

# コトブキ通信

■発行日：2025年2月28日 第87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～神社～



まだまだ寒さも厳しい時期ではありますが、皆様いかがお過ごしでしょうか。

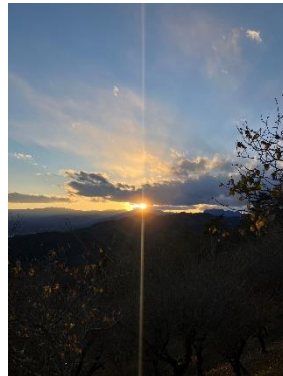
私は今年も元気に過ごせるように、年始にパワースポットで有名な三峯神社(みつみねじんじゃ)に行こうと電車で向かいました。三峯神社へは西武秩父駅からバスで向かうことになります。

昨年も三峯神社に行こうと思って出かけたのですが、残念なことに三峯神社行きのバスがお昼過ぎ頃に終了してしまい断念。今年こそはと早い時間から出発したのですが、西武秩父駅を降りると人、人、人で大勢賑わっています。

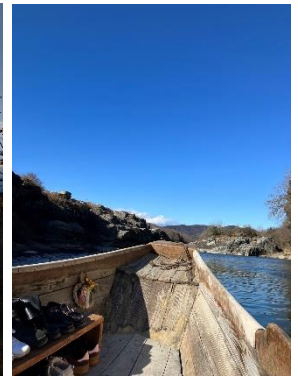
バス停に行くと「混雑回避のため午前10時の便で終了」との貼り紙が。少し到着が遅かったようです。

三峯神社とはなかなか縁がないのかと落胆しておりましたが、近くを見渡すと「トヨタレンタカー」の看板が目に入ります。よし、車で行こうとお店に向かうと、空きの車が一台あるとのこと。ですが、店員さんが「今日は行ったらだめだよ！」と言います。神社までの道のりは一本道で大混雑しているから、戻って来るころには夜になってしまうとのこと。

結局、三峯神社に行くのはあきらめて、近くの別の神社にお参りに行きました。その神社は「宝の山を登る」と書いて宝登山(ほとさん)神社。なんだか縁起の良さそうな神社で、今年も良いことがありそうな気がします。(上原)



写真左：宝登山からの夕日です。



写真右：長瀬ラインくんだりもしました。

## ■今年も西恋山イベントが開催予定されます



来る3月20日(木・祝)、品川区の3商店街が主催する西恋山イベントが開催されます。今年から西小山駅前のイルミネーションは終了しましたが、西小山を元気にするこのイベントは、引き続き実施されます。

今回のイベントは、大きく2つの内容で構成されています。ひとつは西小山駅前でのマルシェ(ニシコヤマルシェ)、もうひとつは「カレーフェス&街中クイズ」です。

ニシコヤマルシェでは、主に物販を中心とした出店が並び、珍しい食料品や雑貨を扱うお店が軒を連ねます。滅多に手に入らないこだわりの商品等の魅力的な品々が揃う予定です。買い物を楽しみながら、新たなお気に入りを見つけてみてはいかがでしょうか。

カレーフェス&街中クイズでは、イベント協賛店で対象のカレーを購入された方に「に

こらちゃんオリジナルシール」をプレゼント。さらに、街中の参加店舗を巡ってクイズに挑戦し、正解をイベント本部に持ち帰ると「こらちゃんオリジナルグッズ」がもらえます。参加するだけで、楽しみながら西小山のお店を知るきっかけにもなりますので、お友達やご家族と一緒に参加するのにつけてすね。

3月20日頃には、春の訪れを感じられる暖かさになっていることと思います。花粉が気になる季節ではありますが、少しずつ日も長くなり、心地よい陽気のなか散策を楽しむのにぴったりの季節です。初春の祝日は、ぜひ西小山の街を訪れ、マルシェやカレーフェス、街中クイズを楽しんでみてはいかがでしょうか？(林)

