

月刊

4月号

コトブキ通信

■発行日：2025年3月31日 第88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～御朱印～



品川の大崎にある居木神社の「御祭神「日本武尊」箔押し御朱印」(左)と「切り絵御朱印」(右)です。

はじめまして、1月に入社いたしました吉長と申します。

皆様は休日はどうお過ごしでしょうか？

以前は寝るのがすごく好きで休みの日は一歩も外に出ないで1日中寝ると言うのが楽しみだったのですが、少し大人になると時間がもったいないと感じるようになり何か気軽にできることはないだろうかと考えた事があります。そんなこんなである時から歩く事が好きになり、目的地から逆算し徒歩1時間位の駅で降りて歩いて目的地へ向かう、という事を始め、武蔵小山から六本木まで歩いたこともあります。すごく、長い旅路でした。

とある日に突発的に明治神宮へ行った時に御朱印を購入してから、御朱印もいいなあと思い趣味となりました。

先日友人と都内の神社巡りをし、4つの神社を回り御朱印を購入してみました。明治神宮をスタートに東郷神社、隠田神社、居木神社と回りました。結果3万歩を記録でき、御朱印も集まり大満足な休日でした。

来月は鎌倉の七福神巡りに行く予定でございます。(吉長)

■西恋山イベントが開催されました



先日、3月20日(木・祝)に、品川区内の3商店街が主催する「西恋山イベント」が開催されました。これまでこのイベントは主に土曜・日曜に行われてきましたが、今年は初めて、平日の祝日である「春分の日」での実施となりました。

開催前日には季節外れの雪が降り、最低気温も0.5度と、春とは思えないほどの冷え込みに見舞われました。天気回復が危ぶまれる中、迎えた当日は朝から青空が広がり、気温も10度を超える過ごしやすい陽気に。まさに春の訪れを感じさせる、絶好のイベント日和となりました。



イベントは午前11時からスタート。西小山駅前では「ニシコヤマルシェ」が、街中では「カレーフェス&街中クイズ」が同時開催されました。

「ニシコヤマルシェ」では、地元商店や近隣の出店者が集い、さまざまな商品を販売。和紅茶やドレッシング、ポップコーンといった食料品のほか、かばんやアクセサリ、ハンド

メイド雑貨など、多彩なブースが並びました。見た目も華やかで、春らしい彩りに溢れていました。また、小山6丁目の「六親會」様による焼き鳥の販売も好評でした。

街中クイズは、商店街の参加店舗に貼られたひらがなを順番に集めて言葉を完成させるという、参加型の企画。正解をイベント本部に届けると賞品がもらえることもあり、子どもたちは地図を片手に、元気に商店街を駆け回っていました。小学生同士のグループや、親子連れでの参加も多く、地域の店舗に足を運びきっかけにもなったようです。

ゴールで答えを発表する子どもたちの笑顔と、賞品を手にして喜ぶ姿は、まさにイベントの醍醐味。地域にこんなにも楽しみながら関われる場があることを、あらためて実感する瞬間でした。

「カレーフェス」では、協賛店舗がこの日のために特別なカレーメニューを用意。それぞれのお店の個性が光る、オリジナリティ溢れるラインアップでした。私は残念ながら実食する機会を逃してしまいましたが、ある店舗のカレーをのぞいたところ、スパイスの香りと美しい盛り付けに思わずお腹が鳴るほどでした。参加されたオーナー様の中にも、何軒か回ってカレーの食べ比べを楽しまれた方もいらっしゃるかもしれません。



今回のイベントは、平日の祝日開催のため、例年に比べると来場者数はやや少なかったものの、その分混雑が少なく、安心してゆったりとお楽しみいただけたことは、ある意味で良い結果だったのかもしれません。

今後も、地域と人をつなぐ取り組みとして、このようなイベントが続いていくことが期待されます。

地域の息吹を感じる 1日となった西恋山

イベント。今後もイベント情報をお伝えしてまいります。(林)

■「寿(コトブキ)相続」の基礎知識～遺産分割③「人」と「物」の確認から始まる遺産分割～

遺産分割と聞くと、「どうやって財産を分けるか？」というところに目がいきがちですが、実はその前にやるべき大切な作業があります。それが、「誰が相続人か？」そして「どんな財産があるのか？」という、“人”と“物”の範囲を正確に確定する作業です。

この作業をおろそかにしてしまうと、後から「知らない相続人がいた」「借金が出てきた」などのトラブルに発展しかねません。今回は、具体例を交えながら、この重要な手続きについて解説します。



【相続人を確定する：戸籍の収集と相続関係図の作成】

たとえば、お父様が亡くなり、長男が手続きを進めるとします。相続人は長男と母と妹の3人だろうと思っても、本当にそうでしょうか？亡くなった方に前婚の子がいた場合や、認知した子がいた場合、あるいは代襲相続（相続人が先に亡くなっていて、その子が代わりに相続する）が発生している可能性もあります。これを防ぐためには、被相続人の出生から死亡までの戸籍謄本をすべて取り寄せ、誰が法定相続人になるのかを明らかにする必要があります。その情報をもとに、「相続関係図」を作成すると、相続人の全体像が見えやすくなり、相続人の漏れを防げます。行方不明の相続人がいた場合や、相続人の数が多い場合は、手続きに相当の労力がかかることもあるため、専門家に相談することも選択肢です。

