



■発行日: 2026年2月28日 第99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～寒川神社～

 お正月が過ぎ、気づけば2月も中旬。皆様、今年は初詣に行かれましたか？私はといえば、毎年「どこに行こうか」と悩んでいるうちに、つい家でのんびり過ごしてしまうのが恒例でした。

しかし、今年の1月12日は少し特別でした。この日は「成人の日」であり、私の妻の誕生日。朝一番に妻から「お参りに行きたい」というリクエストがあり、急遽、義理の両親も誘って神奈川県寒川町の「寒川神社」へ向かいました。

寒川神社は、日本で唯一の「八方除（はっぽうよけ）」の守護神として知られる、非常に格式高い神社です。「八方除」とは、地相・家相・方位・日柄などに起因するすべての災難を取り除き、家族の安全や心身の無事を守ってくださるというもの。



「すべての災難から守ってくれる」なんて、これほど心強いことはありませんよね。混雑を覚悟で訪れた甲斐もあり、清々しい気持ちで一年をスタートすることができました。皆様にと

っても、この一年が八方円満で素晴らしいものとなりますようお祈り申し上げます。(文：うえはら)

■にしこやまつりが開催予定

3月14日(土)に、西小山駅前で「にしこ

やまつり」が開催されます。前身の「西恋山イルミネーション」の初開催から数えて今年で9年目だそうです。



写真は去年のものです。

今年も駅前マルシェが設置されます。マルシェでは雑貨や小物、地域ならではの商品など、こ

こでしか出会えない品々が並びます。気軽に立ち寄って、お気に入りの逸品を見つけてみてはいかがでしょうか？

また、カレーフェスと街中クイズも同時開催。カレーフェスでは参加店舗で購入・飲食された方に、「にこらちゃんオリジナルシール」を先着300名にプレゼント。

また街中クイズでは、参加店舗に掲示されている「2択クイズ」に答えて正解した方のうち、先着100名に「にこらちゃんオリジナルメモホルダー」と「オリジナルチョコ」がプレゼントされます。

ぽかぽかとした春の空気が街にあふれる季節です。西小山の街を歩いて、楽しんでみてはいかがでしょうか？

■空室対策の基本⑪：キッチン交換

不動産業界では30年以上前から「奥様の心を驚つかみするには1にも2にもキッチン！！」と言われていた・・・のかどうかはわかりませんが、キッチンは今でも「心の驚つかみ」アイテムの上位に入っているのでしょうか。キッチンは料理を日常的にする人

にとってはイメージがとても湧きやすいものです。

「これだけ調理台が広いと、ボール3つ並べても食材を切るスペースは十分だわ」

「パスタをゆでながらソースを温めて、ゆで卵もつくれちゃう」

「ここに右開きの冷蔵庫を置いて、食器棚をここに置けば動線もしっかり作れるし、子どもがすれ違ってても余裕じゃない？」

限られた空間で効率や便利さを追究するからこそ、具体的で解像度の高いシーンが想像できるのだと思います。

そんなキッチン。先ほど「奥様の心」と言いましたが、それはやや古いかもしれません。今は男女問わず重視する方が多いです。

重視すると言っても、当然料理好きな方は2口コンロやシステムキッチンを最初からポータルサイトのチェックボックスに入れて探しますが、普段料理をしない方でも、キッチンがきれいで素敵だと物件の印象がぐっと上がります。古い部屋にキッチンだけ新しくするだけで全体の印象はきれいになりがちですが、反対に全体はリフォームされてきれいになっても、キッチンが古いままだとなぜか印象が下がります。私の印象論を後押しできるデータはありませんが、キッチンは最も生活感が出てしまうからではないかと思っています。歴代の入居者さんの生活の跡を最も感じとってしまうのもキッチンです。また、古いキッチンから浮かび上がるキーワードは「臭い」や「害虫」とネガティブなものばかりです。



論より証拠で、上の画像は当社でリノベした物件のキッチンのビフォーアフターです。どうでしょう？ 左はビフォーでいわゆる公団タイプのキッチン、右はアフターでシステムキッチンです。別物件のように全然印象が

違いますよね？

キッチンの交換もぜひ検討してみてください。(文：林)

## ■「寿(コトブキ)相続」の基礎知識～相続の基本④～準確定申告と相続税申告～

相続が発生すると、遺産分割や名義変更などの手続きに意識が向きがちですが、もう一つ忘れてはならない重要なテーマがあります。それが税金の申告と納税です。

相続手続きにはそれぞれに期限が決められており、時間の経過とともに行うべき内容が変わっていきます。一般的には、相続発生から次のような流れで手続きが進みます。

- ・約3か月後：限定承認・相続放棄
- ・約4か月後：準確定申告
- ・約10か月後：相続税申告・納税

今回は、このうち税に関する二つの重要な手続き、「準確定申告」と「相続税申告」について解説します。



初めに準確定申告についてお話しします。

通常、所得税の確定申告は、1年間(1月1日～12月31日)の所得について翌年2月16日から3月15日までに行います。しかし、被相続人が亡くなった場合、その年の途中までの所得については本人が申告することができません。

