

月刊

4月号

# コトブキ通信

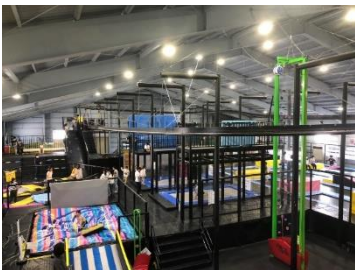
■発行日：2024年3月31日 第76号・毎月1回発行 ■発行人：林 功太郎  
■発行所：株式会社コトブキホームセンター 電話：03-3760-2011 東京都品川区小山 6-1-6 矢野ビル 103号

## ■リレー日記～トランポリンパーク～



先日、家族で相模原市にある某トランポリンパークに行ってきました。多くの有名YOUTUBERが動画を上げていて、子供たちの間ではとても人気のアトラクション施設のようで、祝日ということもあり、予約しないと入れないほどでした。

入場料は、利用時間は1時間半で中学生以上が2,500円、中学生以下が2,000円。遊園地に行くよりは安く、時間も長すぎず短すぎずといった絶妙なラインです。



トランポリンは思ったより高く飛べ、勢いよく飛ぶと結構楽しいです。でも年齢のせいかなと思います

が、時間が経つにつれて三半規管がおかしくなり、若干気持ち悪くなってきました。また、2日経って腰が痛み始めました。寄る年波には勝てません。対照的に、子供たちはどの子も元気いっぱい飛び回って、こちらが嬉しくなるくらいに笑顔満開でした。子供はもちろん大人も楽しめますのでお勧めです。大人の方はくれぐれも体のメンテナンスにはお気を付けください。(林)

## ■西恋山イルミネーション2024が開催されました

3月10日(日)に「西恋山イルミネーションイベント」が開催されました。

当日は街歩きイベントが実施され、多くの人が西小山のお店を回っていました。私もすべて回ってみましたが、15分ほどですべて



回れ、良い運動になり、また知らなかったお店も見つけることができました。

駅前にはマルシェが出だし、

おいしい料理や食料品、雑貨等のお店が軒を連ね、多くの人でにぎわっていました。私も小山6丁目町会の焼き鳥と、ピザ屋さんのピザと、もんじゃ焼き屋さんのお好み焼き(もんじゃではなく)を食べましたが、どれもおいしかったです。西小山はおいしいお店が多いですね。

来年も開催されることを期待しています。(林)



## ■「寿(コトブキ)相続」の基礎知識～成年後見人制度とは??② 法定後見制度とは??～

★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います。お気軽にご相談ください★

前回はさわりだけになってしまいましたが、今回も成年後見制度についてお話しします。成年後見制度は、認知症や精神障害等により判断能力が衰えた方の権利擁護を図る制度であると前回お話しいたしました。成年後見制度には、「法定後見制度」と「任意後

見制度」の2種類があります。「法定後見制度」は、既に判断能力が衰えてしまった人を支援する制度で、「任意後見制度」はまだ判断能力が衰えていないうちに、後見人を定めて契約をしておく制度です。つまり、判断能力が衰えてしまった「後」に使えるのが「法定後見制度」、衰える「前」に使えるのが「任意後見制度」ということとなります。

今回は主に法定後見制度について説明いたします。



### ●成年後見制度の3つの理念

自己決定権の尊重、身上配慮義務、ノーマライゼーションの3つが基本理念です。「自己決定権の尊重」は、なるべくご本人の意思を尊重しよう、というものです。「身上配慮義務」は、ご本人の心身の状態や生活状況に配慮しよう、というものです。「ノーマライゼーション」は、特別扱いせず接しようというものです。

### ●法定後見制度の3類型

「法定後見制度」は判断能力の度合いに応じて①後見、②補佐、③補助の3つの類型に分かれています。大まかに言いますと、①後見は判断能力が全くない場合、②補佐は難しいことがわからない場合、③補助は判断能力があるが不安がある場合です。そして、判断能力のない人(ご本人)を支援する人をそれぞれ成年後見人、保佐人、補助人と言います

(以下、これらを総称して「後見人等」と呼びます)。

### ●後見人等は何をするのか？

大きく分けて、ご本人の預貯金や不動産等の財産の維持管理、生活費の管理等を行う「財産管理」と、ご本人の施設入所手続き、病院の受診、介護契約の締結といった療養看護支援を行う「身上監護」があります。

### ●法定後見制度を利用するには？

家庭裁判所へ申立てが必要です。申立てで

きる人は誰でも良いわけではなく、法律で決められております。具体的には、ご本人様、配偶者、4親等以内の親族(いとこ、大おじ・大おば、玄孫までは4親等です)、市区町村長等です。

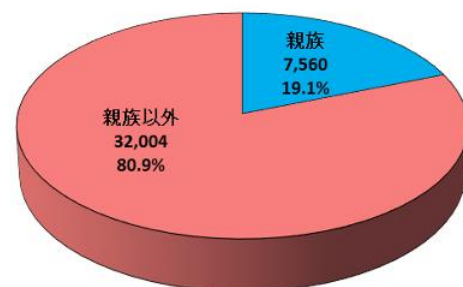
### ●申立てに係る費用は？

申立てに係る費用は、印紙代や郵便切手代等で1万円程度ですが、医者による判断能力の鑑定が必要な場合は10万円程度、また司法書士等に依頼した場合には専門家への報酬が別途かかります。

