

月刊

5月号

# コトブキ通信

■発行日: 2026年4月30日 第101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～春～



暖かい季節になってきました。GWに向けて旅行などの予定を計画している方も多いかと思います。



今のところ、私はどこかに行く予定もないので、自宅や実家の片づけになるでしょう。自宅では除草、実家では配管からの水漏れがあるため業者へ修繕依頼。日頃、会社で対応していることを、自分がやることになります。

GWは空き家になった実家の点検、住めるようにはなっているので、各動作確認を行い、数日間の1人暮らしをし、自宅へ戻り1日だけ休養、休みが終わってまた仕事ということに今年もなりそうです。

GWは何日と何日をつなげると〇〇連休ということにまたなると思います。この日記を作成している頃は、まだ4月中旬ですが、皆様、良い連休をお過ごしください。

(文: 北野)

## ■中東情勢が及ぼす賃貸市場への影響は？

米国・イスラエルによるイラン攻撃により、身近なところではガソリン価格の高騰が

懸念されています。この軍事衝突はさまざまな面で影響を及ぼしていますが、本稿ではホルムズ海峡封鎖とナフサ不足の影響に絞って考えてみます。

※本記事は記事執筆時点の動向をもとにしています。



ホルムズ海峡の事実上の封鎖により、建材の原材料となるナフサが不足し、3月下旬ごろから建材メーカーによる大幅な値上げや納期調整のアナウンスが相次いでいます。具体的には、塗料業界最大手がシンナー製品全般の最大75%値上げを発表し、各社が一斉に記録的な価格引き上げを実施しています。たとえば旭化成ホームズが戸建て住宅の値上げを予定するほか、建材メーカーの4割が3か月後の在庫に影響が出ると予測しています。一般に戸建て住宅の建築費のうち6割を資材費が占めており、ナフサが住宅価格に与える影響は大きいです。

しかし、賃貸住宅市場への影響は、建築業界よりも遅れて現れます。産業構造上、建築が川上にあるためです。ただし遅効的とはいえ、その影響は川下の不動産業界にも確実に波及しつつあります。

少なくとも建材価格が急騰していますので、部屋の修繕にかかるコストも上昇するでしょう。たとえば塗料やコーキング材はシンナーを、クッションフロアや配管は塩ビを使

っています。またエアコンや給湯器もプラスチックを使いますので、修繕時の費用負担増大は避けられないでしょう。

費用の増大だけではなく、受注数量の制限や受注停止も増えております。現に、4月13日には TOTO から新規のユニットバスの受注停止が発表されました。長期化すれば工期遅延による空室損の増加も起こりえます。

修繕だけではなく新築の賃貸住宅も建築費増や工期遅延が予想されます。建築費が増えればコストの増加分が家賃に転嫁されるかもしれません。新築の完成が遅れば、市場に出回る物件数も減るかもしれません。

さらに、電気やガスは「燃料費調整額」が燃料の輸入価格に連動しますので、今後は電気やガスの値上がりも懸念されます。影響が長期化すれば、エネルギー効率の良い賃貸住宅が選ばれやすくなるかもしれません。

ざっと考えられる影響を挙げてみました。賃貸経営上も軍事衝突は良い影響を及ぼさないでしょう。だからこそ早めの情報収集と備えが重要です。たとえば、

- ・空室が出たら早めに修繕を手配する  
→手配が遅くなるほど高くなる懸念があります。
- ・設備交換時には省エネ性能も確認する  
→省エネ性能の高い物件の価値が高まります。

といった対応をお勧めします。

何より一日も早い平和を願います。(文：林)

## ■空室対策の基本⑬：シングルレバー水栓



キッチンやバスの水栓といえば、ひと昔前

は青と赤の2ハンドル(バルブ)型が多かったですが、最近ではさすがにあまり見かけなくなりました(右上画像)。かつて住んでいた部屋の風呂がこの2ハンドルタイプで、水の調整を失敗するとお湯が熱湯のように熱く、シャワー時に飛び跳ねていたことを思い出します。

最近の主流はシングルレバー混合水栓(左上画像)です。レバーを右に回すと水、左に回すとお湯が出て、レバーを上にあげると水(湯)が出るタイプです。

元々このレバーは下に押すと水(湯)が出て上にあげると止まる「上げ止め」タイプが多かったそうです。しかし 1995 年の阪神淡路大震災で、落下した物がレバーを押し下げて水が出っ放しになる事案が多く発生しました。その影響もあり、1997 年にレバーを下げると止まる「下げ止め」タイプに統一されたのは有名な話です。

空室対策では「水栓の見た目」一つで内見のお客様の印象が変わることもあります。お客様が水回りを確認した際、そこに「赤と青のハンドル」が残っていると、たとえ他の設備がきれいでも、一気に「古い物件」というマイナスの印象を抱かせてしまいます。水栓が古臭いだけで物件全体の価値まで低く見られてしまうのはもったいないです。

