

月刊

1月号

コトブキ通信

■発行日: 2025年12月31日 第97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

■年始のご挨拶



新年あけましておめでとうございます。本年もよろしくお願ひいたします。

年末に日銀が政策金利を 0.25% から 0.75% に引き上げ、30年ぶりの高水準となりました。利上げはローンの増額に直結することから不動産の主要な値下げ要因になりますが、一方で依然として建材や人件費は高騰しているため、価格が急激に下落するとは考えにくく、市場は混沌としております。

東京の賃貸市場に限って言えば、ここ2年程、住宅需要が旺盛で、「家賃を上げてでも決まる」「すぐに空室が決まる」というような好況が続いております。世界的にも類を見ない人口オーナス期に突入している日本では、現状では東京への人口流入が止まる気配がありません。昨年末には、高騰する建設費用によって、名古屋駅前や仙台駅前の再開発が事実上の白紙となるという衝撃的なニュースがありました。名古屋や仙台のような日本を代表する都市の駅前開発においても投資に見合う採算が見込めない状況が生まれている状況ですので、地方の中小都市の開発・再開発は今後さらに厳しくなることが予想されます。このような状況は地域の衰退を早めますので、人口の東京流入がさらに加速する要因の一つになるのではないかと考えています。東京の賃貸住宅市場としては好ましいともいえますが、国全体として中長期的に考えると不安は拭いきれません。

私たちの地元である品川、目黒に目を転じると、今年は2月に目黒駅で「JR目黒ビル」の工事が着手予定、3月には大井町で「OIMACHITRACKS」が開業予定、自由が丘では大規模再開発ビルが7月に竣工予定と変化が大きい年となりそうです。

最近では AI が急速な進化を遂げております。私たちも新しい技術を積極的に受け入れ、積極的に時代対応する方針ですが、お客様との接点においては体温を感じるようなアナログ感も大切にしていまいる所存です。本年もよろしくお願ひ申し上げます。(文: 林)



■リレー日記～年末年始の熱狂～



カレンダーが赤く染まる年末年始、世の中の空気は「お休みモード」に包まれます。しかし、働く側に回ってみるとその景色は驚くほど対照的です。

かつてお菓子の販売に携わっていた頃、私の年越しはまさに分刻みのスケジュールでした。大晦日の 20 時過ぎに「良いお年を」と声を掛け合って職場を後にし、数時間後の元旦、朝 5 時 45 分には「おはよう」と再び

顔を合わせる。大晦日と元旦に出勤するので、2日にお休みをもらっていましたが、その日は「ゴロリスト」として一日を過ごしておりました。

お菓子の販売には、場所によって異なる繁忙の波があります。当時働いていた時の公共施設内の売場は年内がとにかく忙しく、故郷への帰省土産を求めて売場の端から端まで行列ができる事もありました。しかし、元旦を迎えると静まり返り、どこか厳かな空気が流れることもあります。一方で百貨店などは、お歳暮お年賀に加えて元旦や二日の初売の福袋も賑わうイベントです。開店前から並ぶお客様の熱気に、背筋が伸びる思いがしたものです。



この目まぐるしい日々を支えていたのは、同じ志を持つスタッフとの強い連帯感でした。その職場は他ではあまり体験できないような熱い連帯感がありました。繁忙期を一緒に過ごした同志は、その後また別の売場で見かける時、なぜかアイコンタクトなどで挨拶ができるようになります。私にとっては多忙ながらも充実感がある素敵な職場でした。



ところで、やっと食べに行けたポップオーバーの画像を貼っておきます。シュー生地のおふんわりとした触感で、塩バターとハチミツをお好みで添えて食べると幸せな気持ちになりました。(文：よしなが)

■空室対策の基本⑧：防犯カメラ

賃貸経営では入居者が物件を選ぶ決め手となる要素は多様化しています。その中で

も、「安全・安心」に対するニーズは非常に高く、防犯カメラは無くても良い設備から、あると嬉しい設備となっています。

防犯カメラは、エントランスや駐車場での犯罪や不審者侵入を抑止するほか、ゴミの不法投棄、迷惑駐車、共用部でのトラブルなど、賃貸物件特有の問題解決に絶大な効果を発揮します。過去に発生した夜中に高齢者の自宅へ強盗事件などでは、設置の重要性が改めて示され、ワイドショーで一斉に取り上げられていた記憶があります。



防犯カメラの導入コストは全体的に低下傾向にあります。約5年前の主流であった低画素数モデルは姿を消し、現在は200万から400万画素が主流です。これにより、夜間でも鮮明な証拠映像を記録でき、警察や保険会社への対応がスムーズに行えます。高性能化によって、不法投棄を行った人物の特定や、ペットの「おみやげ」を放置してしまう飼い主さんの特定、管理業務の効率化にも繋がります。

