

■リレー日記～ビュッフェ～



先日研修のため一泊二日で大阪に行ってきました。

朝食付きプランでホテルを予約しましたので、朝起きて食堂に行きました。朝食はビュッフェ形式です。ビュッフェとバイキングは何が違うのですかね。昔はバイキングと言っていましたが、ビュッフェの方がおしゃれ感があるから皆そう言いたくて定着したのかもしれません。おしゃれ感はありますが、私の場合は活舌がよくないので、口に出すと「ぶっふえ」とかになって全然おしゃれじゃなくなるのが難点です。話は逸れますが、ハンサムもすっかり聞かなくなりましたね。すっかりイケメンに取って代わられてしまいましたが、私はハンサムの方が語感が好きです。



話は戻ってビュッフェです(パソコンで打つのも打ちづらい)。私はごはん、みそ汁、サバ、サケ、野菜、スクランブルエッグ、ハンバーグ、ソーセージ、春巻き、カツオのたたき、カタ焼きそば、たこ焼きをチョイス。品数は多いですが、量は少なめです。ので負担なく食べきってしまいました。どれもおいしくおかわりしたいおかずも、まだ食べていないおかずもあり、まだお腹に余裕もあったので、おかわりしました。たこ焼きはおかわり、サラダは多めにし、キウイやバナナ、ヨーグルトもチョイス。1回目よりは少し量を減らしたのですが、まさかの大誤算で腹がパンパンになってしまいました。

結局その日の夕方までお腹が全く減らない状態に。もちろんお昼ご飯は抜きました。ビュッフェは言いづらいのもありますが、た

くさん食べすぎてしまうのも困りものです。次回宿泊するときは朝食抜きプランを試そうと思います。(文: 林)

■空室対策の基本⑤: 宅配ボックス



総務省発表の「家計消費状況調査 ネットショッピングの状況」によれば、ネットショッピングを利用する世帯の割合は、2015年には25.1%でしたが、2022年に初めて50%を超え、2024年には55.3%に達しました。この10年間だけでも急速に普及していることが分かります。さらに、民間調査によると、月に1回以上ネット通販を利用する人の割合は、20代・30代で80%を超え、40代で78%、50代でも66%に上っています。特に若年層ではほとんどの人が利用しており、40代・50代でも高い利用率を示しています。

ネットショッピングには商品の配達と受け取りが不可欠ですが、日中は不在で受け取りが難しいケースも少なくありません。そんなときに役立つのが「宅配ボックス」です。配達業者が宅配ボックスに商品を入れて施錠し、購入者は伝えられた番号で開錠して商品を受け取る仕組みです。

「全国賃貸住宅新聞」発表の2024年人気設備ランキングでも、宅配ボックスは「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」設備の第2位に選ばれるほどの人気設備です。

単身者向けの新築であれば宅配ボックス

はもはや必須といえますし、新築かどうかや
単身用かどうかを問わず、入居促進や入居者
定着に効果的です。設置スペースが確保でき
る物件であれば、積極的に導入を検討される
と良いでしょう。(文：林)

■「寿(コトブキ)相続」の基礎知識～クイズで学ぶ「相続人と相続財産の確定」

相続と聞くと、「誰が何をもらうか」という分け方の話がまず思い浮かびがちです。でも実は、その前にとっても大事な作業があります。それは、「そもそも誰が相続人なのか?」「何が相続財産なのか?」をきちんと確認することです。

今回はその重要性をクイズ形式で一緒に考えてみましょう。

【クイズ】

お父様が亡くなりました。

相続人として手続きを進めているのは、長男のAさん。お母様と妹さんBの3人で相続するつもりです。



相続財産は以下の通りです。

- ・自宅の土地と建物（評価額 3,000 万円）
- ・預金（1,500 万円）

Aさんはこう思いました。

「父には前の結婚があったけど、そのときの子どもはいないって聞いていたし、家と預金のことはわかっている。だから特に調査は必要ないな。」

ですが、手続きを進めるうちに、

- ・父が前の結婚で認知した子が1人いたことが発覚。
- ・古い証券口座に200万円分の株式が残っていたことが判明。
- ・さらに、昔の事業の借入金が300万円残っていたことがわかりました。