### ●後見人等はどうやって決まるのか？

家庭裁判所が決めます。申立て時に申立する人が後見人等になってほしい人(親族等)を挙げることはできますが、その希望者が後見人等に選ばれるとは限りません。令和5年、厚生労働省が発表した「成年後見制度の現状」によると、親族が後見人等に選任されたのは2割に満たず、8割強は司法書士や弁護士等の専門家が選任されております。ただ、2019年に最高裁が「成年後見人は親族が望ましい」との見解を示しておりますので、今後親族の割合が増えてくるかもしれません。

(親族, 親族以外の別)



円グラフ：厚生労働省「成年後見制度の現状」(令和5年)より引用

なお、一度後見人等になったら勝手には辞められません。後見人等が病気になる等のやむを得ない場合には家庭裁判所の許可を得て辞めることができます。

### ●後見人等になれる人、なれない人

後見人等になるための資格は特段ありませんが、未成年者や破産している人はなれません。

### ●後見人等の報酬は？

ご本人から報酬を得ることができますが、報酬金額は家庭裁判所が決めますので、勝手

には決められません。報酬金額は、概ね2万円から6万円程度です。

いかがだったでしょうか？次回も引き続き成年後見制度について説明いたします。  
(林)

## ■住宅設備メンテナンスを学ぶ ⑥～お風呂の水が流れにくい



今回はお風呂の水が流れにくい、逆流する場合の対処法です。

お風呂の水が流れにくかったり、逆流したりするのは、排水口や排水管全体の中での詰まりが原因です。詰まりやすい箇所は、①浴槽の排水栓、②洗い場の排水口、③排水トラップ、④排水管等ですが、どこに原因があるにしても、排水にかかわる箇所はきれいにしておく必要があります。放っておくと詰まりが悪臭を生じさせる温床になりかねませんので、お風呂の場合だと、排水口に溜まった髪の毛、皮脂、垢、シャンプー、石鹸の洗いかス等の原因物質をパイプクリーナーなどで取り除き掃除することです。主な方法は以下の通りですので、ご参考にいただければと思います。



### 【ラバーカップで詰まりを引き上げる】

- 1 洗い場排水口の部品を取り外し、浴槽の排水口にはフタをする。
- 2 排水口にラバーカップを密着させてカップが隠れる程度まで水を注ぐ。
- 3 ラバーカップを排水口にゆっくり押し付ける。
- 4 ラバーカップを引き抜く。

### 【真空式パイプクリーナーで詰まりを取り出す】

- 1 洗い場排水口の部品を取り外し、浴槽の排水口にはフタをする。
- 2 排水口にラバーカップを密着させてカップが隠れる程度まで水を注ぐ。



- 3 ハンドルをゆっくり押し込む
- 4 ハンドルを引き上げる。

### 【重曹とお酢とお湯で詰まりを溶かす】

- 1 重曹を排水口にまんべんなく掛ける。
- 2 重曹の上からお酢をかける。
- 3 30分～60分程度放置する。
- 4 シャワーで全体を洗い流す。

### 【液体パイプクリーナーを使用して詰まりを解消する】

→髪の毛やせっけんかす汚れなどに最適です。

### 【ワイヤーブラシで排水管掃除】

ワイヤーブラシで詰まりを削り取る。



排水トラップ周辺の汚れなら自分で掃除することもできますが、排水管の汚れや詰まりは専門業者へ依頼しましょう。また、シャンプーやリンスのキャップ、入浴剤やボディソープの詰替用袋の切れ端、カミソリの刃などの固形物が排水口に落ちて溜まっている場合も専門業者に連絡して取り除いてもらう必要があります。

参考になったでしょうか？ご自身でできることはやってしまえば業者に依頼する費用も浮きます。当社でも当社でできることは行って、なるべく管理を委託されているオーナー様の費用負担を少なくしていけるように努めています。次回もよろしくお願いいたします。(上原)

## ■読書案内～秀和レジデンス図鑑～



今回は「秀和レジデンス図鑑」をご紹介します。

秀和レジデンスってなに？という方もいらっしゃると思いますが、「白を基調とした壁に青い屋根のマンション」と言えばイメージが

ついたのではないのでしょうか。  
街の中でひと際存在感を放つこの秀和レジデンスはヨーロッパと日本住宅の影響を受けて色々な要素を取り入れてあの外観が完成したようです。

細かいディテールまでこだわった秀和レジデンスは長い年月が経ったいまでもヴィンテージマンションとして多くの方に好まれています。時間が経過しているからこそ新たな魅力があるのかもしれませんが。散歩をしながら秀和レジデンスの見学もお勧めです。  
 (谷島香奈子・haco 著 トゥーヴァージンズ発行、2022 年刊) (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、全て本当です。

最後に恐縮ですが、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。無料相談を実施しておりますので、ご興味がある方はお気軽にお問い合わせください。

## ■【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。

## ■4 月と 5 月の休業予定日

4 月と 5 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。




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

## ■管理物件の稼働状況

3 月 1 日時点での管理物件の稼働率(賃料ベース)は 98.21%でした。

## ■編集後記

今月のテーマは「入学にまつわる思い出」です。

- 上原  高校入学で初めて電車通学になり、生活範囲が広がった楽しさがありました。
- 北野  中学校の入学は決して平和ではなかったこと。時代ですね。
- 林  高校入学初日に 3 年生の番長を振り返りにしました(エイプリルフール)。