

コトブキ通信

■発行日：2024年6月30日 第79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～体のメンテナンス～



私も43歳を迎えて、昔ほど体力がなくなってまいりました。「40代なんだからまだまだ元気だよ。50を過ぎたらもう大変だよ」と諸先輩方から慰め(?)ていただけることも多いのですが、今まで普通だったことが普通ではなくなるのはやっぱり辛いものです。

具体的にはまず腰。床に落ちた物を取ろうとかがむだけで背中と腰の間がぎゅっと痛みます。次に首。右後ろは90度くらいしか回りません。そのため、自転車に乗っているときに右後方を確認しようとするときは、上半身ごと振り向かなければ目視確認ができません。最後に背中や肩。慢性的に痛む腰や首とは違い、まれではあるのですが、痛むときは「ピキッ」とした強い痛みになり(ぎっくり背中とも言うようです)、横になる時も起き上がる時も激痛が走って辛くなります。



40を過ぎてから懸垂を日課にして体を鍛え始めたり、接骨院に通うようになったりと、体のメンテナンスに気を遣うようになりました。それでも体は衰えていくと思いますが、少しでも抵抗しようと思っています。今後は食事を変えていこうと思っていますが、ラーメンや揚げ物などの塩分や脂質が多い食べ物が大好きなので、とても悩ましいです。(林)

■「寿(コトブキ)相続」の基礎知識～生命保険を活用しよう②生命保険の契約3者と種類～

★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★



前回から引き続き、相続対策における生命保険の活用についてお話しいたします。

前回、生命保険は①遺産分割対策、②節税対策、③納税資金対策という相続対策の3本柱全てに有効である、というお話をしましたが、今回は生命保険の基礎知識として「生命保険契約の3者」「生命保険の種類」についてお話しします。各論に入るにあたって必須となる知識ですので、押さえていただければと思います。

まずは生命保険契約時に必要な3者について説明します。

- 保険契約者
- 被保険者
- 受取人

保険契約者は、保険会社と保険契約を締結する本人で、保険料を支払う人のことです。

被保険者は、保険が掛けられている人で、被保険者が亡くなったり所定の病気になったりすることで生命保険金が支払われることとなります。**受取人**は、保険金を受け取ることができる人です。

例をもとに考えます。たとえばAさんは、

自身が交通事故で亡くなった時のために妻に保険金を残したいと考えています。この場合、保険契約者と被保険者をともにAさん、受取人を妻にすることになります。この3者の組み合わせで税金の種類も変わってきますが、それは別の回でお話しします。

続いて生命保険の種類です。

相続対策で押さえておく生命保険は以下の3種類です。

- ①終身保険
- ②定期保険
- ③養老保険

それぞれについて解説いたします。

①終身保険

終身保険は保障が一生継続する保険です。被保険者が亡くなったり、高度障害状態になったりした時に保険金が受取人に支払われます。

②定期保険

定期保険は終身保険とは異なり、保障は一生ではなく10年等の一定期間に限られます。保険料は終身保険よりも安くなります。※ちなみに、「保険料」と「保険金」は混同されやすいのでご注意ください。「保険料」は毎月保険契約者が支払う生命保険の費用です。対して「保険金」は死亡時等に保険会社から支払われるお金です。

③養老保険

養老保険は定期保険と同じく保障期間に限りがあります。しかし、養老保険には定期保険と違って、満期を迎えたときに満期返戻金というお金が支払われます。保険料は高くなります。

ざっくりと説明すると上記のような説明になります。まとめると以下の通りです。

| 保険の種類 | 保障期間 | 保険料 | 貯蓄性 |
|-------|------|-----|---------------------|
| 終身保険 | 一生 | 高い | 有：解約返戻金 |
| 定期保険 | 一定期間 | 安い | 無 |
| 養老保険 | 一定期間 | 高い | 有 満期返戻金 解約返戻金 |

結論から申しますと、**相続対策では、基本的に①の終身保険を使います。**理由として

は、定期保険や養老保険にした場合、保障期間が一定期間となってしまいますからです。人はいつお亡くなりになるか分かりません。一定期間が過ぎた後にお亡くなりになってしまったら元も子もありません。

