

月刊

8月号

コトブキ通信

■発行日: 2025年7月31日 第93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～軽井沢～



※イメージ画像です



5月某日、新緑の季節でございます。朝から日差しが照り付け暑い日のこと、くねくねと山道を走ること2時間半くらいで、長野県に入ります。野生の藤の花がぶどうみたくたくさん咲いておりました。

軽井沢の地はどこか色が少なく、グレーがかったように見えます。ガソリンスタンドや見慣れたコンビニもどこもかしこも彩度が低めです。何やら景観条例で定められているそうで軽井沢町の中で有名な場所や公民館など、皆が利用する場所への案内看板（公共のお知らせ看板）は「たての長さが55cm」、「よこの長さが180cm」の大きさと、表と裏の看板の地色が白、字は紺色と決まっています。取りつける場所は高さ5mまでとし、1つの場所や1つの建物に案内看板2枚までとなっているそうです。昨年頑張って勉強した宅建試験の科目の法令上の制限を思い出します。少しでも知識があると、街を見る角度も変わっていいですね。

長野県に行った目的地は、旧軽井沢桔梗という施設でアフタヌーンティーを嗜みました。緑のメニューがたくさんありましたが、

ほうじ茶の大福が一番美味しかったです。残念ながら軽井沢の街並みの看板を収めることはできませんでしたが、神楽坂をフラッと歩いた時に同じ感じの看板を見つけたので、そちらをご紹介します。（文：吉長）

■納涼会 2025 を開催しました



去る7月13日日曜日に、ホテル雅叙園東京において、コトブキホームセンター納涼会を開催し、オーナー様、ご家族様等34名様に参加いただきました。

今年もハズレなしの大きく引き大会を開催。景品はディズニーランド・シーのペアチケットや、個室スパ・エステチケット、お肉やスイーツ等様々なものを用意し、ご参加者様全員にお持ち帰りいただきました。



また、今年はコトブキオリジナルのチロルチョコ(左写真)もご用意しました。おいしく召し上がっていただけたら何よりです。

雅叙園は今年の9月で一時休館となりますので、来年は場所を変えることになるかもしれませんが、別の場所でも開催したいと思います。（文：林）

■空室対策の基本④：室内洗濯機置場



2000 年以降に建てられたマンションやアパートでは、室内に洗濯機置場がない物件はほとんど見かけません。一方、老若男女問わず「室内に洗濯機置場が欲しい」というニーズは共通しています。90 年代前半以前の物件では、近隣や物件内のコインランドリーを利用したり、ベランダや廊下に洗濯機を設置したりするタイプが多く見られました。

ただ、室外設置の場合、夜間に洗濯物を取り込む際に害虫の侵入が心配だったり、コインランドリーでは待ち時間や盗難リスクが気になったりと、入居者にとっては不安や不便がつきものです。

室内設備	
☒ 室内洗濯機置場	☐ 洗面所独立
☐ フローリング	☐ メゾネット
☐ ロフト	☐ 防音室
☐ 地下室	☐ 家具付
☐ 家電付	

左の画像のとおり、SUUMO などのポータルサイトでも「室内洗濯機置場」の有無は検索条件の定番で、多くの方が条件と

してチェックします。そのため、室内に洗濯機置場がない物件は、検索段階で候補から外されてしまう可能性が高いのです。

室内洗濯機置場の設置には、設置可能なスペースがあること、設置によって他の重要な設備や空間が犠牲にならないことが条件です。また、給排水工事が必要となるため、工事の可否も検討する必要があります。費用は決して安くありませんが、空室対策としては十分に検討する価値のある設備投資といえるでしょう。

■上原の不動産屋でのドタバタ日記～今、貸したい誰かがいる～



今回は店舗物件のお話です。

足立区のとある物件を管理していたときのことです。そこは和食屋の居抜きで 1 階を店舗として募

集していました。2 階にはオーナーのおばあちゃんが猫と暮らしていて、私は定期的に物件を見に行っては世間話をしていました。

前テナントが 1 年ほどで退去されたので内装もきれいな状態です。広さも 15 坪ほどありますが、駅から徒歩 25 分ほどの住宅街でそんなに人も多くない、難しい立地です。そのため賃料を安くしていました。賃料が安い飲食店の居抜きは人気があり、問い合わせは多くありましたが、なかなか申込みには至らない状況が続いていました。

しばらく経った頃、オーナー様から連絡が来ます。「物件を貸してあげて欲しい人がいるの」と言います。「今日ご夫婦が訪ねてきて、とても感じの良い方たちだったの、ラーメン屋さんをしたいそう。だから貸してあげて欲しいの。」なるほど、それだけだとよくわからないので、オーナー様が貸しても良いというのであれば私は構いません。ひとまず申込書を書いてもらって保証会社の審査をしましょう、と言うと「その方は不動産屋さんを入れないで欲しいと言っているの。あと保証会社も入れないでわたしと直接契約したいと言っているの」。なるほど。(通常の流れは、物件情報を見て不動産会社に連絡して物件を見るわけです。ですが稀に掲載物件を見て、直接物件まで行って近所や敷地内にオーナー様と思われる方がいればそのまま交渉する方がいます。)