そこで行うのが準確定申告です。

準確定申告とは、相続人が被相続人に代わって、1月1日から死亡日までの所得を申告・納税する手続きです。提出期限は、**相続の開始を知った日の翌日から4か月以内**となっています。

不動産収入がある方の場合、所得税の申告が必要となることが多いため、準確定申告が必要になる可能性が高いです。

次に行うのが相続税の申告です。

相続税は、相続や遺贈などにより取得した

財産の総額が、基礎控除額を超える場合に課税されます。逆に言えば、課税価格が基礎控除額以下であれば、申告そのものが不要です。東京で不動産をお持ちのオーナー様については、ワンルームマンション1室のみというような場合を除いてほとんどの方が課税対象だと思われます。

ただし注意点があります。小規模宅地等の特例などを適用することで税額がゼロになる場合でも、特例を受けるためには申告が必要となるケースがあります。

提出期限は、相続の開始を知った日の翌日から10か月以内。提出先は、被相続人の住所地を管轄する税務署です。相続人が複数いる場合、共同で申告書を作成することも、各自が別々に申告することも可能です。

相続手続きにおいて最大の落とし穴は、期限が短く、しかも複数あることです。先にご説明したように、相続の手続きごとに期限が定められています。これらは互いに関連しながら進むため、遺産の内容が確定していない段階でも準備を始める必要があります。特に不動産を含む相続では、評価や分割に時間がかかるため、早期の専門家への相談が重要です。

相続は、単に財産を引き継ぐ手続きではなく、法律・税務・感情が複雑に絡み合う一大共同作業ともいえます。

準確定申告と相続税申告は、その中でも確実に期限が訪れる「避けて通れない手続き」です。あらかじめ流れを理解しておくことで、慌てずに対応でき、余計な税負担を避けることにもつながります。

今回は、相続人の確定についてお話する予定です。(文：林)

## ■上原の不動産屋でのドタバタ日記～物件紹介の仕方～



不動産会社によって物件紹介の仕方は千差万別です。会社の方針はもちろん、営業担当者のごだわりによっても、そのスタイルは大きく分かれます。

たとえば、高額な物件を扱う場合。お客様を現地待ち合わせで案内するのではなく、あえて高級車でお迎えにあがり、内見前から「非日常の特別感」を演出する会社もありま

す。一方で、駅前の店舗に構える不動産会社なら、住居を探すお客様に対して「スピード重視」で即座に物件を提示し、そのまま案内へと向かう機動力が武器になります。管理会社であれば、まずは自社の管理物件を優先し、最適解がなければ他社物件へ広げるという効率的な動きが基本です。

しかし、これが「事務所」や「店舗」といった事業用物件となると、話は少し変わってきます。

事業用物件は、住居のように「ちょうど良い物件」がすぐに見つかることは稀です。お客様の希望条件を伺い、一度お引き取りいただいた後、どれだけ質の高い準備ができるか。ここに営業の真価が問われます。

私が不動産業界に飛び込んだばかりの頃、実践していた手法があります。

まずは、希望エリアにある不動産会社へ片っ端から電話をかけるところから始めます。ネットに出ている空き状況を確認するだけでなく、「退去予定はないか」「表に出ていない未公開物件はないか」を泥臭く掘り起こしていくのです。

そうして候補を数件に絞ったら、必ず現地へ足を運びます。図面だけでは分からない「エントランスの空気感」や「共用部の管理状態」、そして「周辺環境のリアル」を自分の目で確かめるためです。



仕上げに、集めた情報を「比較リスト」と「特製地図」にまとめます。初期費用を一目で比較でき、周辺の距離感も直感的に把握できるその資料は、「ちゃんと自分のために調べてくれたんだな」という安心感をお客様に届けるための、私なりの誠実さの形でした。

効率やスピードが重視される時代だからこそ、一歩踏み込んだ事前準備という「初心」を忘れてはいけません。当時の経験は、今でも私の大切な指針となっています。

## ■読書案内～だれでもわかる 地主のための地代交渉と借地・共有地の有効活用～

だれでもわかる  
**地主**のための  
**地代交渉**と  
**借地・共有地**の  
**有効活用**

ケーススタディ  
 で学ぶ



借地や共有地問題で  
 起こりがちなトラブル実例をもとに  
 解決策を分かりやすく解説!

契約書フォーマットなど お借立ち書類も付

地主という立場は単に土地を所有しているだけではなく、経営や人間関係の調整が求められると思います。地代交渉は対立ではなく、根拠をもとにした冷静な話し合いが大切だということです。借地人との

信頼関係が長期的な安定につながります。借地や共有地も工夫次第で価値を高められ、土地の可能性の大きさを実感できると思います。専門的な内容がわかりやすくまとめられており、将来土地を相続する立場になった際は是非読んでみてください。

(三原一洋・大野徳明著／リアルエーステートマネジメントパブリッシング刊／2017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等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。

■3月と4月の営業カレンダー

3月と4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。

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

■2月の管理物件稼働率

→98.33%でした。

※2/1時点。賃料発生ベース。