ただし、導入に際しては維持コストの計画が不可欠です。高性能なシステムほど、定期的なメンテナンス費用や、映像を確実に残すためのハードディスクの定期交換(約3年推奨)が必要になります。

防犯カメラの導入は、物件価値の向上と入居率の維持に貢献する「未来への投資」です。導入時の費用だけでなく、長期的なランニングコストまで含めた総合的な検討が必要です。(文：よしなが)

■うえはらの不動産屋でのドタバタ日記～正確な上司～



年末年始をいかがお過ごしでしょうか。

私はいま不動産日記を書きながら、これまでの不動産業での人との関わりを、何となく振り返っていました。自分の仕事の考え方は、

これまで関わってきた多くの方々から影響を受けているのだと思います。

その中でも特に印象に残っているのが、駆け出しのころにお世話になった課長です。



彼の日常は、とても正確でした。

毎日始業前に10分ほど新聞を読み、机に置いた卓上カレンダーに印をつけ、メールをチェックし、新着の物件情報を確認する。提案できそうな物件があれば、綺麗に整理された机の中から顧客ファイルを取り出し、物件資料を差し込む。この時点でその日の仕事の優先順位は決まっており、始業と同時に電話をかけ、資料をお客様に送っていく。

机の上はいつも整っていて、無駄なものは何一つありませんでした。時間にも正確で、契約に向けた段取りにも無駄がなく、話がまとまるのも早かった。そのせいか、顧客からの信頼は厚く、不動産オーナーをはじめ、店舗展開をする法人など、多くの方が彼を頼って訪れていました。

課長は、仕事をする上で準備を怠ることがなかったと思います。それは、彼が私によく言っていた「相手を常に自分より格上の人だと思わないといけない」という言葉に通じているのかもしれませんが。

振り返ってみると、10年以上経った今でも、見習うところは本当に多いですね。

■読書案内～ルポ 秀和幡ヶ谷レジデンス～

今回ご紹介するのは『ルポ 秀和幡ヶ谷レジデンス』です。この本は、ただの建物紹介本ではなく、マンションで起きた「住民の闘い」を描いたノンフィクションルポルタージュです。

簡単に言うと、都会のマンションに突然生まれた“独裁的な支配体制”と、そこから自治を取り戻すために立ち上がった住民たち

の物語が綴られています。



この本を読み終えた後の印象は、

「こんなに日常のすぐそばで、まるで小さな独裁国家のようなことが起きていたのか」という驚きと、「それでも人々は声を上げて変えることができるのだ」という希望が心に残る一冊でした。

物語の舞台は、渋谷区にあるヴィンテージマンション、秀和幡ヶ谷レジデンス。外から見るとおしゃれな外観なのに、内部では理事長とその仲間たちが長年にわたって強権的にマンションを支配していました。管理組合という本来、住民の快適な暮らしを守るための組織が、いつの間にか過剰なルールや監視体制を押し付ける“独裁体制”になっていたのです。

例えば、住人の生活を監視するように防犯カメラが多数設置されていたり、部屋の賃貸や購入に理事会の面談が必要だったり、宅配や介護サービスの訪問が制限されているといった、理解しがたいルールがまかり通っていました。

こうした中で、ある女性を中心に住民たちは自治を取り戻す闘いを始めます。最初は少数の声でも、次第に賛同者が増え、約4年間（1200日）にわたる正面からの戦いが展開されていきます。議論、集会、委任状の獲得——地味で忍耐のいる活動が綴られていますが、ひとりひとりの覚悟と連帯感が積み重なっていく様子に心を打たれました。

私が特に印象に残ったのは、この本が単なるマンション管理の話に終わっていない点です。これは、「民主主義とは何か？」「私たちはどうやって声を上げるべきか？」を問う物語であり、現代社会の縮図を見ているようでした。住民同士が壁にぶつかりながらも対話を試み、共通の目標に向かって進む姿は、読んでいて力が湧いてくるようでした。

率直に言えば、「日常生活の背後にある見えないルールの怖さ」に気づかされる一冊です。それと同時に、声を上げることの大切さ

や連帯の尊さを強く感じました。最初はほんの小さな行動でも、同じ思いを持つ人々が集まれば大きな変化を生み出せる——そんな余韻の残る本でした。よろしければご一読ください。

(栗田シメイ 著 / 毎日新聞出版発売 / 2025年) (文：うえはら)

★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に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。

■1月と2月の営業カレンダー

1月と2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。

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。

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

■12月の管理物件稼働率

→97.91%でした。
※12/6時点。賃料発生ベース。