

コトブキ通信

■発行日：2024年12月25日 第85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～長浜ラーメン～



前回、3カ月連続で大阪に行っているとお伝えしましたが、同じ研修の都合で、今度は福岡に行っていました。福岡は約15年ぶり4回目です。

1回目の福岡は、当時住んでいた関西から門司港まで船で行き、そこから電車に乗り継いで行きました。2回目も関西から青春18きっぷを使って鈍行を乗り継いで行きました。3回目は飛行機で北九州空港まで飛んでから電車で行きました。そのため、福岡空港を使ったのは今回が初めてでした。

福岡に着いてまず驚いたのが、福岡空港と博多駅の距離の近さでした。福岡空港駅から博多駅まで、地下鉄で2駅5分。あっという間です。空港から九州一の都会までこれだけ近くて、しかも食べ物も美味しいのですからインバウンド客が増え続けているのも納得です。

これだけ便利だから福岡空港は良いことづくめかと思いきや、現地の方曰く短所もあるそうで、特徴的なのは「夜10時以降は離着陸ができない」という点とのことです。空港が街に隣接しすぎて、騒音の問題で夜中の離着陸ができないようなのです。そのため、福岡空港まで目と鼻まで飛んで来たにもかかわらず、22時を過ぎてしまうと着陸できず、今来た道を引き返すことになるそうです。つまり、羽田から福岡空港まで向かったのに、着陸までもう少しのところまで羽田まで戻らなければならないということもあるようです。羽田まで戻らなくても、手前の北九州空港じゃダメなの？と思ってしまいましたが、それはまだできないようです。そのため、福岡空港を使うときは時間に余裕を持っ

た方がよいよ、と現地の方から知恵をいただきました。

福岡に行ったものの、目的は研修ですのでそんなにたくさん福岡を堪能したわけではありませんが、夜のご飯は美味しかったです。そして、九州の方はお酒をたくさん飲まれますね(笑)。



また、私が泊まったホテルは繁華街の天神から1つ西の駅にあったのですが、そこから歩いて15分弱のところ「元祖長浜屋」という長浜ラーメンの老舗が

ありましたので、朝7時過ぎに「朝ラーメン(朝ラー)」してきました。ちなみに、似た屋号で末尾が「屋」ではなく「家」の「元祖長浜家」というお店もあるようですが、こちらは「屋」の元従業員の方が開いた店ではあるものの「屋」とは無関係だそうです。

割とこういう老舗は観光地化していて私のようなミーハーがたくさんいるのだろうと想像していたのですが、平日の朝ということもあってか、近くの市場関係者等の地元の常連さんのような方ばかりで、地元から根強く愛されていることが伝わってきました。

ラーメンはあっさりしていながらもしっかり豚骨のうまみを感じられ、毎朝食べても飽きない豚骨ラーメンといった趣きで、とても美味しくいただきました。

今度はゆっくり福岡を楽しみたいと思いました。もちろん夜遅いフライトは避けま

す。(林)

■入居者に人気の設備ランキング 2024

「この設備があれば周辺相場より家賃が高くて入居が決まる」TOP10

＜単身者向け＞		＜ファミリー向け＞	
1位	インターネット無料 10年連続で首位を占め、容量増を中心とした進化と、設備更新が進んだことも一因。	1位	インターネット無料 9年連続で1位を占め、単身やインフラ設備として、導入を促す賃貸会社もある。
2位	宅配ボックス 前週4位からランクアップ。数千人規模の賃貸アプリ開発を実施している会社もある。	2位	エントランスのオートロック 前週から2位をキープ。新築で一時的に増加して、築古物件の競争が激化につなげる。
3位	エントランスのオートロック 前週から1位をキープ。防犯意識の高まりと20~30代女性を中心に需要が伸びている。	3位	追いだき機能 前週に引き継ぎ、3位を維持。子育て世帯からの需要が多い。
4位	高速インターネット(1Gbps以上)	4位	宅配ボックス
5位	浴室換気乾燥機	5位	高速インターネット(1Gbps以上)
6位	ペット用設備	6位	システムキッチン
7位	独立洗面台	7位	ペット用設備
8位	ガレージ	8位	ガレージ
9位	システムキッチン	9位	浴室換気乾燥機
10位	追いだき機能	10位	エレベーター