## ■「寿(コトブキ)相続」の基礎知識～遺言書がある場合の遺産分割協議～



今回も遺産分割協議についてお話しします。前回、遺言書がない場合には相続人全員で遺産分割協議を行う必要があると説明しました。一方、遺言書がある場合には、原則としてその内容に従い、受遺者（遺言で遺産を取得すると指定された者）に遺産が引き継がれます。

では、遺言書に書かれた内容どおりに必ず遺産を分けなければならないのでしょうか？結論から申し上げますと、相続人全員の合意があれば、遺言書の内容と異なる遺産分割協議を行うことが可能です。この点について参考となる裁判例があります。

「・・・このような遺言をする被相続人(遺言者)の通常の意味は、相続をめぐって相続人間に無用な紛争を生じることを避けることにあるから、これと異なる内容の遺産分割

が前相続人の意思に反するとはいえない。被相続人が遺言と異なる遺産分割を禁じている等の事情があれば格別、そうでなければ、被相続人により拘束を全相続人に及ぼす必要はなく、むしろ全相続人の意思が一致するなら、資産を承継する当事者たる相続人間の意思を尊重することが妥当である。」

(さいたま地判平成14年2月7日)

つまり、被相続人が遺言で「遺言書の内容どおりに遺産を分けること」と明示的に決めていない限り、相続人全員の合意があれば、遺言書の内容と異なる遺産分割を行っても問題ないということです。ただし、「全相続人」の合意が必要なため、一人でも反対する相続人がいる場合には、遺言書のとおり遺産を分けることになりません。

では、相続ではなく「遺贈」の場合にはどうでしょうか？

遺贈とは、法定相続人以外の個人や団体に対し、遺産の全部または一部を譲ることを指します。遺贈者（財産を遺贈する人）は、受遺者（遺贈を受ける人）のためを思って財産を譲ろうと考えているでしょう。しかし、受遺者は遺産の受け取りを拒否（放棄）することが可能です。

特に、「特定遺贈」（たとえば「●●銀行の預金口座」や「●●マンションの101号室」など、特定の財産を指定する遺贈）の場合、受遺者はその財産を放棄できます。放棄された財産は相続財産に戻り、遺産分割協議の対象となります。この際、遺贈を放棄した受遺者も、分割協議に参加できます。放棄したのに分割協議に参加できるのも少し不思議ですが……。

相続人全員が「この遺言書どおりの遺産分割には応じられない！」という事態が起こる遺言書もあります。例えば、「愛人に全財産を遺贈する」など、法定相続人にとって極端に不利な内容の遺言書です。また、実情に合わない内容の遺言書も、争いの原因になりかねません。

せっかく遺言書を作成するのであれば、相続人間のトラブルを避ける内容にしておきたいものですね。(林)



## ■上原の不動産屋でのドタバタ日記～押さえ置き～



今回は「物件を押さえしておく」についてお話ししたいと思います。物件を「押さえしておく」というのは、お客様がひとまずお申込みを入れて物件を確保しておくことです。特に繁忙期には直面することがあります。最近では少なくなりましたが、一昔前はお客様や仲介会社様から「この物件を押さえおきたい」というご要望をいただくことがありました。

お客様としては、複数の物件を比較検討しながら、慎重に判断を進めたいという思いがあります。これは住居物件だけでなく、事務所や店舗物件でも同様です。入居を検討される方にとっては、ごく自然な要望といえるでしょう。

しかしながら、管理側の立場からすると、特に人気物件においてはこのご要望に応えることが難しい状況です。その理由として、①多くの問い合わせがある中で、具体的な契約意向をお持ちの方が他にいらっしゃる場合が多い、②押さえ置き後のキャンセルリスクがある、③空室期間の長期化が経営に直接影響する、といったことが挙げられます。



このように、お客様の「じっくり検討したい」というお気持ちと、管理側の「速やかに契約を締結したい」という考えの間には、どうしても隔たりが生じてしまいます。

基本的にはどの管理会社も押さえ置きをお断りする方針だと思います。当社も同様です。状況に応じて個別にご相談させていただく場合もあると思いますが、お客様には丁寧にご説明し、ご理解いただくことが大切だと思います。

