

コトブキ通信

■発行日: 2026年3月31日 第100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～音楽～



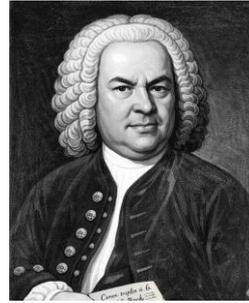
私が生まれて初めて自分のお金で買ったCDは槇原敬之さんの「もう恋なんてしない」でした。小学校5年生の時でした。今でもとても好きな曲で当時もよく聴いていましたが、「なんで自分はまだ失恋したことがないのに、この曲に切なさを感じることができのだろう」などと考えていたことを思い出します。人は未経験でも似たような体験があれば共感することができるかと学んだ最初の経験かもしれません。

その後はいわゆるJ-POPから始まり邦楽ロックを中心に聴いてきました。ビートルズは好きでしたが、洋楽だと英語が分からないのがどうにもなじめず、邦楽が多くなっていました。好きで聴いていましたが、今でも音楽について詳しいわけではありません。

30代も半ばを迎えると、新しい音楽が全く入ってこなくなりました。妻は40を過ぎてもMrs. GREEN APPLEやKing Gnuといった自分には分からない若い方の音楽を聴いているので感心してしまいます。

私は新しい音楽が入ってこない代わりに、というわけではありませんが、クラシック音楽が心地よく感じるようになってきました。といっても私は音楽も偏食で「いい」と思ったらそのバンドや音楽家ばかり聴く傾向がありますので、バッハばかり聴いています。

音楽には精神安定剤のように心を落ち着かせるものもあれば、カンフル剤のように元気をもらえるようなものがあると思います。私がバッハを聴きたいときは仕事で「ゾーン」



に入っている時が多いです。心が落ち着くわけでも、元気になるわけでもないのですが、なぜか心地よく感じています。

また春が来ました。季節の変わり目になると急に聴きたくなる曲が出てきます。音楽は不思議です。(文: 林)

■西恋山イベント開催

3月14日、春空のもとで西小山駅前第9回の西恋山イベントが開催されました。店舗企画としては街中クイズとカレーフェスが、駅前企画としては駅前マルシェが設置され、多くの人出でにぎわっていました。



私も街歩きクイズを体験してみました。自分でも知らなかったお店を発見できて楽しかったです。

当社もクイズの掲示場所として参加しました(左の画像です)。どうも当社の掲示を見つけるのが難しかったとの声をききましたので、知名度を上げていきたいです。(文: 林)

■空室対策の基本⑫: IH クッキングヒーター

いわゆる「IHコンロ」です。

IHコンロの誕生は1970年代前半のアメリカ。その後、国内では松下電器と三菱電機

がそれぞれ発売し、1995年の阪神淡路大震災以降、安全性の高さからオール電化が進む中で2000年代前半にIHコンロも一般に普及しました。



IHコンロのメリットとしてまず挙げられるのは上記の通りの安全性です。火を使いませんので火災の心配はありません。また

服にも引火しませんし、熱源が熱くならず、やけどの心配もありません。そのためご高齢の方や小さなお子様がいらっしゃるご家庭で人気があります。また、拭き掃除も簡単便利なものいいですね。

デメリットとしては、電気のため停電時には使用しないこと、IHコンロ専用の鍋等を購入する必要があること、鍋をふるうことができないことが挙げられます。

総じてみると、安全面を重視するならばIHコンロ、調理面ではガスコンロが優位でしょうか。好みもありますので、IHコンロとガスコンロのどちらがいいのかは判断が付きませんが、少なくとも電熱コンロの場合にはIHコンロに変えていただくことをお勧めします。昔、電熱コンロでシチューを作ったら煮立つのに40分以上かかりました。(文：林)

■「寿(コトブキ)相続」の基礎知識～相続の基本④～相続人の確定～

今回は、実際に相続が始まったときに重要になる「相続人の確定」についてお伝えします。



相続手続きは、「誰が相続人なのか」を確定するところから始まります。遺産分割協議や相続登記など、あらゆる手続きは、相続人全員で行う必要があるためです。

もし相続人が一人でも漏れていると、その後の手続きが無効になる可能性もあります。そのため、相続人を正確に確定させるこ

とは、相続手続きの出発点とも言える重要な作業なのです。

相続人には、民法で定められた順位があります。まず、**配偶者は常に相続人**になります。配偶者は順位とは関係なく、必ず相続人に含まれます。

そのうえで、血縁関係の相続人には次のような順位が定められています。

まず**第一順位は子(直系卑属)**です。子がすでに亡くなっている場合には、その子である孫が相続人になります。これを「**代襲相続**」といいます。さらに、孫が亡くなっていればひ孫へと引き継がれることもあります。

第一順位の相続人がいない場合には、**第二順位として父母などの直系尊属**が相続人になります。父母がすでに亡くなっている場合には祖父母へと遡ります。

そして、第一順位と第二順位の相続人がいない場合に、**第三順位として兄弟姉妹**が相続人になります。兄弟姉妹が亡くなっている場合には、その子である甥や姪が代わりに相続します。ただし、この場合は一代限りで、甥や姪の子までは相続人になりません。

