともあり、少しずつ西小山の街にも馴染めてきた気がしております。

さて、寒暖差も大きいこの頃ですが、皆様お変わりはないでしょうか。桜の季節も近くなり、私は立会い道路沿いの桜並木を楽しみにしております。季節と街の変化を地域の方と一緒に見て過ごせるのは大変うれしい事です。

春と言えば入学、入社の子供の季節ですね。学生や、新社会人になられる方の多くは早くから新しい生活の準備で家探しをされていた方もいらっしゃるのではないのでしょうか。初めての家探しはどのような家が良いか、予算や立地を考えはじめると色々悩まれる方もいると思います。



物件は縁とは言ったものです。私が最初に一人暮らしをした家は不動前と武蔵小山のちょうど中間にある立地のアパートでした。左の写真はそのアパートの跡地です。間取りは1Kのバス、トイレ別、室内洗濯機置場と一口ガスコンロの付いた20㎡の部屋です。荷物の量や家具は人によりますので狭く感じるかもしれませんが、私一人が暮らしていくには十分な広さでした。落ち着ける家で近くに散歩できるような場所があって、その先に買い物できる商店街があり、程

よい距離感も魅力でした。この部屋を借りるときに全く別の地域の同程度の条件の部屋が候補としてあったので悩みましたが、最後は何となくの勘に頼って品川に決めました。それがいまの仕事にももしかしたらつながっているのかもしれませんが。(上原)

■西恋山イルミネーション 2024 が開催されます！



3月10日(日)に毎年恒例の「西恋山イルミネーションイベント」が開催されます。

駅前にはマルシェが出店し、おいしい料理や飲み物、食料品等のお店が軒を連ねます。また、街歩きイベントも実施され、アトラクションをクリアした方にはプレゼントも用意されています。

イベントは予約不要です。西小山にお気軽にお立ち寄りください！

■「寿(コトブキ)相続」の基礎知識～成年後見人制度とは??～

★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おります。お気軽にご相談ください★

今回は代理権委任についてお話をしました。信頼できる人に賃貸借契約の締結等の権限(代理権)を与えておけば、突然認知症になられた場合でも、成年後見人が選任されるまでの間はその人(受任者)に契約締結事務を行っていただくことができます。それが実現で

きるのが「代理権の委任」です。

ただ、代理権委任は、オーナー様の財産管理全般を委任するものではなく、あくまで「成年後見人が選任されるまでの間」の繋ぎのようなものであるとお話ししました。それではその「成年後見人」とは何でしょうか？今回は紙幅が狭いため、少しだけご説明します。



成年後見人は、認知症などで判断能力が不十分になった人の権利を守るために、ご本人の代わりに契約等の法律行為をしたり、ご本人がしてしまった不利益な法律行為を取り消したりする権限が与えられた人のことを言います。認知症の方は判断能力が低下し、悪徳業者の被害に遭いやすくなります。そのような被害にあった場合に、成年後見人はご本人が結んでしまった悪徳業者との契約等を取り消すといったことができるのです。

次回から何回かにわたって、この成年後見制度について触れてまいります。本当はもっと書きたいのですが、十分なスペースがなく残念です。次回からよろしくお願いします。（林）

■「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



大規模修繕といえは「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き、**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。

■【赤字になりすぎて3月でサービス受付終了！今ならまだ間に合います！】コトブキ設備修理保証で設備故障の備えを！



★エアコンや給湯器が故障したときに、1回最大10万円の保証を受けられる当保証。安すぎて保険会社が大赤字になり、3月でサービス受付が終了することになりました。しかし！3月中の受付ならばまだ加入できます！ご加入はお早めに！★

★特に加入をおすすめの方は？



記事の終盤をご覧ください！

当社は去年11月からサービス提供会社と提携して「コトブキ設備修理保証」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えますので、メリットや内容について説明させていただきます。

●コトブキ設備修理保証とは？

エアコン等の設備が故障した場合に、10万円を上限に無償で修理でき、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できる保証です。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。

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突発的で大きな出費を抑えられるため、安定的な経営ができます。

⑤見積不要で迅速に対応できるため、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！

当保証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！

当保証は 10 年間保証料が変更なしです。

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。

冒頭の「特に加入をおすすめする方」の答えは、

製造から 10 年以上 20 年未満のエアコン、給湯器をお持ちのオーナー様

です！エアコンや給湯器の寿命は製造から 10 年～15 年と言われていています。製造から 10 年以上経つとメーカーの部品製造が終了し、修理ができないため、交換するしかないという場合が多いです。エアコンや給湯器の交換費用は 10 万円前後ですから、最大 10 万円の保証が受けられれば交換費用の多くをカバーできてしまいます。そして、エアコンと給湯器の両方が交換になると、それぞれ最大 10 万円の保証が出ますので、さらにお得になります。「これだけ 2 点プラン」に 10 年間加入しても保証料の合計額は上記のとおり 9.9 万円です。なおかつ保証料は経費にできます。そのため、製造から 10 年以上 20 年未満のエアコン、給湯器をお持ちのオーナ

一様には特におすすめなのです。

ご案内のチラシも同封しておりますが、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。

なお、当保証も当社で管理契約を結んでいるオーナー様限定での提供となります。悪しからずご了承ください。（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無料相談会を実施しております。「今は必要ないけれども、ちょっと話をきいてみたい」、「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、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。勧誘行為は一切いたしませんので、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。

■読書案内～賃貸オーナーのための空室対策の教科書～



「何もしないで空室が決まる時代はもう終わっています」という言葉から始まっていきます。実際、しばらく前からそうなっています。新しい物件でも苦戦するようになってきました。賃料を上げる、礼金を無しにする、フリーレントにする等契約金に影響するものから、ネットを無料にする、鍵やモニターホン、防犯カメラ等のセキュリティを強化する、追焚

き、浴室乾燥という設備を充実するものが空室を埋める基本的な対策になっております。去年まではそれでもなかなか決まりませんでした。コロナが落ち着き、今年は人の動きが活発になってきたので、都内の物件は決まるようになってきました。しかし、これからどうなるかわかりません。これから退去した部屋の募集方法や、リフォームポイント、入居してくれたお客様に長く住んでもらい、退去させない工夫が書いてあります。是非読んでみてください。（青木博昭著、あさ出版発行、2022年刊）（北野）

■3月と4月の休業予定日

3月と4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、青い部分が定休外休日となります。なお、GW休業は5月2日(木)から6日(月)となります。

休業日は予告なく変更される場合があります。変更の際は当社ホームページにてお知らせいたします。

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

4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					

■管理物件の稼働状況

2月1日時点での管理物件の稼働率(賃料ベース)は96.43%でした。

■編集後記

今月のテーマは「卒業にまつわる思い出」です。

●上原 

幼稚園を卒業したときは、突然小学生になったようで不思議な感覚でした。

●北野 

あまり思い出はありません。今思えば無事に卒業したなぐらいです。でも昔は卒業も荒れていた感じです。

●林 

高校の卒業式で後輩の女子に声を掛けられて制服のネクタイを渡しました。