

コトブキ通信

■発行日：2026年1月31日 第98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

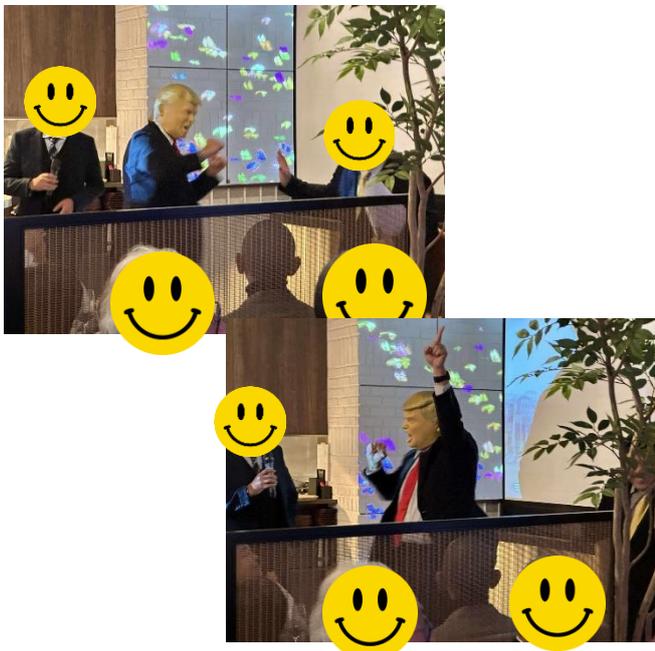
■リレー日記～忘年会～



少し前になりますが、業界の青年部の忘年会に参加しました。やりたいわけではないのですが、参加するといつも何かやることになります。

今回の忘年会では、ビンゴ司会者として、トランプ大統領の格好をし、ダンスを踊りながら入場するという担当になりました。出落ちとわかっているのですが、多少は盛り上がってほしい思い、頑張っって踊りながら入場しました。結果やはり盛り上がりには欠けましたが、役目を終えマスクを取り、無事にビンゴの司会を続け忘年会は終了しました。

毎年何かやるのは緊張するしやりたくないと思うのですが、終わった後にこうやればよかったなどの反省してしまう自分をほめてやりたいと思いました。(文：きたの)



■空室対策の基本⑩：ごみボックス



ごみボックスは共用部分に設置する24時間ゴミ出しができる便利アイテムです。賃貸住宅新聞の「人気設備ランキング 2025年」では「周辺相場よりも家賃が高くても入居が決まる設備」で、単身向けで8位、ファミリー向けで10位にランクインしており、人気うかがえます。

ごみボックスがあるといつでもごみを捨てられるので、部屋の中にごみを溜め置かなくて済みます。そのため、ごみの異臭を避けられますし、単純にごみがなく衛生的ですし、特に夏場はG等の害虫を誘いにくくなります。この辺りが大きな人気の理由です。

ごみボックスの設置は、入居者様にとっての利便性向上だけでなく、オーナー様にとっても「物件の資産価値」を守る大きな武器になります。

たとえば「24時間ゴミ出し可」という強力なキャッチコピーがうたえます。仕事が忙しく、決まった時間にゴミを出せない単身者にとって、24時間ゴミ出し可能な物件は非常に魅力的ですし、小さいお子さんがいらっしゃるご家庭にとっては朝の1分1秒は貴

重ですので、ごみボックスがあれば前日の夜に出せて大変助かります。

人気設備ですから、仲介会社のポータルサイトでも「24 時間ゴミ出し可」はチェック項目になることが多く、内見数アップに直結します。

また、ネットを被せるだけの集積所では、カラスに荒らされて周辺にゴミが散乱し、物件の美観を損ねることがあります。頑丈なボックス型を導入することで、常に清潔な共用部を保つことができ、退去防止（入居満足度向上）にも繋がります。

そして、中が見えにくいオープンな集積所は、部外者による不法投棄を招きがちです。鍵付きや投入口が制限されたボックスを導入することで、防犯意識の高さをアピールでき、物件全体の質が上がります。

設置にあたっては注意事項もあります。

入居人数に対して小さすぎると、ゴミが溢れてしまい逆効果です。少し余裕を持ったサイズ選びが必要です。また、素材も耐久性の高いステンレス製や、通気性の良いメッシュ製など、予算と維持費のバランスを考えて選ぶのが重要です。そして、置場が確保できなければ設置できませんし、出入口の通行の妨げになるようでしたら設置は厳しいです。

清潔で使い勝手の良いゴミボックスは、入居者がその物件を選ぶ「決め手」の一つになります。モノにもよりますが、投資対効果は良好な設備ですのでおすすめです。

「うちの敷地でも置けるかな？」

「どのくらいの費用がかかるの？」

といった疑問がございましたら、お気軽に弊社までご相談ください！（文：林）

■「寿(コトブキ)相続」の基礎知識～相続の基本③～相続人の承認と放棄～

相続が発生すると、多くの方は「遺産分割」や「名義変更」を思い浮かべます。しかし、実はその前段階として、相続人には必ず選ばなければならない重要な選択があります。それが、「相続の承認」と「相続放棄」です。