【問題】

- ① このまま調査をせずに遺産分割を進めていた場合、どんな問題が起こる可能性が

あるでしょうか？

- ② 新たに判明した認知された子や借金、証券口座は、相続手続きにどう関わってくるのでしょうか？

少し考えてみてください。——以下で答え合わせです。

【解答と解説】

①

解答：遺産分割をやり直すことになりかねません。

解説：

相続は「誰が相続人か」「どんな財産が対象か」を正確に確定するところから始めます。

これを怠ると、後から「本当は相続人だった人がいた」と主張され、やり直しになることがあります。認知された子どもは法定相続人です。分割協議に参加させないまま進めた場合、その協議自体が無効になる可能性があります。

また、借金は相続放棄や限定承認を検討する大事な情報です。放置すれば預金や不動産から借金が引かれ、相続人が負担することになります。

②

解答：これも遺産分割をやり直すことになりかねません。

解説：

証券口座の株式は資産なので、預金や不動産とあわせて遺産分割の対象です。借入金は負債なので、単純承認（通常の相続）をすれば相続人が引き継ぐ義務を負います。また、認知された子どもは他の相続人と同じ立場で相続分を持つので、遺産分割協議に必ず加わります。

つまり、調査を怠ると、後から「知らなかった相続人や負債が出てきた!」となり、分割のやり直し、争い、最悪裁判沙汰になることもあるのです。

【まとめ】

遺産分割は「誰が」「何を」相続するかを決める手続きですが、その前提として「誰が相続人なのか」「何が相続財産なのか」を確定させることが欠かせません。

相続の場面では、戸籍を集めて相続関係図

を作成し、財産の調査を行い一覧表を作ります。これが後悔しない相続の基本です。

「うちは大丈夫」と思っても、意外な発見があるのが相続の世界です。将来のトラブルを防ぐためにも、元気なうちから話し合い、専門家に相談することをおすすめします。

(文：林)

■上原の不動産屋でのドタバタ日記～戸建売却～



以前勤めていた不動産会社時代の話です。

知人から「戸建を売却したい人がいるので話を聞いてほしい」と連絡がありました。所有者の男性と会い、事情を伺うことに。

男性は結婚後に戸建を購入しましたが、その後離婚。家を出て、残された妻と子供2人が住み続けていました。ところが子供も大学生となり、3人で引っ越すことになったため、誰も住まない家の住宅ローンを払い続けるのは無駄。そのため売却を希望とのことでした。男性自身は既に再婚しており、その家に住む予定はありません。

住宅ローン残債は約2,600万円。売却希望額は「ローン残高を返済できればよい」とのことでした。物件は旗竿地30坪、2階建て、延床面積約100㎡、築15年以上。立地も駅から遠く、決して条件は良いとは言えません。建物の評価はほとんど見込めず、不動産業者の買取査定では2,000万～2,300万円程度が相場でした。しかし諸費用も考えると、3,000万円以上での売却を目指したいところ。

私は「まずは現地を確認します」と伝え、調査へ。実際に訪れてみると想像以上に立地は厳しく、都内ではあるものの購入者は近隣住民に限られる印象でした。それでも買主を探せる可能性はあると判断し、正式に依頼を受けました。

売却価格は相場を無視して強気の4,800万円に設定。限定的な立地で土地建物を購入する人は、必ず「どうしても欲しい理由」があると考えたからです。業者買取では到底届かない金額ですが、一般のエンドユーザーであれば可能性があるかと踏みしました。