キッチンを丸ごと交換するには多額の費用がかかりますが、水栓だけであれば5万円程度の投資で済みます。

「まだ使えるから」と放置されがちな部分ではありますが、入居者様が毎日何度も触れる場所でもあります。まだ古い水栓のままの場合には交換を検討してみるのもいかがでしょうか。(文：林)

## ■「寿(コトブキ)相続」の基礎知識～相続の基本⑤～遺言～

今回は「遺言」についてお伝えします。

遺言とは、ご自身が亡くなると同時に、身分上あるいは財産上の事柄について、法律上の効力を生じさせようとする意思表示のことを指します。

遺言を作成するには、作成時に満15歳以上であり、かつ意思能力があることが条件と

なります。なお、言葉が不自由な方や耳が聞こえない方でも遺言を残すことはできます。



遺言には大きく分けて「普通方式」と「特別方式」の2種類がありますが、一般的には「普通方式」が利用されます。特別方式は、病気や遭難などで命の危険が迫っている場合に認められる「危急時遺言」や、離島などで外部と遮断された場所にいる場合の「隔絶地遺言」といった特殊なケースですので、ここでは取り上げません。

普通方式は、主に以下の3つに分類されます。

- 自筆証書遺言：  
本人が全文を自筆して作成するもの。
- 公正証書遺言：  
公証役場で公証人が作成するもの。
- 秘密証書遺言：  
内容は秘密にしつつ、遺言の存在のみを明してもらうもの。

秘密証書遺言についてはあまり使われることはありません。そもそも遺言内容を秘密にして良いことはありません。

それ以外の「公正証書遺言」と「自筆証書遺言」には、それぞれメリットとデメリットがあります。

#### 【公正証書遺言】

##### ○メリット

- ・ 公証人が作成するため法的に確実
- ・ 原本保管で偽造や紛失の恐れがない
- ・ 検認が不要で登記手続きがスムーズ

##### ●デメリット

- ・ 費用がかかる
- ・ 証人2人以上の立ち会いが必要
- ・ 作成内容が証人に漏れる恐れがある

#### 【自筆証書遺言】

##### ○メリット

- ・ 証人なしで手軽に作成できる
- ・ 費用がかからず、内容を秘密にできる
- ・ 自筆のため思いが伝わりやすい場合がある

##### ●デメリット

- ・ 書き方の不備で無効になるリスク
- ・ 紛失や偽造の危険性がある
- ・ 家庭裁判所の検認が必要

不動産を複数お持ちのオーナー様の場合、「誰にどの物件を継がせるか」をあらかじめ遺言で明確に指定しておくことで、死後の親族間のトラブルを未然に防ぐことができます。

自筆の手軽さも魅力ですが、不動産等の重要な資産を確実に守るためには、法的に確実性の高い「公正証書遺言」をお勧めします。何より公正証書遺言は「法的に確実」という点が重要です。

次回も遺言についてお話しいたします。  
(文：林)

## ■読書案内～なんでも自分で修理する本～



トイレやキッチン等の水回りや、柱やフローリングのキズ等の住まいから自転車のメンテナンスまで、身の回りの「ちょっと修理したい」というようなものの修理方法がイラスト入りで書かれている本です。

たとえばコマパッキンの交換。私も入社したての時に教わってやりました。当時この本が手元にあったら結構読んでいたかもしれません。最近はYouTubeにもこの手の修理方法の動画は出ていますが、イラストは重要なポイントが分かりやすい絵になって描かれているので、本ならではの魅力がありますね。

個人的には自転車の直し方がいいなと思いました。ブレーキの調節やパンクの修理方法、油さしなどとてもわかりやすいです。

一家に一冊いいかもしれませんね。  
(片桐雅量著、宝島社発行、2020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厳重に取り扱いますのでご安心ください。

## ■賃貸住宅修繕共済に解体費用も追加されました



大規模修繕資金の確保に役立つ「賃貸住宅修繕共済」。昨年10月から、共済の対象に「解体費用」が追加されました。

たとえば10年後に解体予定の保有アパートの解体費用として300万円を用意しようとしたら、

単純計算で毎月2.5万円をタンス預金すれば、10年後には300万円をご用意できます(2.5万円×12か月×10年=300万円)。しかし、修繕共済を使えば掛け金を経費にできますので、同じ2.5万円を掛け金にすることで、なんと実質190万円程度で300万円をご用意することができます(課税所得1,000万円の場合)。

詳しいシミュレーションをご希望の際は、当社までお気軽にお問い合わせください。  
※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。

## ■「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ております。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。

## ■5月と6月の営業カレンダー

5月と6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、ピンク色はGW休業、青色は定休外休日です。

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。

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

## ■4月の管理物件稼働率

→98.76%でした。

※4/1時点。賃料発生ベース。