

# 月刊

# 7月号

# コトブキ通信

■発行日: 2025年6月30日 第92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～観劇～



最近はなかなか行けていませんが、以前は浅草演芸ホールで落語を聞くのが好きでした。落語の雰囲気堪能するのはもちろん、もう一つの楽しみは、終演後に老舗のおでん屋さん「大多福(おたふく)」でゆっくり食事とお酒を楽しんで、浅草を少し散歩してから帰るといった感じです。



さて、今年も妻と「劇団ラッパ屋」の演劇を見に行ってきました。今回の演劇のタイトルは「はなしづか」です。このお話は「戦時中、落語家たちが浅草のお寺に『はなし塚』というものを建てた」という実話がきっかけとなっています。昭和16年、時代にそぐわないとして上演を禁じられた53もの落語の台本などが、実際に「はなし塚」に埋められました。

この舞台では、戦時下の厳しい状況の中、落語家たちがなんとか落語を守り、生き抜こうとするたくましさや洒落っ気とユーモアとほろ苦さを交えて描いています。

キャストは春風亭昇太さん、柳家喬太郎さん、ラサール石井さんにいつものラッパ屋の面々です。「笑点」以外で初めて拝見する春風亭昇太さんのお話の上手さには驚きましたし、柳家喬太郎さんとの絶妙な掛け合いも見どころで大変楽しい時間でした。もしご興味があれば、ぜひ一度ご覧になってみてはいかがでしょうか。(上原)

## ■空室対策の基本③：無料インターネット・高速インターネット



全国賃貸住宅新聞の人気設備ランキングで10年連続1位に輝いているのが無料インターネット設備です。もはやインターネットは、世代を問わず生活に欠かせないインフラとなっています。通常月額5,000円から8,000円程度かかるインターネット料金が無料になることは、入居者様にとって非常に大きな魅力となります。

新規で物件をお探しの方にとって、毎月の固定費を抑えられる無料インターネットは、物件選びの決定打となるケースが多々あります。また、入居後すぐに使えるのも魅力です。また、既存の入居者様にとっても、無料インターネットは継続して住み続ける大きな理由となります。これにより、退去率を抑え、安定した家賃収入の維持に繋がります。

さらに近年では、動画視聴やオンラインゲーム、リモートワークなど、大容量のデータ通信を行う機会が増えています。そのため、高速インターネットの需要が飛躍的に高まっています。速度が遅い回線では、入居者様のストレスに繋がりがかねません。快適なインターネット環境を提供することで、より幅広い層の入居者様から選ばれる物件となるでしょう。

## ■ CPM®(米国不動産経営管理士)資格を取得しました

このたび、代表の林が CPM® (Certified Property Manager®) の資格を取得いたしました。



CPM®は、米国不動産経営管理協会 (IREM) が認定する国際的な不動産管理資格で、世界96か国に支部を持ち、グローバルで約7,800名、日本国内では約750名が取得しています。

この資格では、高い職業倫理を基盤とし、不動産投資理論、メンテナンス、金融工学など、8科目にわたる専門知識を体系的に学びます。取得までには、約7か月にわたる学習(合計100時間超)と、最大9時間におよぶ試験を経る必要があります。

今後も当社は、「資産価値を高める管理」を追求し、オーナー様の大切な不動産に対して、より専門性と信頼性の高いサービスを提供してまいります。

## ■ 「寿(コトブキ)相続」の基礎知識～クイズで学ぶ「遺言書と遺産分割」

遺言書があっても安心とは限りません。今回は、もう少し分かりやすい数字と設定で「遺言があるのに遺産分割でもめそうなケース」をクイズ形式で取り上げます。

### 【クイズ】

相続人は長男・長女・次男の3人。

父の遺言書(公正証書)には、次のように書かれていました。

1. 自宅兼賃貸アパート(相続税評価額6,000万円)は長男に相続させる。
2. 上場株式(評価額1,500万円)は長女に相続させる。
3. 預金(評価額1,000万円)は次男に相続させる。
4. 母校 W 大学へ500万円を寄付する。

ところが、遺言を読んだ長女と次男は次のように感じました。

長女：「賃貸アパートは家賃収入がずっと入るのに、私の株は値下がりするかもしれない！遺言どおりでは不公平では？」

次男：「現金1千万円はすぐ使えばなくなる。兄の不動産だけ価値が大きい気がする」

さらに、母校 W 大学からは寄付を辞退したいと連絡が入りました。

そこで3人は、「全員で話し合って遺言と違う分け方にしてもいいのでは？」と考え始めます。

ここで問題です。

問題①：

3人全員が賛成すれば、遺言と違う内容に分け直しても法律上問題はないでしょうか？

問題②：

W 大学が寄付を辞退した場合、その500万円は最終的にどう扱われるでしょうか？

少しお考えてください。——以下で答え合わせです。



### 【解答と解説】

**問題①の解答：全員が賛成なら分け直しは可能です。**

解説：相続人全員の合意さえあれば、遺言と異なる遺産分割協議を成立させても構いません。ただし、3人のうち1人でも反対すれば遺言が優先されます。全員一致が絶対条件です。

**問題②の解答：辞退された500万円は遺産**

## に戻り、3人で再分割できます。

解説：W 大学は法定相続人ではなく「受遺者」ですから、遺贈を放棄する自由があります。放棄された財産は相続財産に戻ります。3人はこの500万円を含めた新しい総額で改めて分割協議を行うことができます。このときW 大学は協議に参加しません。あくまでも相続人だけで話し合います（ここで揉めなければいいのですが・・・）