「貸すにしても勝手にしたらあなたに申し訳ないと思って、どうしたらいいかしら」と言われます。オーナー様が貸したい気持ちが伝わってきます。その方と一度お話ししたのでご連絡先を教えてくださいませんか、もしくは私の連絡先を伝えてもらえれば、と伝えました。

先方からはしばらくしても連絡はなく、不動産屋とは話をしたくないようで、この期間オーナー様には連絡はするがこちらには連絡がない状況が続いていました。ようやく「お会いしてお話がしたい」と連絡がきます。日中はなかなか時間がとりづらくて、夜に渋谷のカフェでお話できないでしょうか。」と。渋谷だったら帰り道に寄れるので良いですよ、と会うことにしました。

当日、カフェに着くと派手なシャツを着た



金髪の男性がいました。「不動産屋を通さないで直接契約させてもらえませんか、契約書も知り合いに作ってもらいます、契約条件も作ってきました。」と一方的な会話でした。

た。」と一方的な会話でした。

不動産屋を通したくない理由は何ですか、と訊いたところ「仲介手数料と保証会社の費用を支払いたくない、お店を開業するのに初期費用を少しでも抑えたい」とのこと。

元々は別の地域でラーメン屋を開業していたそうで、そこを立ち退かなくてはいけなくなって物件をずっと探していたようです。色々とお話をしていると悪い感じの人ではなさそうだなあとは思いました。

私の方からは「まず不動産屋は通さないとダメです。契約書はこちらで作成します。保証会社の審査はしますが、保証会社をつけない場合は別の条件をつけて調整します。」と、言った感じです。一つだけのご要望を通しましたが、あとはこちらの条件通りで納得してもらい、契約を進めることになりました。入居者としては不動産屋を通さずに思い通りに物件を借りて費用を抑えて進めたいのはあったと思います。

今回は入居者側で入居条件や契約書類を作成してオーナー様と直接契約したいとの要望でした。オーナー様の「この人に貸してあげたい」、という気持ちもありました。ですが良さそうな人だとしても入居後、退去時など不動産屋を介さない場合のリスクは大変高いです。オーナー様には事前に貸す方向で話はしますと伝えていました。

いかがでしたでしょうか。その後、無事に契約してから 2 か月後ぐらいにオーナー様から連絡がきました。「今度ラーメン屋さんがお昼のテレビに出るみたいよ」って。

■読書案内～こちら横浜ポートシティ不動産～

本書は小説です。とはいえ、主人公は不動産会社勤務の女性、テーマは地主の相続問題という、少し珍しい設定です。著者は実際に横浜市で不動産会社を経営し、これまで

3000 人以上のクライアントに不動産や相続のコンサルティングを行っておられる社長様です。



物語は、横浜・関内にある「横浜ポートシティ不動産」で働く主人公・浜野マリのもとに、一人の老婦人が訪ねてくるところから始まります。老婦人は 2 か月前に急逝した横浜の大地主の妻で、「夫の死後、相続争いが起きて困っている。

どうか助けてほしい」と相談します。遺言書が残されていないことから、浜野と社長の横井は、謎めいた長女、海外暮らしの次女、引きこもりの長男、そして本家を守ろうとする双子の老姉妹らと話を重ね、亡き資産家の遺志を探っていきます。その過程で、資産家の知られざる一面が次第に明らかになっていきます。

相続争いと聞くと、暗く湿っぽいイメージを抱かれるかもしれませんが、主人公マリの快活なキャラクターのおかげで、物語全体は軽やかで読みやすく仕上がっています。社長・横井の相続問題への向き合い方も、著者が普段から大切にされている考え方がにじみ出ており、共感を覚えました。複数の実際の相続案件がモデルと思われ、遺産分割協議の場面ではリアルな緊張感も伝わります。

また、横浜特有の借地の歴史や、街の風景描写が非常に細やかで、「ああ、あの辺りか」と横浜市民の私には散策気分が味わえました。行ったことのない場所には、思わず訪ねてみたくなる魅力があります。

横浜の海の香りを感じながら、“相続探偵”の物語を楽しんでみてはいかがでしょうか？とても面白くお勧めの小説です。続編が楽しみです。

(右手盛賢富 著／日刊現代 発行／講談社 発売／2023 年) (文：林)

■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。

■「コトブキ設備修理保証Ⅱ」を販売します



設備故障時に修理・交換費が保証される当社オリジナルの設備修理保証サービスを当社管理オーナー様限定で販売します。毎月1,000円(税別)でエアコンと給湯器の故障時に以下のような対応ができる心強いサービスです。

- ★設備の修理交換費が最大10万円無償！
- ★製造から15年まで保証！
- ★期間内は何度でも保証を利用可能！
- ★毎月のサービス費は全額経費計上OK！
- ★設備の追加オプションは20種類！

詳細は同封のチラシをご確認ください。

■8月と9月の営業カレンダー

8月と9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。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。

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

■7月の管理物件稼働率

→98.70%でした。

※今号は「コトブキ相続の基礎知識」をお休みしました。