

月刊

コトブキ

12月号



通信

■発行日: 2025年11月30日 第96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

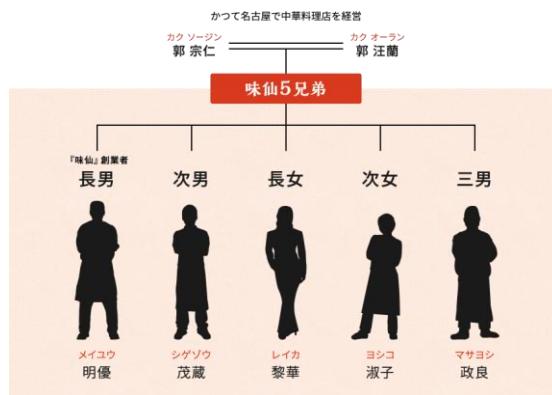
## ■リレー日記～名古屋めし～

先日名古屋に行きました。名古屋と言えば名古屋メシですね。名古屋メシと言えば何が浮かびますか？

きしめん、ういろう、ひつまぶし、味噌カツ、天むす、モーニングといろいろありますね。またお店でも有名どころでは、スガキヤや矢場とん、世界の山ちゃんなど盛りだくさんです。そんな中、私が初めて行った有名店は「味仙」です。

ご存じの方も多いと思いますが、味仙は郭宗仁さん・汪蘭さんご夫婦が創業され、現在は5人のお子さんがそれぞれ味とお店を承継しています。名古屋人は「私は長男の店が好きとか」「次女派」とかそれ好みがあり論争があるようです。下の図は、味仙のHPに掲載されている関係図で「味仙5兄弟」として紹介されています。

私が訪問したのは、HPで「名駅店(柳橋)」と紹介されている店舗です。次女の淑子さんが引き継がれているお店です。



夕食後に訪問したためあまり食べていないのですが、どれも辛くておいしかったです。はい、辛いのです。だんだん辛いのです。ど

んどん水を飲む量が増えていくのです。食べ進めるにつれておいしさが増すので箸は止まりません。写真の料理が何かは忘れてしましましたが、とにかく旨辛でした。

また名古屋に行ったときには色々な味仙を試したいです。お勧めの味仙があればぜひ教えてください。 (文:林)



## ■にしこやまつり 2025が開催されました



去る10月26日日曜日、品川区主催の西小山駅前で「にしこやまつり」が開催されました。今回で6回目を数え、西小山の定例イベントになってまいりました。

にしこやまつりでは、ステージイベントやマルシェ、体験会、カレーフェスが開催。そして今回初めて割引クーポン券販売がありました(販売後すぐに売り切れて買うことはできませんでした・・・)。

ステージではお囃子や殺陣、ダンス、じゃんけん大会が開催されました。今回はアイドルグループのLarmeR(ラルメール)が登場。

思わず見入ってしまいました。

雨も降りそうな天気でしたが、たくさんの来往があり、また天気も最後まで持ちこたえて、かえって暑すぎず寒すぎずの快適な気温で楽しむことができました。

また来年もあることを期待しています。  
※今回は写真を撮り忘れてしまいました。

(文:林)

## ■空室対策の基本⑦: 室内物干し



カラっとしたお日様の下に干す洗濯物はとても気持ち良いものです。ですが、忙しい現代人にとって急な天気予報の変化に一喜一憂したり、急な豪雨に慌ててベランダに駆け込んだり。

室内物干しは洗濯にまつわるそんな小さなストレスから、入居者さんを解放します。

現代のライフスタイルに寄り添う、進化した室内物干しは、緊急時の代用品と考えられていきましたが、もはや生活必需品です。

都市部のマンションや花粉症に悩む方々にとって、洗濯物を外気にさらすリスクは無視できません。室内干しなら、外部の汚れやアレルゲンをシャットアウトし、室内で衣類をケアできます。

物件の設備で室内物干しがついていれば、オススメポイントとしてアピールできたり、あるといいなと思ったりする設備になるでしょう。

最近のモデルは、その機能性だけでなく、インテリアとしての美しさも追求しています。使用しないときは壁や天井にスリムに溶け込むワイヤー式、わずかなスペースを活かせる突っ張りポール式など、住まいのデザインを損なわない多彩なラインナップが揃っています。

さらに、洗濯機から取り出してすぐにその場で干せる動線の短さは、毎日の家事効率を劇的に向上させます。

取付費用は目安としまして 3 万円前後だそうです。だいぶコンパクトなものもあり、オススメです。(文:よしなが)

## ■「寿(コトブキ)相続」の基礎知識

### 識~相続の基本②~相続人と被相続人~



相続を考えるうえで、まず正しく理解しておきたいのが「相続人」と「被相続人」という2つの基本的な言葉です。どちらも日常的に耳にする言葉ですが、実は法律上の意味がはっきり定められており、これを理解しておくことが、後のトラブルを防ぐうえで非常に重要です。