賃貸住宅新聞社が毎年発表している「『この設備があれば周辺相場より家賃が高くて入居が決まる』TOP10」の2024年版について、読んで感じたことをお話しします。

今年もランキング1位は、単身者向け・ファミリー向けともに「インターネット無料」でした。単身用は10年連続、ファミリー用も9年連続の1位ということで、その根強い人気に驚かされます。同時に、10年以上経っても「家賃が高くて入居が決まる」付加価値がある点も注目しています。

ただし、同じ「ネット無料」でも注意が必要なのは通信速度です。現在主流の通信速度は最大「1G(ギガ)bps」ですが、中には最大速度が「1M(メガ)bps」など非常に遅いものもあります。1Mbpsは1Gbpsの1,000分の1の速さに相当します。オンライン会議や動画視聴が当たり前になった今、1Mbpsや8Mbpsでは快適なインターネット利用は難しいため、十分に確認することをお勧めします。



他に興味深かったのは「宅配ボックス」の躍進です。単身者向けランキングでは昨年の4位から2位に、ファミリー向けでは5位から4位に順位を上げています。

背景にはネット販売の普及と、それに伴う不在時の荷物受け取りニーズの高まりがあり

ます。不在票が届くたびに再配達を依頼する手間や、盗難リスクが伴う「置き配」への不安が、宅配ボックスの人気を後押ししていると言えるでしょう。新築物件では宅配ボックスがほぼ標準装備となりつつあり、設置による家賃上乘せ効果も期待できる優れた投資です。



また、「ペット用設備」も注目ポイントです。初めてランキングに登場しながら、単身用で6位、ファミリー用で7位にランクインしてい

ます。ペット飼育可能な物件は増加傾向にあります。統計上はペット飼育件数が減少している一方、単身者の需要はむしろ増加しているように感じます。昭和や平成時代には、単身者がペットを飼う例は少なかった印象がありますが、小型化や室内飼育の普及、ライフスタイルの変化が背景にあるのかもしれません。

このランキングは、毎年世相や流行を反映しており、発表のたびに注目しています。今回のランキングも楽しみにしています。(林)

■「寿(コトブキ)相続」の基礎知識～相続の相談先はどこがいいの?②～



前回に続いて、「相続は誰に相談するのがいいのか?」というテーマでお話しします。前は「知っている先生(〇〇士)がいるから」という理由だけで相談相手を決めるのは避けるべき、という内容をお伝えしました。少しおさらいしますと、税理士1人当たりの相続税申告件数は2件に満たず、弁護士1

人当たりの遺産分割をめぐる調停申立件数は0.3件というデータがあります。このように、「顔なじみの先生」が相続に詳しいとは限らないため、事前に確認することが重要だというお話でした。

では、相続対策に詳しい専門家をどう見分ければ良いのでしょうか？ここでは、専門家選びのポイントを4点解説します。

まず重要なのは**実績の確認**です。税理士の場合、相続税申告の経験がどれほどあるかを具体的に聞いてみましょう。先ほど述べたように、税理士1人当たりの相続税申告件数は年平均2件未満です。しかし、年間数十件の相続案件を手掛けている税理士もいます。こうした実績豊富な専門家は、複雑な事例にも対応できる可能性が高いです。弁護士についても同様に、遺産分割調停の経験が豊富かどうか確認することが大切です。経験が少ない専門家では、トラブル解決に必要な交渉スキルや選択肢が限られる可能性があります。

次に、**専門性を見極める方法**です。専門家が相続に特化しているかどうかは、ホームページや名刺、セミナー活動などを通じて判断できます。「相続税専門税理士」「相続案件に注力」といった表記がある場合、その分野に注力している可能性が高いです。また、相続に関連する書籍や記事の執筆、セミナーでの登壇実績があれば、さらに信頼度が増します。

さらに、**専門家がチームで対応しているか**も重要です。相続対策は税金、法律、不動産、保険、有価証券など多岐にわたるため、1人の専門家では対応が難しい場合もあります。複数の分野の専門家が連携している場合や、外部の専門家と提携している場合、スムーズに問題解決が進むことが期待できます。不動産の評価や保険の活用が絡む場合など、各分野の専門家が協力することで、より効果的な対策が可能になります。

