

月刊

コトブキ

11月号

通信

■発行日：2025年10月31日 第95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～大阪・関西万博～



「いのち輝く未来社会のデザイン」をテーマに掲げた大阪・関西万博は、先日10月13日に閉幕を迎えました。

その最終日、家族で早朝から最寄りの駅の始発に乗り、大阪へ向かいました。新大阪から会場のある夢洲（ゆめしま）へ向かう電車はすでに満員で、会場に着くと人の波に圧倒されました。



人気のパビリオンは事前予約が必要で入場を諦めざるを得ませんでしたが、その代わりに予約なしで入れる各国のパビリオンを精力的に巡りました。次々と多様な国々の展示を巡る

体験は、まるで世界中を駆け巡るような「一日に凝縮された海外旅行」のようでした。

パビリオンでは、美しい映像による国の紹介や、文化的な展示物があり、中にはビジネスを視野に入れた商談の受付を設けているところもありました。それぞれの国の料理を楽しむブースも設けられていましたが、最終日の混雑ぶりは凄まじく、食事にも長い列に並ぶ必要がありました。

時間が経つにつれて来場者はさらに増え、夕方にはメインストリートや巨大な「大屋根リング」で、夜の閉幕セレモニーや花火・噴水ショーに備えた場所取りが始まっています。

一日で万博のすべてを楽しむのは難しい



ことでしたが、この巨大な会場に、様々な国の人々が集い、共に盛り上がっている熱気は、非常に印象的で楽しめました。

次回の万博は、2030年にサウジアラビアのリヤドで開催されることです。今からまた新しい未来に出会えることが楽しみです。
(文：うえはら)

■空室対策の基本⑥：LED 照明



賃貸物件におけるLED照明の普及は急速に進んでいますが、「今やすべての物件でついているのが当たり前の設備」とまでは言い切れません。ただし、主流になりつつある設備であることは確かです。

令和4年度に行われた環境省の調査によると、民営の賃貸住宅に住む世帯におけるLED照明の使用状況は以下の通りです。

- LED照明のみ使用：約 20%
- LED照明と他の照明を併用：約 39%
- 合計：約 59%

つまり、賃貸住宅の約6割の世帯でLED照明が使われていますが、まだ4割の世帯では従来の蛍光灯や白熱灯が残っている状況です。

2011年以降に建てられた、築浅物件では標準設備として最初から組み込まれている

割合が非常に高くなっていますが、築年数の古い建物だと入居者の方が用意することが前提となっているケースが多く見られます。

よって、「当たり前」とは言い切れないものの、現代の賃貸市場では、LED 照明が設置されている（または容易に導入できる）ことが標準的なトレンドです。設備として LED 照明が備えつけられたお部屋は明るく見えるだけではなく、引っ越し時の経費軽減や電気代の節約にもつながる為、内見者にも好印象！初めての一人暮らしの場合、自分で照明を設置したことがない方も多いかと思うので、コスパも良いと感じそうです。スマホで明るさが変えられるものもあり、お部屋のグレードアップにもつながりそうですね。（文：よしなが）

■「寿(コトブキ)相続」の基礎知識～相続の基本①～相続の開始～



何度かこのテーマでお話しさせていただいておりますが、改めて基礎からお伝えしていきたいと思います。

人が亡くなると、悲しみに浸る

間もなく始まるのが相続です。しかし、相続とは単に財産の引き継ぎではなく、法律上の「開始」のタイミングと場所が明確に定められていることをご存じでしょうか？

本記事では、相続の出発点となる「相続の開始」について、最低限押さえておくべきポイントをやさしく解説します。

■相続は「死亡」によって開始する

民法では、相続は「人の死亡」によって開始すると定められています（民法 882 条）。この「死亡」には、以下のようなケースも含まれます：

- ① 自然死や事故など、現実の死亡
- ② 失踪宣告：7 年間の生死不明により、家庭裁判所が死亡とみなす
- ③ 認定死亡：災害や事故などで遺体が見

つからなくとも、災害等の状況から死亡と判断される

つまり、「戸籍上の死亡」が確定した時点で、相続は法的にスタートするのです。

■相続は「被相続人の住所地」で開始される

相続の手続き上重要なのが、どこの家庭裁判所が管轄するかという点です。

民法では、相続は被相続人の住所地において開始するとされており（民法 882 条但書）、相続放棄や限定承認などの手続きは、その住所地を管轄する家庭裁判所に申し立てる必要があります。たとえば、被相続人が東京都目黒区に住んでいた場合、東京家庭裁判所の本庁が所管することになります。相続人が大阪に住んでいるからと言って、大阪の家庭裁判所で相続放棄等の手続きができるわけではないことは注意しましょう（そのため、被相続人と離れて暮らしていると大変ですね）。