「被相続人」とは、相続される財産・権利・義務のもととなる人のことです。亡くなった方が生前に持っていた不動産、預貯金、借金、賃貸借契約の地位など、あらゆる財産的法律関係の「旧主体」が被相続人です。

そして、その被相続人の財産上の地位を承継するのが「相続人」です。相続は被相続人の死亡によって開始し、その瞬間に相続人が確定します。ここで重要なのは、亡くなる前には誰も相続人ではなく、あくまで「推定相続人」という「候補者」にとどまるという点です。候補者である推定相続人も、被相続人の死亡をもって初めて正式な相続人になります。

さらに、相続人となるためには「相続能力」が必要です。相続能力とは、相続人となる一般的な資格を指します。法人（会社など）は相続能力を持たず、相続人にはなれません。一方、面白いことに、胎児には相続能力が認められており、出生を条件として相続人となります。

なお、「法定相続人ではないのに相続人になる」場合がいくつか存在します。代表的な例が、

- ① 養子縁組によって相続人になる場合
- ② 包括遺贈を受けた人が「相続人と同じ地位」を持つ場合

です。ここで詳しくは触れませんが、法定相続人以外の人が実質的に相続人と同等の地位を持つケースもあるという点は抑えていただいてよろしいかと思います。

このように、相続では「誰が被相続人で、誰が相続人なのか」が法的に明確に定められ

ており、その理解が相続手続き全体の出発点となります。特に不動産をお持ちのオーナー様にとっては、相続は「いつか起こる確実な出来事」です。基礎的な概念を押さえておくことで、いざというときに慌てずに済むだけでなく、事前の対策にも大きな違いが生まれます。

次回は、相続後の「承認」と「放棄」についてお話しする予定です。（文：林）

## ■よしながの不動産屋でのバタバタ日記～はじめての重説～

私自身、これまでに何度か引っ越しを経験し、契約時に重要事項説明を受けてきました。その際、宅建士さんによって説明の仕方や所要時間が大きく異

なることに気づきました。長文を淡々と読み上げるのか、要点を絞って説明するのか、契約書と重要事項説明書、どちらを読まれていたのかは定かではありませんが、あの長い文書は「重要事項説明書」ではなく「契約書」であった可能性が高いと今なら理解できます。

さて、今回は私がその「長い文書」を読む側、初めて重要事項説明を行う立場になった時のお話です。

ある先輩から、「そんなの散歩している程度の事だよ」と言われたことがあります、それは当たり前に、自然にできるべき業務だという意味だろうと感じています。

初夏の頃、好印象なお若いカップルが弊社の管理物件への入居を決めてくれました。内見から申込、そしていよいよ契約という流れになり、その重要事項説明を私が担当することになりました。

社長からの研修や、上司からの細かな指示を受けて準備しましたが、結果として予想通り「長い説明」になってしまいました。

後半になるにつれて、入居者様は明らかに疲弊し、もしかしたら眠気を感じさせてしまったかもしれません。大事な契約手続きにもかかわらず、大変申し訳ない気持ちでいっぱいです。

「大切なことだから全部読まなければ」という謎の責任感に追われ、「内容を正確に伝える」という最も重要な目的を見失ってしま

いました。結果、私の口からは、文字が自動音声のように淡々と発せられる時間となってしまったのです。

次回こそは、この反省を活かし、入居者様に寄り添いながら、分かりやすく、要点が伝わる説明ができるよう、改めて頑張ります。



## ■ 読書案内～家族信託はこう使 え 認知症と相続 長寿社会の難 問解決～



この本は「家族信託は二刀流」という考え方だと思いました。それは、認知症による資産凍結対策だけでなく、普通の家の相続問題を解決するツールとして家族信託を位置づけている点です。

特に、マイホームの高い評価額が平等な相続を困難にしている現代において、家族信託がいかに有効かを、豊富な事例を通じて説明してくれています。

印象的なのは、成年後見制度に対する厳しい批判です。生涯で数百万円から 1000 万円を超える後見コストの問題や、サービスではなく「措置」のような上から目線の扱いを指摘していてところです。

この本は、著者自身が読者からの質問や相談に直接答えていて、説得力があると思いました。

人生 100 年時代において、80 歳で終わる前提の従来の対策はもはや通用しない。認知症という「後半人生の最大の敵」に対し、家族で立ち向かうための武器として家族信託を提示するこの本は、多くの家庭にとって

一度読んだほうが良いと思えました。  
(石川秀樹 著/ミーツ出版 発売/2022年) (文:きたの)

## ★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様限定です。

## ■11月と12月の営業カレンダー

11月と12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。青色は定休外休日となります。なお、12月27日(土)から1月4日(日)までは年末年始休業とさせていただきます。また、12月4日は17時閉店とさせていただきます。悪しからずご了承くださいませ。

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。

12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				

1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月の管理物件稼働率

→98.26%でした。

※11/1 時点。賃料発生ベース。