くらですか？」

「売りに出しています。価格は4,800万円です。」と答えると、

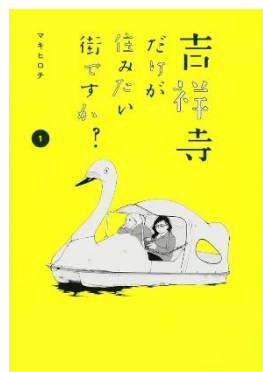
「だいぶ高くなりましたね。ウチが買います。ローンは組めますかね？」との返事。

その男性は既に戸建を所有していましたが、手狭になり子供たちのために近くでもう一つ戸建が欲しかったようです。ただし住宅ローン返済中のため、新たにローンを組むのは困難。不動産担保ローンも余力がなく、融資は難しい状況でした。

一方で売主は「早く売却して住宅ローンをなくしたい。できればまとまった金額を最初に欲しい」と希望。買主は「どうしても購入したいがローンが組めない」という立場です。詳細は省きますが、売主・買主双方の希望を踏まえて契約することができました。

いかがでしたでしょうか。購入したい土地がいつ出てくるかわからないものです。その準備をするというのも難しいものですね。

■読書案内～吉祥寺だけが住みたい街ですか？～



今回ご紹介する本は「吉祥寺だけが住みたい街ですか？」です。この本の主人公は、吉祥寺の不動産屋「重田不動産」を営む双子の姉妹のお話です。

二人は、住みたい街ナンバーワンとして知られる吉祥寺に憧れてやってくる人々に対し、彼らが本当に求めるライフスタイルに合った、吉祥寺とは異なる魅力的な街を提案していきます。

物件の探し方は人によりますが、中には単に人気があるからこの街に住みたいと来る人もいます。住みやすい街と住みたい街は違うものです。昔ながらの街並みが気に入って

住み始めた人にとっては、発展を続ける街になってしまうと住みづらく感じる人もいるかもしれません。この本は、単なる街紹介にとどまらず、自分にとって本当に大切なものは何か、本当の幸せとは何かを考えさせられる作品です。

色々な街が登場するので知らなかった部分を知ることもあるかもしれません。ちなみにわたしが好きな街は中央線で選ぶと西荻窪か荻窪ですね。住みやすい街だと思いますよ。（マチヒロキ 著／講談社 発売／2015年）（文：上原）

★不動産の無料相談実施中★



当社では、不動産に関するあらゆるご相談を無料・秘密厳守で承っております。
「ちょっと聞いてみたい」程度でもお気軽にご利用ください。

【ご相談内容の一例】

- ✓ 売却価格の目安・売却の流れ
- ✓ 相続不動産の扱い方(遺産分割等)
- ✓ 賃貸経営の管理・空室対策
- ✓ 借地や共有名義の整理 など

【ご相談方法】

- 相談場所：当社もしくはご指定場所
 - 相談時間：30分～1時間前後
 - ご予約：お電話にて（完全予約制）
 - TEL：0120-76-2011
（受付時間 10:00～17:30／水曜・第2・3火曜定休）
- ※相談内容や個人情報は厳重に取り扱いますのでご安心ください。

■「コトブキ設備修理保証Ⅱ」を販売中です



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。

※当サービスの提供は弊社で管理契約を締結しているオーナー様限定です。

■賃貸住宅修繕共済のご紹介



賃貸経営をしていればやがて必ず訪れるのが「大規模修繕」。大きな金額がかかりますので、資金は計画的に確保したいところです。そんな大規模修繕資金の確保に役立つのが「賃貸住宅修繕共済」です。

メリットは大きく2点。一つは、修繕費用を経費計上で、所得税が軽減できる点。もう一つは、共済請求権(修繕積立金資金の請求権)が相続税の課税対象外であるため、大規模修繕費用相当分の相続税を免除できるという点です。お気軽にご相談ください。

※当サービスの提供は弊社で管理契約を締結しているオーナー様限定です。

■9月と10月の営業カレンダー

9月と10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等にてお知らせいたします。

9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					

10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月の管理物件稼働率

→98.26%でした。

※8/2時点。賃料発生ベース。