なお、終身保険の支払い方法には保険料を一度に支払う「一時払い」、期間を決めて支払う「有期払込み」、一生涯月払いや年払いをする「終身払込み」がありますが、相続対策では「一時払い」を活用することが一般的です。

今回は相続対策における生命保険の基礎知識についてお話をいたしました。次回も生命保険をテーマにお話しします。(林)

■「相続対策における生命保険の活用」セミナーを開催します。

第6回コトブキ相続セミナー
初心者でもよくわかる！
相続対策における
生命保険の活用
生命保険は家族オーナー様の相続対策にとって大きな存在です。
今回は西小山在店の保険屋「いでさん」に、相続対策における生命保険の活用についての最新情報をもっと分かりやすくお話しいただきます。
5名様限定です！お気運にご参加ください！
お申し込みは下記の電話番号から予約をお願いします！**無料**
【講師】西小山の「いでさん」
西小山在店がご自宅にお越しになり、ご自宅にお越し頂くことで、ご自宅の状況やご家族の状況、ご自身の資産状況などについてお話しさせていただきます。また、ご自宅にお越し頂くことで、ご自宅の状況やご家族の状況、ご自身の資産状況などについてお話しさせていただきます。
日時：7月13日(土) 13時～15時30分
場所：コトブキホームセンター(品川区小山6-1-6)業務スーパー前
予約：品川区小山6-1-6 コトブキホームセンター
お申し込み：0120-76-2011 受付コード

第6回コトブキ相続セミナーを開催します。

今回のテーマは、上記の記事にもあります「相続対策における生命保険の活用」です。講師は、西小山在住の保険屋さん「いでさん」にお願いしております。

小さな会場となるため、5名様までとさせていただきます。

日時：7月13日(土)13時半～15時
場所：コトブキホームセンター
住所：品川区小山6-1-6
(業務スーパー西小山店正面)

お申し込みはお電話にて承ります。
ご連絡先：0120-76-2011

「相続セミナーについて」とお伝えいただければと思います。ご参加お待ちしております。

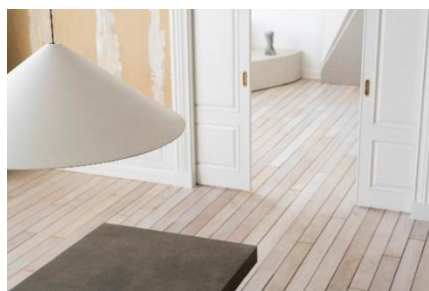
■住宅設備メンテナンスを学ぶ ⑨～フローリング～

今回はフローリングの色落ちや変色の不具合についてです。

退去時のお部屋に行くとフローリングの色の変化にお気づきになることがあるかと

思います。フローリングは紫外線や太陽熱で日々色が薄くなっていき、乾燥したような状態になることがあります。また雨などによる水の浸透や除菌アルコールを使用して拭くこと、湿気やペットの尿によって化学反応をおこして色が黒く変色したりすることもあります。

ちょっとしたキズでも無くせるものなら無くしたいですね。かといって張り替えると費用が高くてついでにしまいます。そんな時、キズが軽いものであれば、「フローリング補修」という方法があります。



designed by Freepik

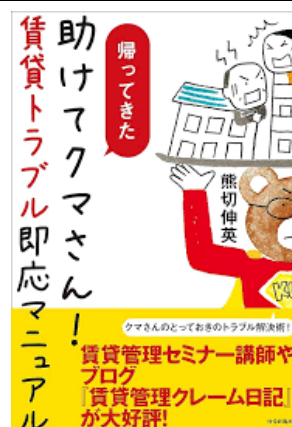
補修方法は以下のような手順です。

- ①まず修復個所のゴミやホコリを取り除きます。
- ②布や雑巾で拭き上げる。
- ③フローリング補修用のマニキュア、カラーワックス、スプレータイプのニスなどを専用ヘラ、スポンジ、ハケ、布・雑巾でそれぞれフローリングの表面に塗ります。色が淡い場合は乾燥後に再度塗ります。ツヤ出しが必要な場合はクリアーを重ね塗りしてみましょう。