■「権利」も「義務」も、全て引き継がれる

相続開始の時点で、相続人は自動的に、被相続人のすべての財産的権利義務を承継します（民法 896 条）。これはつまり、預貯金や不動産などのプラスの財産（資産）と、借金や滞納税金などのマイナスの財産（債務）の両方が含まれることです。

「相続手続きをまだしていないから、まだ相続人じゃない」という認識は間違いで、相続開始の時=被相続人の死亡時点から、法的にはもう相続人になっているという点に注意が必要です。

■まとめ

相続は、被相続人が死亡した時から、音もなく、確実に始まっています。

相続人は、遺産の有無やその内容にかかわらず、まず「相続が始まっている」ことを理解し、必要であれば相続放棄や限定承認などの対応をとることが大切です。

なお、相続放棄や限定承認は、相続人が「相続を開始したことを知った時から 3 ヶ月以内」に行います。例えば相続の開始が 4 月 1 日でも、それを知ったのが 8 月 1 日であれば、8 月 1 日から 3 か月後の 10 月 31 日が相続放棄等の申述期限です。少しややこし

いでのご注意ください。
(文:林)

■よしながの不動産屋でのバタバタ日記~~

日々の物件管理において、月に一度の建物巡回は、建物の異常を早期に発見し、リスクを未然に防ぐための極めて重要な業務です。通常、専門の担当者が物件を受け持ちはますが、突発的な事情で代行巡回が発生することもあります。

ある日、普段担当しない「マンション中田(仮称)」の巡回を上司から念を押されて引き受けた私は、物件名を誤認。物件を目指し、西小山駅から学芸大学駅を越える遠方まで、小雨の中を自転車で懸命に走りました。ようやく到着し、資料と照合したところ、現物と写真が全く違います。マンションの銘板を確認すると「マンション田中」の文字が・・・。初めて物件を間違えたことに気づきました。



その場で管理物件 MAP を確認したところ、本来の目的地「マンション中田」は会社から徒歩数分の距離にある物件だと判明。上司の注意にも関わらず、大幅なタイムロスを生んでしまったのです。

しかし、この間違いも結果的に全てが悪いことではありませんでした。誤って到着した「マンション田中」の近くにも管理物件があり、後日、その物件の一室に火災警報器の交換で伺った際、この迷走を思い出したのです。

ちなみに、その火災警報器の交換作業は、部屋の天井が高すぎて、持参した脚立では届かないという、別の課題に直面して終わることになりました。

長い時間自転車に乗るのが学生の頃以来だったので、ちゃんと住所を調べてから出ようと思った良い経験になりました。

■読書案内～建物できるまで図鑑 詳説木造住宅～

建物がどのようにして「できていく」のか――。

本書は、木造住宅の建築過程を、234 点もの緻密なイラストで丁寧に追いかけた一冊です。



基礎・躯体工事から外装、内装、そして外構にいたるまで、時間の流れに沿って描かれており、ページをめくるたびに現場の空気や職人の息づかいが伝わってきます。読んでいくうちに、建築というものが、成功と失敗の積み重ねの中から磨かれてきた「技術の集積」であることに気づかされます。専門書でありながら、小学生が読んでも楽しめるほど親しみやすいのもとても魅力です。

月並みな言い方ですが、「図鑑っていいな」と改めて感じさせられました。写真や 3D CAD の精度が高まった今だからこそ、手書きのイラストには独特的の温度と説得力があります。梁や杭、ボルトなど、ひとつひとつの部材に作者のまなざしが宿っており、本書にも書かれていますが、「伝えたいことを強調できる」というイラストの力をあらためて実感します。

木造建築の世界を、絵で“体験”できる良書です。建築の仕事に携わる方はもちろん、家づくりに興味のある方、そして何より小さな子どもたちにもおすすめしたい一冊です。

(瀬川康秀 著／エクスナレッジ 発売／2024 年) (文:林)

★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いくつかの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き、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。

■コトブキ特製のフーセンガム



マルカワのフーセンガムをご存じでしょうか？3cm四方の小さな紙箱に小さな丸いガムが4個入っている駄菓子です。調べたところ、このガムはマーブルガムと言い、なんと発売されたのは昭和34年！発売から実に66年だそうです。

このフーセンガムのオリジナルパッケージが作れるということでコトブキのロゴ入りのものを作り、先日小山両社祭と碑文谷八幡宮例大祭で子供たちに差し入れしました。

■10月と11月の営業カレンダー

10月と11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。

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		

11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月の管理物件稼働率

→98.27%でした。

※10/4時点。賃料発生ベース。