

月刊

10月号

コトブキ通信

■発行日: 2025年9月30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～大雨の被害～



9月11日大変な雨に見舞われました。西小山に短時間でこんな大雨が続いたのは見たことがありませんでした。

東京都内の場所によりますが、床上浸水が多く発生し、店舗、事務所、住宅は後処理がまだ続いております。当社の前の道路も川のような泥水が流れ、事務所の中にも入ってきました。

水が引いた後のカーペットの清掃は大変でした。少し高台にある場所は、雨漏りがなければそこまでではなかったかもしれません。九州や中国地方では、こんな線状降水帯が数多く発生しています。東京はあまり慣れていないせいか、今回は準備が足りなかったかもしれません。被害にあわれた方、大変ですが頑張っていきましょう。(文:北野)



■空室対策の基本⑥: 温水洗浄暖房便座



温水洗浄暖房便座の普及率は、2023年時点でなんと80%以上、1世帯あたりの保有台数は1.13台というデータもあります。今や日本の家庭にとって生活必需品といえるほど定着しています。また、オフィスや商業施設、ホテルなどの公共施設でも広く採用されています。コンセントさえあれば後付けもできるなど、外出用に携帯用を持ち歩く人もいるほど定番の設備となっております。

賃貸住宅における、なくては入居が決まらない必須設備ランキングでは、温水洗浄便座は上位にランクインしており、単身者向け、ファミリー向けでともに5位(ファミリー向けは前回6位から上昇)にランクインしています。ランクアップするほど根強い人気設備と言えるでしょう。

60代以上では男女共に使用率90%以上で、一番低い使用率は20代女性で22%という結果が出ております。若年層、特に20代女性は、衛生面や心理的なハードルから、温水洗浄便座の利用に慎重な姿勢を示しているかもしれません。

一方で、海外での普及率は日本ほど高くはなく、アメリカでは10%未満、中国でも2~3割程度とされています。

比較的使用率が低い若年層も、実家で長く使ってきたアイテム「無いと困る設備」と言わされており、コストが安く工期も短いため、費用対効果の高い一品といえるでしょう。(文:吉長)

■「寿(コトブキ)相続」の基礎知識～クイズで学ぶ〈不動産の評価〉

不動産は一物五価とも呼ばれるほど評価が複雑です。今回は不動産の評価についてクイズ形式でお届けします。

【クイズ】

お父様が亡くなりました。相続人は A さんと B さんで、2 人は兄弟です。

相続財産は以下の通りです。

- ・自宅の土地と建物（簿価 2000 万円）
- ・預金（4000 万円）

A さんは長男のため、自宅を相続したいと考えており、B さんも同意しています。

そのため、2 人で話し合いをし「平等に分け合う」ことを確認し合った結果、A さんは自宅の土地建物と、現金 1000 万円を、B さんは現金 3000 万円を相続することとしました。

【問題】

上記の分け方にはどのような問題があると考えられますか？

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】

解答：不動産を簿価で評価したこと。

解説：

不動産の評価は時価が基本であり、時価＝簿価ではありません。簿価は、購入時の取得費用が資産計上され、毎年建物部分が減価償却されて価額が少なくなっています。土地は減価償却されません。たとえば、購入時の取得価額が土地 5000 万円、建物 2500 万円だとしたら、資産には土地 5000 万円、建物 2500 万円と資産計上され、土地は何年経っても簿価上の価額は 5000 万円、建物は年々減価償却され、簿価は 2000 万円、1500 万円、1000 万円・・・と徐々に目減りしていきます。

先ほどのクイズで、土地と建物 2000 万

円のうち、土地が 1500 万円で、建物が 500 万円だとします。そうだとすると、この土地の簿価は「購入した時点における時価」ですね？購入した時点では土地は 1500 万円だったとしまして、たとえばその土地のあるエリアの地価が再開発で上昇していたらどうでしょうか？簿価では 2000 万円（土地 1500 万円、建物 500 万円）ですが、いま売りに出したら 8000 万円で買い手が現れるかもしれません。そうなると当初は長男として自宅と土地を相続するつもりでいた A さんも心が動いてしまうかもしれません。一方、現金 3000 万円を相続した B さんからしたら「平等に分け合う」という確認に反すると感じてしまわれてもおかしくありません。

それでは、この「時価」はどのように決められるのでしょうか？実は、法律で不動産の評価方法について定めた条文はありません。時価は、相続人間で協議して決めることになります。意外にも曖昧ですよね。