補修用品はそれほど高くありません。補修の詳しいやり方は商品の説明書に書かれていますし、最近ではYOUTUBE等でも上がっておりますので、ご興味がありましたらお試しされてはいかがでしょうか？最後に注意点は、それほど難しい作業ではありませんが、失敗すると逆に目立ってしまう場合もあります。少し練習する等して目立ちにくいところから補修されることをお勧めします。

(上原)

■読書案内～帰ってきた 助けてクマさん！賃貸トラブル即応マニュアル～



ーの問題などがあります。

特に悩ましいのが騒音問題です。生活音や話し声がどの程度近隣に聞こえているのかという点について本人に自覚がないケースでは、注意文の投函や貼紙では効果が得られません。また、実際に現地に足を運んで音を聞いて「許容範囲」と思うケースもあります。許容範囲と思える根拠は本書でも「私の感覚になります。」と書かれていますが、感じ方が違うことについてははっきりと伝えることも大切です。

賃貸トラブルで経験したことが書かれている本書をご一読いただくと、トラブル予防にも役立つ内容となっております。また、対応できる限界があることも教えてくれます。

(熊切伸英・著/住宅新報社発行/2018年)
(上原)

■【資金を用意できて節税も相続対策もできる！】大規模修繕の資金準備の新常識！賃貸住宅修繕共済を活用しましょう！



大規模修繕の資金準備といえば「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、

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。**

また、**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るという点も大きなメリットです。大規模修繕費用を預金で積み立てた場合、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、修繕共済では相続税の課税対象にはなりません。

大規模修繕は、備えをしてもしてなくても、賃貸経営をしている限り必ず訪れるイベントです。賃貸住宅修繕共済は、その備えをよりお得に実現する画期的な方法です。

あいにく、当共済のご提供は、現在のところ当社で管理契約を結んでいるオーナー様限定とさせていただきます。ただし、管理契約を結んでおられないオーナー様でも、共済の無料相談をお受けしておりますので、ご興味がある方はぜひお気軽にお問い合わせください。

TEL：0120-76-2011

■賃貸住宅修繕共済セミナーを開催します。

株式会社コブキホームセンター主催
第2回コブキ賃貸経営セミナー
参加無料

大規模修繕の新案議！
～賃貸住宅修繕共済制度とは～

外壁・屋上・共用部の修繕工事が「経費」で積み立てられる！

8月25日(日) 13:30～15:00
会場情報 スクエア荏原 第4小会議室
品川区荏原4丁目5-28
完全予約制 15名限定
株式会社コブキホームセンター
0120-76-2011

「コブキ通信で修繕共済をしつこいくらい推しているけど、実際にどんなものなのかわからないし、詳しく聞きたい。」

そんな声にお応えて、全国賃貸住宅修繕共済協同組合の小川様をお招きして、修繕共済の無料セミナー&相談会を実施いたします。当社の管理物件オーナー様以外の方でもご参加いただけます。ご参加をお待ちいたしております。

日時：8月25日(日)13時半～15時
場所：スクエア荏原 第4小会議室
(品川区荏原4丁目5-28)
※15名限定・完全予約制です。
※ご連絡先：0120-76-2011

■【勧誘一切なし！】「コブキの賃貸管理」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、ちょっと話を聞いてみたい」、「他に

社に管理を任せているけれども、コブキの管理内容も知りたい」など、今すぐ管理を依頼したいという方でなくても結構です。賃貸管理以外のご相談についてもご希望がありましたら応じさせていただきます。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、完全予約制で、ご予約はお電話にて承っております。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。

電話番号：0120-76-2011

■7月と8月の休業予定日

7月と8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、青色部分が定休外休日になります。

7月28日は、誠に勝手ながら14時までの営業とさせていただきます。また、8月10日から16日までは夏季休業とさせていただきます。ご了承くださいませ。

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。

7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 | | | | |

8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 | |