このように、相続人は法律によって一定の順序で決められており、上の順位の人がいる場合には、下の順位の人には相続人になりません。

また、相続人が確定すると、次に問題になるのが「どのくらいの割合で相続するか」です。これを**法定相続分**といいます。たとえば、配偶者と子が相続人の場合には、配偶者が2分の1、子全体で2分の1という割合になります。配偶者と父母の場合には配偶者が3分の2、父母が3分の1となります。配偶者と兄弟姉妹の場合には、配偶者が4分の3、兄弟姉妹が4分の1です。

さらに、相続では**遺留分**という制度もあります。遺留分とは、一定の相続人に法律上保障された最低限の取り分のことです。配偶者や子、直系尊属には遺留分がありますが、兄弟姉妹には遺留分はありません。つまり、遺言によって兄弟姉妹が全く財産を受け取れない内容になっていても、法律上問題はないということになります。

このように、相続では「誰が相続人なのか」「どの順位の相続人なのか」「どのくらいの割合で相続するのか」といったルールが法律によって定められています。しかし実際の相続では、離婚や再婚、認知、養子縁組などの事情によって、相続関係が複雑になることも少なくありません。

そのため、相続が発生した場合には、被相続人の出生から死亡までの戸籍を取り寄せ、相続人を正確に確認することが重要になります。相続人を正しく確定することが、円満な遺産分割への第一歩と言えるでしょう。

今回は「遺言」についてお話ししたいと思います。（文：林）

■うえはらの不動産屋でのドタバタ日記～事務員が一人～



今回は不動産会社の業務委託と、組織の「歪み」にまつわるお話です。

私は以前、複数の不動産会社と業務委託契約を結んで仕事をしていた時期がありました。

不動産業界と一言で言っても、その内情はさまざまです。「事務員 1 名のみが正社員で、あとの営業マンは全員業務委託」という会社もあれば、「社長一人の個人事務所」という形態も珍しくありません。今回は、私が経験した「正社員が事務員一人だけ」という、ある特殊な会社の事例をお話しします。

その会社はもともと、ベテラン社長のもとで運営されていました。しかし、M&Aによって会社が売却されると状況が一変します。元の社員は全員退職し、残ったのは不動産実務の経験がない事務員の女性一人だけでした。

買い取った側の新社長は美容関係の会社を経営しており、不動産経験はゼロ。「自社店舗を出店する際の仲介手数料がもったいないから、自前で不動産会社を持とう」という安易な動機での買収だったようです。

困った新社長は、経験豊富な A さんという女性を招き、社内体制を整えようとしていました。しかし、しばらくすると A さんも退職。その後も人が入っては辞めていく事態が続きます。



ある日、私は退職した A さんから連絡を受け、退職理由を知ることになります。不動産実務を誰も知らない新社長は、唯一の古株である事務員に「実印」を預け、全幅の信頼を置いていました。彼女はそれを利用し、気に入らない人間の案件には、嫌がらせを行っていたのです。

- ★必要な書類を出さない、印鑑を押さない。
- ★気に入らない相手からの電話やメールを完全に無視。
- ★「この契約はおかしい」と社長に伝え、契約を破棄させる。

営業マンがどれほど必死に契約をまとめても、その成否は事務員一人の「気分」次第。組織として完全に機能不全に陥っていたのです。色々な会社がありますね。

■読書案内～東京ロングリング～



今回ご紹介する本は『東京ロングリング』です。

賃貸経営を長く続けていると、空室、家賃滞納、設備トラブルなど、さまざまな課題に直面しますよね。その中でも、できれば遭遇したくない出来事として挙げられるのが、いわゆる「事故物件」や「心理的瑕疵」に関する問題ではないでしょうか。『東京ロングリング』は、そうした不動産経営の影の部分の真正面から描いた小説です。

小説とはいえ、内容は非常に現実的で、不動産業界に関わる方や家主様にとって「他人事ではない」と感じる場面が数多く登場します。

本作の大きな特徴は、事故物件を恐怖やゴシップとして描くのではなく、

「起きてしまった事実とどう向き合い、どう整理していくか」という視点で描いている点

です。

告知義務の判断、入居者への説明、募集条件の調整、管理会社との連携など、実際の賃貸経営でも起こり得る判断が物語の中で丁寧に描かれています。

「もし自分の物件で同じことが起きたらどうするか」

自然とそんな視点で読み進めてしまう一冊です。

物語を通して強く感じられるのは、不動産経営は数字だけでは完結しないという事実です。同じ物件、同じ条件でも、

- ・ どう説明するか
- ・ 誰と組むか（管理会社・仲介会社）
- ・ どのタイミングでどう判断するか

その積み重ねによって、物件の将来は大きく変わります。本書は、そうした家主様の判断の重みを、説教ではなく物語として伝えてくれます。

専門書のような難しさはなく、テンポよく読み進められるのも魅力です。読み終えた後にはご自身の賃貸経営を振り返るきっかけになるはずです。

不動産経営に「絶対に起きないリスク」はありません。知識として、感覚として、あらかじめ触れておくことに意味があります。

『東京ロンダリング』は、これからも安心して賃貸経営を続けていくための、一つの「考える材料」を与えてくれる一冊になると思います。

（原田ひ香著／集英社刊／2013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。

■4月と5月の営業カレンダー

4月と5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。ピンク色はGW休業です。

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。

4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			

5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

■3月の管理物件稼働率

→97.51%でした。

※3/1時点。賃料発生ベース。