

月刊

6月号

コトブキ通信

■発行日: 2026年5月31日 第102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～筑波山～



こんにちは。今年のゴールデンウィークは、少し早めの休暇をいただき、家族で筑波山を訪れてきました。以前から「娘が成長したら、家族で山登りをしよう」と妻と語り合っていたのですが、今回ようやくその願いを叶えることができました。

改めて驚かされたのが、筑波山までのアクセスの良さです。秋葉原から「つくばエクスプレス」で約45分。そこからバスに揺られること30分強で、歴史ある筑波山神社の麓へ到着します。都心から1時間半圏内でこれほど豊かな自然に触れられるのは、とてもありがたいことです。



初日はあいにくの雨でしたが、神社周辺を散策しているうちに天候が回復。ホテルへの道すがら、雨上がりの空に大きな虹が架かるのを見ることができました。自然が見せてくれる風景は良いですね。

翌朝はいよいよ登頂に挑戦です。そこで驚いたのが、娘の意外な「才能」でした。初めての本格的な山道にもかかわらず、終始一定のペースを崩さない驚異の持久力を発揮。い

つの間にかこれほど逞しく成長していたのかと、親として感銘を受けるひとときとなりました。

下山後は温泉で疲れを癒やし、駅近くで夕飯をいただいて帰路へ。楽しい家族の時間を過ごすことが出来ました。(文: うえはら)

■納涼会 2026 を開催します

弊社の管理オーナー様を対象に、納涼会を7月26日(日)に開催予定です。

毎年目黒雅叙園で開催しておりましたが、雅叙園が休館してしまったということ、またこれまでと趣向を変えてみたいと思ったことから、今年は屋形船で開催いたします。

屋形船は「屋形船平井」さんをお願いしています。参加費無料で先着25名様です。今年も景品が当たる企画を検討中です。お問合せ、お申込みは当社までお電話いただきますようお願いいたします。



(上)写真はイメージです (下) 去年の納涼会の様子です



■空室対策の基本⑭：独立洗面台



私が学生の時はバスとトイレが一体の3点ユニットバスがまだ主流の時代でしたので、バスとトイレが分かれているだけでとても羨ましく思っていたものでした。独立洗面台付きの部屋を初めて見た時には「おお！」と思ったものですが、当時は「男で独立洗面台なんて欲しいやつはナンパもんだ！」といった具合に、「独立洗面台＝女性の設備」といった風潮があったように思います。確かに鏡の前に立つ時間は圧倒的に女性の方が多いと思いますが、髪が短く寝癖がつくと直すのに結構難儀しがちな男性にとって、独立洗面台(シャンプードレッサー付き)はシャワーを直接頭にかけて寝癖を直せるので、男性にも(男性の方が?)便利なものです。

そんな独立洗面台は、直近の賃貸住宅新聞の「周辺相場よりも家賃が高くて決まる」設備ランキングでは、前回より2ランク上昇の第5位と上位をキープしております。今や新築で独立洗面台を付けない選択肢はほぼありません。価格も10万円程度と決して高すぎない点もポイントが高いです。

独立洗面台のデメリットを挙げるとすればスペースの確保が難しいことです。特に25平米以下の物件で、キッチン、バス、トイレ、室内洗濯機置場の他に独立洗面台を設けようとすると、置けるスペースに乏しいことが多々あります。本当は洗濯機置場と同じスペースに置いて「洗面脱衣室」にしたいところですが、空間の制約上、「独立洗面台＋洗濯機置場＋トイレ」といった間取りにせざるを得ない場合も出てきます。独立洗面台を置くことで逆に全体のバランスが悪くなってしまうこともありますので、設置する場合には賃貸経営のプロにご相談いただくことをお勧めします。(文：林)

■うえはらの不動産屋でのドタバタ日記～Aさん～



振り返ってみると、不動産業に携わってからそれなりの月日が経ちました。営業として物件の仕入れを担当していた私は、当時からさまざまな地域でオーナー様とお話しする機会に恵まれ、多くのことを学ばせていただいたと感じています。