その時価の決め方としては、毎年 1 回公表されている公示価格や、相続税路線価、固定資産税評価額といった指標や、不動産会社の査定額を参考にすることもあります。また、費用と時間もかかりますが、不動産鑑定士に鑑定を依頼するという方法もあります。

【まとめ】

相続する際の不動産の評価は「時価」が基本です。上記の話を理解していない税理士の先生もいらっしゃるという話をきいたこともあります。評価は間違えたくないですね。

（文：林）

■吉長の不動産屋でのバタバタ日記～～



※今回は「上原の不動産屋でのドタバタ日記」はお休みとし、「吉長の不動産屋でのバタバタ日記をお届けします。

入社から半年以上経ちましたが、周りの方にご迷惑をおかけすることも多く、勉強と反省の毎日です。

今年は不動産賃貸経営管理士の資格取得を目指しており、勉強を通じて不動産管理の

仕事に対する認識が大きく変わりました。

これまで、管理会社の仕事は設備の故障対応や入居者様の対応が中心だと思っていました。しかし、建物の維持管理が義務であると知ったことは大きな発見でした。建物と聞くと建築会社の仕事というイメージが強かったため、管理会社の義務だとは想像していませんでした。だからこそ、私たちは毎月自分たちで巡回しているのかと、ようやく腑に落ちました。

先日、入居者様の部屋で蛍光灯の交換作業を頼まれました。丸い電球は変えたことがありましたが、これでもか、というくらい長い蛍光灯は初めての経験です。しかも、入居者様の目の前での作業でしたので、細心の注意を払いながら作業しました。天井の作業のため室内用の脚立を使いましたが、上も高く横にも長いため背伸びしないと届かず、なかなか上手くいきません。



ようやく長い蛍光灯を交換し、入居者様にスイッチを入れてもらいましたが、電気がつきませんでした。焦りましたが、蛍光灯が古い可能性もあると考え、一度事務所に戻り確認してもらうことにしました。

結局、蛍光灯がソケットに最後まで回っていなかったため、電気がつかなかっただけでした。文字で書くのは簡単ですが、入居者様の貴重な休日に部屋に何度も伺うことになったり、先輩の仕事時間を削ってしまったりと、反省すべき点がたくさんあります。

今回の経験を活かし、次はもっとスムーズに対応できるよう努めます。

■読書案内～マンションの「音のトラブル」を解決する本～

先日、井上勝夫さんの『マンションの「音のトラブル」を解決する本』を手に取りました。集合住宅に住んでいる方なら、きっと一度は気になったことがあるテーマでしょう。

読んでいて驚いたのは、「音」ってただのマナーの問題じゃない、ということでした。空気を伝わる音と、床や壁を伝わる音がある



らしく、「上の階がうるさい」と思っても、実は真上の部屋じゃないこともあるんだとか。これまで単純に「上から聞こえる」と思い込んでいたので、ちょっと目からウロコでした。

もう一つ心に残ったのは、「まず自分が加害者にならないように」という視点です。自分では気づかない生活音が、隣や下の階の人にはストレスになっているかもしれない。家具の配置を工夫したり、床にマットを敷いたりと、ちょっとしたことで改善できる工夫が紹介されていて、すぐに実践できそうと思いました。

そして、もし実際にトラブルになってしまった時は、感情的に訴えるのではなく、冷静に状況を記録して、管理組合や専門家を交えて解決していくのが大事だと書かれていました。騒音はどうしても感情が先に立ってしまう問題だからこそ、この冷静なアプローチが効くのだと感じます。

この本は、いま騒音に困っている人だけでなく、これからマンションを買おうと思っている人や、快適な暮らし方を考えたい人にとっても役に立つ一冊だと思いました。

(井上勝夫 著／あさ出版 発売／2021年)
(文：吉長)

★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（原則予約制）
- 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。

■介護セミナーを開催します



- ☑ 介護の準備が必要だと思うものの、何となく腰が重い・・・
- ☑ 介護について何から考えればいいかわからない・・・
- ☑ 介護費用が足りるのか不安・・・

介護に関する一番の悩みの原因は「介護について詳しく知らないこと」ではないでしょうか？実際に介護を体験してみて知ることが多いという声もあります。

今回のコトブキ相続セミナーは、そんな介護制度や仕組みについて、西小山在住のライフプランナーである井出さんにお話しいただきます。先着10名様まで、親子参加歓迎です。ご参加をお待ちいたしております。お申し込みは当社までお電話、もしくは上記QRコードからお願いします。

■「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金額が相続財産に算入されず、相続税の節税に繋がるという点です。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。

■10月・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

■9月の管理物件稼働率

→98.49%でした。

※9/6時点。賃料発生ベース。