相続は、被相続人が亡くなった瞬間に開始

しますが、相続人はその財産や負債を自動的に無条件で引き継がなければならないわけではありません。法律上、相続人には以下の3つの選択肢が用意されています。



①単純承認 — すべてを引き継ぐという選択

単純承認とは、被相続人が残した財産を、プラスの財産もマイナスの財産も含めて、すべて無条件で引き継ぐ方法です。

実は、相続人が特別な手続きをしない場合、法律上はこの単純承認をしたものとみなされます。つまり、

- 相続開始後、何も手続きをしない
- 財産を処分・使用してしまう

といった行為があると、知らないうちに単純承認となる可能性があります。借金や保証債務が後から判明した場合でも、原則として相続人がその全額を負担することになる点には注意が必要です。

②限定承認 — 財産の範囲内で責任を負うという選択

限定承認は、「相続によって得た財産の範囲内でのみ、負債を引き継ぐ」という制度です。たとえば、プラスの財産がどれくらいあるかわからない、借金があるかもしれないが全体像が不明、といった場合に有効な選択肢です。後から予想外の債務が出てきたとしても、相続した財産の範囲を超えて返済する必要はありません。

ただし、限定承認には大きな特徴があります。

- 相続人全員の合意が必要
- 相続開始を知ったときから 3 か月以内に被相続人の住所地の家庭裁判所で手続きを行う

という点です。実務上は手続きの煩雑さから、利用されるケースはそれほど多くありません。

③相続放棄—すべてを引き継がないという選択

相続放棄は、相続に関する一切の権利と義務を放棄する方法です。借金だけでなく、不動産や預貯金などのプラスの財産も含めて、相続しないことになります。

相続放棄のポイントは以下のとおりです。

- 相続人各人が単独で判断できる
- 相続開始を知ったときから3か月以内に家庭裁判所へ「相続放棄申述書」を提出する
- 原則として撤回できない

また、相続放棄をすると、その人は初めから相続人でなかったものとして扱われ、代襲相続も発生しません。

なお、生命保険金や死亡退職金については、受取人として指定されていれば、相続放棄をしても受け取れる点は誤解されやすいポイントです。ただし、法定相続人ではなくなるため、相続税の非課税枠が使えなくなる点には注意が必要です。

相続の承認・放棄は、相続が起きてから考えるのでは遅く、生前から家族で共有しておくべきです。「知らなかった」では済まされない3か月という期限が、相続人の判断を迫ります。

相続は、誰にでも必ず訪れる出来事です。

承認するのか、限定するのか、放棄するのか——。

その選択を冷静に行うためにも、基本的な制度を正しく理解しておくことが、円満な相続への第一歩となります。

今回は準確定申告と相続税申告についてお話しします。(文：林)

■読書案内～マンガでわかる構造力学～

最近建築について勉強を始めました。私は超が付くほどの「文系」で、「理系」科目が学生時代からからっきしダメでしたので、物理や化学の知識が不可欠な建築では苦戦す

ることも多いです。



そんな中で見事に見つけたのが「構造力学」です。構造力学は、建物や橋などの構造物が、自分の重さや風、地震、雪などの外力(荷重)を受けたときに、内部でどう変形し、どんな力(応力)が発生するかを科学的に計算・

解析する学問です。構造力学を学び始めて、地中に埋まっている柱には重力が下向きに生じているが、それが静止しているのは柱に逆側の「反力」が働いているからだ、ということを知りました。単に重力で地中に刺さっていると思っておりましたので目からウロコでした。

この反力までは良かったのですが、物体の内部に働く「応力」まで進んだときにちんぷんかんぷんになりました。重力などの外力と釣り合うように物体の内部では「内力」が働いており、圧縮したり引っ張ったり、曲げ合ったりしているようですが、どうもイメージが湧きません。そこで参考書を買おうと思いましたが、私のような超理系音痴では普通の参考書ではだめだと思いました。そうして調べたところ、「マンガでわかる構造力学」という本を発見しました。マンガならば文系脳の私でも理解できるのではないかと直感しました。

読んでみると、やはりマンガだけに自分にはわかりやすいです。苦手な応力もとても良くイメージできました。それでも基礎が全くない私にはまだまだ難しいです。もう少し脳細胞の老化に抗ってみます。

(原口秀昭著／彰国社刊／2005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)
- ✓ 賃貸不動産の管理・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
 - TEL：0120-76-2011
- ※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。

■コトブキホームビルダーの「断熱リフォーム」

「冬暖かく夏涼しい家を作りたい」
「ヒートショックで亡くならない家を作りたい」

という創業者の思いから、関係会社のコトブキホームビルダーでは業界の先駆けとして、1996年から30年の長きにわたり高気密高断熱住宅に取り組んでまいりました。現在では新築だけではなく、冬暖かく夏涼しい「建物保温技術」を活用した「断熱リフォーム」にも取り組んでいます。「建物保温技術」を基本に1回の工事で4つの要素をバランスよく施工しますので、コストを抑えながら新築同様に「夏涼しく、冬暖かい」『健康長寿をつくる家®』を実現します。1棟まるごとでも建物の1室からでも施工可能です。

ぜひご検討ください。ご相談はコトブキホームビルダーまで！

TEL：03-3760-2017

■「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。

■2月と3月の営業カレンダー

2月と3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。

2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	

3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月の管理物件稼働率

→98.54%でした。

※1/1時点。賃料発生ベース。