■読書案内～3年間で空室1688室を埋めたコンサルタントが教える空室対策術～



賃貸住宅の空室は、オーナー様にとって頭の痛い問題です。そんな悩みを抱えるオーナー様に、ぜひ手に取っていただきたい一冊が、山岸加奈さんの「空室対策術」です。本書は、単なる空室対策のノウハウ本ではありません。著者の山岸さん

自身が空室に悩み、試行錯誤を繰り返してきた経験に基づいた、実践的なアドバイスが満載です。

特に印象的だったのは、「出会って6秒で印象が決まる」という言葉を賃貸住宅にも当てはめ、第一印象を重視した部屋作りの重要性を説いている点です。ターゲットとなる入居者のペルソナ設定からコスト意識、入居者目線に立ったDIYや設備投資まで、具体的なアイデアが満載で、すぐにでも実践できるものばかりです。

例えば、ペルソナ設定では具体的な入居者像をイメージすることで、効果的な対策を打ち出すことが可能になります。また、費用対効果を意識したリフォームや設備投資は、コストを抑え入居者の満足度を高めるための重要なポイントとなります。

本書を読んで、空室対策とは多角的なアプローチが必要であることを改めて認識しました。そして、何よりも、入居者のニーズを理解し、満足度を高めるための工夫を凝らすことが、満室経営への近道であることを学びました。(山岸加奈著・プラチナ出版刊・2020年)(吉長)

## ■賃貸住宅修繕共済を「利回り」で見えてみよう！



大規模修繕費用を経費計上でき、所得税の軽減と大規模修繕資金の確保を同時に実現でき、なおかつ相続税対策にもなる「賃貸住宅修繕共済」。

今回は「利回り」というこれまでとは違う観点

から修繕共済のメリットについてお話してまいります。

以前取り上げた例をもとに説明いたします。

【事例】

- 契約者：西小山太郎さん
- 全 10 戸の木造アパートを 1 棟所有
- 家賃と年金で年間収入 1000 万円
- 毎月の掛金は 5 万円
- 共済の契約期間：10 年

修繕共済では、毎月 5 万円を修繕共済組合に支払いますので、年間で 60 万円、10 年間で 600 万円の現金支出が発生します。また、共済を利用する際にかかるシステム利用料が 10 年間で 37.6 万円ほど別途かかります。そのため、満期時に受け取れる金額は 600 万円からこの 37.6 万円が控除された約 562 万円になります。

これだけ聞くと「37.6 万円も損してしまう！」と思われるよね。でも違うのです。**節税効果**を考慮するとお得になるのです。

**修繕共済費用は全額経費化できます。**そのため共済費用が月 5 万円の場合、所得税(復興特別所得税含む)と住民税を合わせて、年間の納税額が約 26 万円減ります。10 年間に直すと、減税額は約 260 万円です。

つまり、毎年 60 万円払っていますが、実際の納税額は 26 万円減っていますので、正味の支払額は 60 万円 - 26 万円 = 34 万円程度なのです。

これを 10 年間に直すと、34 万円 × 10 年で 340 万円です。つまり、**10 年間で 340 万円を支払うことで、満期時には 562 万円を手にできるということなのです。**

それでは、この修繕共済を投資に見立てて「利回り」で捉えてみましょう。

10 年間、毎年 34 万円現金支出(60 万円 - 26 万円)があり、満期には 562 万円を受け取れるため、細かい計算は省きますが、**西小山太郎さんのケースでは利回り(内部収益率)は 10.76%になります。**例えば金融機関の定期積金でも利息は良くても 0.3%ですので、その差は歴然ですよね。

詳しい説明をお聞きになりたい方は、当

社までお気軽にお問い合わせください！  
TEL：0120-76-2011

## ■【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】

ご相談時間は 1 時間 です。完全予約制となっており、ご予約はお電話にて承ります。お電話の際に「無料相談」とお伝えいただけますと幸いです。

電話番号：0120-76-2011

## ■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。オレンジ色は定休日、青色は定休外休日です。

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

## ■2月の管理物件稼働率

2月の当社管理物件の稼働率は 97.40% でした。