最後に、**初回相談の印象**も見極めのポイントです。相談時に、こちらの話をじっくり聞き、適切な質問をしてくれる専門家は信頼できる相手と言えます。しっかりとヒアリングを行い、こちらの状況に合った提案をして

くれるかどうか重要です。

以上のポイントを踏まえると、「相続の相談先はどこがいいのか？」という問いに対する答えの一つは、「相続の実績が豊富で、専門性が高く、チームでの対応が可能な専門家を選ぶこと」ということになります。さらに、初回相談時の対応や、こちらの話をしっかり聞いてくれる姿勢も見極めの重要なポイントです。信頼できる相談先を見つけることで、スムーズな相続対策を進めることができますでしょう。（林）

■上原の不動産屋でのドタバタ日記～年末の思い出～



最近ではあまり聞かなくなりましたが、私が以前勤めていた会社では忽然と借主がいなくなる、ということがしばしばありました。いわゆる夜逃げです。実際、夜に逃げているかはわかりませんが、入金もなく連絡もつかない、とオーナーから連絡がきました。

当時、私が担当していたその物件は芸能事務所が借りていました。オーナーからの連絡を受けて現地に行くと、講師と生徒達がダンスや歌の練習をしている最中です。かなり場違いな状況なのはわかりましたが、

「代表者の方は来ていないですか？」
「最近連絡はとれていますか？」

と話がわかりそうな講師の方に聞きました。講師の方も何が起きたのかわからない様子で呆然としています。

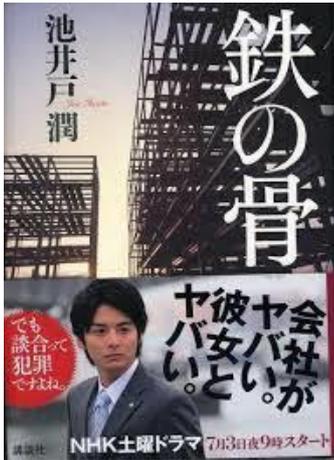


会社に戻ってから契約した代表者と連帯保証人の父親に何度も連絡を入れますが、連絡はつかず。代表者は完全に連絡がとれない

状況のため、連帯保証人の父親にも何度も連絡を入れなければならない心苦しい状況が続きました。

後日、代表者の代理人を名乗る方から連絡が来て、支払いや物件について相談したいとありました。無事に解決はしたのですが、年末に起きた出来事だったのでこの時期になるとふと思い出します。

■読書案内～鉄の骨～



こんにちは、今回は池井戸潤の「鉄の骨」をご紹介します。

この小説は、建設業界を舞台に、技術者たちの誇りと葛藤、そして建設現場の実態を描いた作品です。

主人公の羽生隆は、中堅ゼネコン・大洋建設の建築技術者です。彼は、建設業界の厳しい現実の中で、技術者としての理想と現実の狭間で苦悩します。特に工期短縮や予算削減の圧力と、安全で質の高い建築物を造りたいという職人としての誇りの間で揺れ動く姿が印象的です。

物語の主要なテーマは建設技術者たちの仕事への誇りと情熱、利益追求と品質・安全性の確保という相反する要求の中での葛藤、日本の建設業界が抱える構造的な問題、技術の継承と若手育成の課題です。

池井戸潤らしい特徴として、建設業界の実態を緻密な取材に基づいて描きながら、そこで働く人々の人間ドラマを生き生きと描いている点が挙げられます。「半沢直樹」シリーズなどで知られる著者の手腕が、建設業界という新たなフィールドでも遺憾なく発揮されています。

この作品は、建設業という普段はあまり表に出ることのない世界を、分かりやすく、かつ深い洞察とともに描き出しています。年末年始の読書のお時間にいかがでしょうか

(池井戸潤著・講談社刊・2009年)(上原)

■【勧誘一切なし!】 「コトブキの不動産管理」無料 相談会のお知らせ



当社の不動産管理について無料相談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」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。不動産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」とお伝えいただきましたら幸いです。

電話番号：0120-76-2011

■1月と2月の休業予定日

1月と2月の営業カレンダーは以下のとおりです。年始は5日から営業を開始します。

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。

1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		

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		

■12月の管理物件稼働率

12月の当社管理物件の稼働率は97.99%でした。