【相続財産を確定する：財産調査と一覧表の作成】

「遺産なんて、うちには不動産とちょっとした預金くらい」と思っていたとしても、実際に調査してみると、知らなかった借入金や、解約されていない古い口座、不動産の共有持分などが出てくる場合があります。

相続財産には、不動産（土地・建物）、預貯金、株式・投資信託、自動車、借入金・保証債務などさまざまなものが含まれます。これらを正確に把握するには、不動産の登記簿謄本、預金通帳、借入金関係の契約書、証券会社の口座情報などの資料を取り寄せ、相続財産の一覧表を作成することが重要です。

家族も知らなかった借金が見つかった場合、そのまま相続してしまうと後から大きな負担を抱えることにもなりかねません。財産の内容によっては、相続放棄や限定承認といった選択肢を検討することもあります。

遺産分割は「誰が」「何を」相続するかを決める手続きですが、その前段階で「誰が相続人なのか」「何が相続財産なのか」をしっかりと確定させることが、スムーズで後悔のない相続の第一歩です。これらの作業は手間も時間もかかりますが、専門家のサポートを受けながら進めることで、将来のトラブルを未然に防ぐことができます。

相続は“争族”にしないことが何より大切です。備えあれば憂いなし。ご家族が元気なうちに話し合えるといいですね。（林）

■上原の不動産屋でのドタバタ日記～うどん屋さん～



私はうどんが好きで気になるお店が出来ると頻りに食べに行くのですが、それだけではなく、各地の有名なうどん屋さんが出店するイベントにも参加したり、香川県に食べに行ったりすることもあります。

以前勤めていた不動産会社の近くに立ち食いうどん店が出来たときは仕事帰りにしょっちゅう通っておりました。最初はお客も少なかったのですが、数か月が経つ頃には昼は満席で中々入ることが出来ず、仕方なく仕事帰りの空いている時間帯に行っては釜玉の大(2玉)ととり天を注文していました。週に3,4回は通っていて毎回これしか頼まないの顔覚えてもらっていたのかもしれ

ません。店主の粋な計らいなのか、一体何玉入っているんだ！と思うぐらいのサービスをしてもらうこともありました。そんなこんであっという間にこのうどん店は繁盛店になっていったわけです。

ある日の昼過ぎに来店がありました。「就職が決まったので急いで住居を探さないといけない」と言います。男性は細身で少し日焼けした感じでした。仕事が忙しくなるだろうし、なるべく駅に近ければ部屋にこだわりはないと言います。わかりました、後樂園の方に手頃な物件があるので見に行きましょう！と案内をすると、彼から「ここに決めます」と一言。

帰り際に「ところで勤務先はどちらですか」とたずねると「●●●といううどん屋さんですよ。」と返事がありました。「あ、あそこですか、わたしもしょっちゅう通ってるんですよ！」などと話していると、どうやら香川県から東京にうどん修行に来たようで、将来は香川に戻ってお店をやるのだとか。数日後に契約を終えたあとに「修業は大変だと思いますけど頑張ってくださいね」と伝えました。

それからしばらくした後にそのうどん屋さんに行ってみることに。お店に入ると彼の姿が。「こんにちは」と声をかけると彼は無言。調理場に入っていく彼を目で追っているとすぐに「手があいてるんだったらやれることをやれよ！」と先輩に大声で怒鳴られている。その後もずっと何か言われている。こんな体育会系のお店だったのか。毎日こんな感じなのか。修業は大変だなと思いました。

彼をお店で見たのは、これが最初で最後でした。



■読書案内～賃貸不動産オーナー向け経営情報誌 家主と地主
2023年12月号～



12月号の読書案内からの続きです。12月号では「賃貸物件5つの特徴」のうち、2つを紹介しました。2つのうちのひとつは「弱点を見つける」、もうひとつは「入居者との関係づくり」でした。今回は3つ目から

お伝えします。

3つ目は「とにかく素早い対応」です。設備の不具合等で、待たされたり対応をたらい回しにされたりすると、怒りや不安が増幅するという経験は誰しもあると思います。賃貸経営の場合も同じです。築年数が経ってくれば、不具合やそれに伴う対応は避けられないと言えます。不具合が起きた際の対応をあらかじめ決めておくことで時間の短縮をすることができます。エアコンや給湯器の不具合は、入居者がすぐに直してほしいと必ず言ってきます。地元の電気店等に希望の機種や予算を伝えておき、故障の際、電話するだけで対応してもらえるようにしておくことで退去抑制にもつながると思います。簡単な水漏れや詰まりの修繕であれば自ら修繕に向くと、業者に手配する手間や、金銭面でのメリットが大きいはずで

4つ目は「共用部で心をつかむ」、5つ目は「特別な設備・サービス」です。共用部は建物の顔です。郵便物が散らばっていたり、共用部分が汚れていたりしていると、物件の印象が悪くなってしまいます。居室以外のスペースを有効活用してみるのはいかがでしょうか？特別な設備やサービスは、ある程度他でもやっているのあまり考えつかないと思います。新築物件ではほぼ設置してある宅配ボックスや高速ネット、防犯カメラなどは、新築でなくても設置可能ですので、予算を考えて設置してみてください。

(全国賃貸住宅新聞編・発行/2023年)(北野)

■【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

■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。オレンジ色は定休日、青色は定休外休日です。当社のゴールデンウィーク休暇は5月3日土曜日から6日火曜日までとなります。

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

■3月の管理物件稼働率

3月の当社管理物件の稼働率は97.40%でした。