### 【まとめ】

遺言書の内容には原則的には従わなければならないのですが、「相続人全員が納得していれば書き換えられる」余地があることを覚えておきましょう。逆に言えば、1人でも不満を抱けば遺言がそのまま実行され、感情のしこりが残るリスクもあります。そのため、遺言を作る側は、現実即したバランスを考え、不満が出そうなら代償金や保険などで調整策を用意することも検討すべきです。（林）

## ■上原の不動産屋でのドタバタ日記～出られちゃ困る話～



今回も前回に引き続き、神田のビルオーナー様のお話です。

相談内容は、ビルの1階と2階に入居している大手企業が、もうすぐ更新時期を迎えるにあたり、賃料の大幅な値下げ交渉をしてくれているというものです。「ただ断ればいいのでは？」と思われるかもしれませんが、オーナー様にはそうできない事情がありました。



実は、この大手テナントからは、1階、2階それぞれで賃料10ヶ月分の保証金を預かっていました。しかし、その預かり金は現在、オーナー様の手元にはないというのです。もしテナントが退去することになれば、多額の保証金を返還する必要があり、おいそれと退去させるわけにはいかない状況でした。

テナント側は賃料減額の理由として、建物

の老朽化や長期間の入居実績を挙げています。もしオーナー様が賃料減額に応じない場合、移転も検討すると伝えてきました。オーナー様としては、長年入居してくれている大手テナントに退去されるのは避けたい一方で、手元にない保証金の返還リスクを抱えながら、賃料減額に応じるかどうかの判断を迫られている状況です。

ひとまず間に入ってどの程度の温度感で話をしてくれているのか確認します。減額交渉のほとんどは希望額で通るとは思っていないことが多いです。先方にも妥協点があります。どの担当者と話しても「減額に応じない限り更新はしない」という一貫した姿勢が見えました。と、なると減額を最小限に抑えて更新してもらうしかありません。

「長らくご入居いただいているので、気持ちにはなりますが減額に応じますよ」

と云えばオーナー様の寛容さも見せることができ、テナント側の担当者も減額に応じってもらうことで体裁は整う感じです。

結果的に大幅な減額はせずにまとまりましたが、保証金の適切な管理は大切です。

## ■読書案内～立退料の決め方～



立退料という法律的・実務的に重要なテーマについて理解を得ることができます。不動産の明け渡しに伴う立退料の算定に関して、実際の裁判例や理論をもとに解説しており、不動産関係者にとって実用的な本だと思えます。

立退料の「金額」には明確な基準が存在しないというのが大きな点です。立退料とは、単に引越費用や移転費用だけでなく、借家人の営業補償や居住の利益の喪失など、さまざまな要素が含まれる「総合的な損失補償」として捉えられています。そのため、当事者の事情や地域の慣行、過去の判例などを総合的に判断して決定される。この本はそうした背景を丁寧に解説し、立退交渉の現実をリアルに伝えてくれます。

また、裁判例を多く紹介し、交渉の現場でどう立退料を提案すべきかについても書いてあります。実務での応用を意識した構成になっているので参考になりました。

特に印象に残ったのは、借地借家法に基づく「正当事由」の解釈と、それに応じた立退料のバランスです。貸主・借主いずれの立場でも、相手の立場や裁判所の考え方を知ることが、より円滑な解決に繋がると感じました。

全体としては、『立退料の決め方』は、法律の専門知識がない人にもわかりやすく、しかも実務に役立つ一冊だと思います。不動産トラブルや契約交渉に関心のある人に、ぜひ一度手に読んでください。

(横山 正夫 小野寺 昭夫(著) / 自由国民社発行 / 2021年) (北野)

## ■不動産管理の「無料相談」

「今すぐ必要ではないけれど、ちょっと話を聞いてみたい」

「他社に任せているが、コトブキの管理内容も知っておきたい」



そんな方に向けて、無料の相談会をご用意しています。ご相談だけでも大歓迎です。無理な営業やご依頼の強要はいたしませんので、ご安心ください。

### 【無料相談のご案内】

- ご相談時間：30分～1時間前後
- ご予約方法：お電話またはWEB（予約制）
- TEL：0120-76-2011  
(受付時間：10:00～17:30 / 水曜・第2・3火曜定休)

WEBからのご予約は、こちらのQRコードをご利用ください：



※お電話、WEBともに「管理の無料相談の件」とお伝え願います。

## ■不動産の「売却相談」

「今すぐ売る予定はないけれど、今の価格を

知っておきたい」

「相続した物件をどうするか迷っている」  
「将来的に売却するかもしれないので、流れだけでも聞いておきたい」

そんなお声にお応えして、当社では不動産売却に関する無料相談を承っております。

### 【売却相談のご案内】

#### ●ご相談内容の一例：

- ✓ 売却価格の目安
- ✓ 売却までの流れや必要書類
- ✓ 税金や手数料の考え方 など

#### ●対応物件：

ご自宅、一棟アパート、区分マンション、借地権付き不動産など



#### ●ご予約方法：

お電話またはWEBにて承ります。連絡先は上記不動産管理と同じです。

※お電話、WEBともに「売却の無料相談の件」とお伝え願います。

## ■7月・8月の営業カレンダー

7月と8月の営業カレンダーは以下のとおりです。オレンジ色は定休日、青色は定休外休日です。また、7月13日(日)は、納涼会のため15時終業とさせていただきます。

8月10日(日)から16日(土)は夏季休業とさせていただきます。

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等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

## ■6月の管理物件稼働率

6月の当社管理物件の稼働率は98.05%でした。