そんななか、当時の会社を退職した今でも変わらず連絡をくださるAさんという方がいます。Aさんは年配の男性ですが、体格が良く、声も非常に大きい。年齢を感じさせないバイタリティの塊のような方で、ビルをいくつか所有されているオーナーさんです。

Aさんと知り合ったのは、彼が所有するビルのテナントが夜逃げをして、色々ややこしい状況の時でした。問題が解決してからもそれ以来、度々連絡をいただくようになりました。電話の内容は決まって、最近投資した株や金の話、あるいは大好きな旅行先での出来事などです。

「うえはら君、オペラのチケットを取ったから奥さんと観に行ってきたさい。勉強になるよ」

「話したいことがあるから、今から家に来られるか？」

そんな風に、いつも突然の誘いから始まります。

最近は電話で済ませることが多かったのですが、先日「ちょっと家に来てほしい」と呼ばれ、久しぶりにご自宅を訪ねました。話題はいつものように、お気に入りの旅先の話から始まります。

「ベトナムは料理が旨いぞ、特にフランス料理だ。韓国料理もいい、一度行ってみなさい」

さらに投資家仲間との集まりで飲んだワインのことなど景気のいい話をしてくる。

そして話題は私の家族のことへ。

「娘さんは今年でいくつになった？ 世間知らずのまま育てちゃいかん。色々な経験をさせて視野を広げさせないとダメだぞ」

「うえはら君も男だったら遊びもしてないとダメだぞ」

なんて言い出す。

「親か！」と思いながらも、こんなことを言ってくれる人も、本当に少なくなって今では大変有り難く思います。

ひとしきり話し終えたあと、Aさんは少し真面目な顔をして私に問いかけました。

「うへはら君、君はこの先、自分の仕事をどう考えているんだ？」

「まあ、それなりに……」

と曖昧に返すと、Aさんはこう切り出しました。

「自分ももう良い歳だ。そろそろ息子にあとを任せようと思っている。一度、息子と会ってみてくれないか」と言う。

Aさんは自分の親くらいの年齢だったなあと思うとそういう時期なのかと少し寂しい感じもありました。品もなくて腹立たしいときもありますが憎めないオーナーさんです。



■「寿(コトブキ)相続」の基礎知識～相続の基本⑥～遺言・遺産分割の重要性～

今回も「遺言」についてお伝えします。

前回は自筆証書遺言と公正証書遺言のメリットとデメリットを中心にご紹介しました。今回は、遺言の主目的である遺産分割対策が、なぜ昨今重要性を増しているのか、という点について解説します。



遺産分割対策の重要性が高まっている背景にある要因として大きいのは、相続を取り巻く環境の変化です。かつては「うちは資産家ではないから関係ない」と思われがちでしたが、2015年の税制改正により相続税の基礎控除額が引き下げられたことで、課税対象

となる方が大幅に増えました。具体的にはそれまでは「5,000万円＋(1,000万円×法定相続人数)」だった基礎控除額が、現在は「3,000万円＋(600万円×法定相続人数)」へと約4割縮小されています。

実際に、遺産を巡って家庭裁判所へ持ち込まれる「遺産分割事件」の数は増加傾向にあり、令和5年には1万3,872件に達しています。ここで注目すべきは、こうしたトラブルが「資産家だけの問題」ではないという点です。裁判所での争いのうち、実に約78%が、遺産総額5,000万円以下のケースで起きています。

なぜ、それほど多くの方が揉めてしまうのでしょうか。

その大きな理由の一つに、日本の相続財産の構成があります。

相続財産の約38%を「土地・家屋」が占めており、現金のようにきれいに分けることが難しい不動産は、その評価を巡る意見の対立など、争点になりやすいのです。また、「長男の妻が被相続人の介護を一手に引き受けていた」といった「寄与分(相続への貢献が認められる場合に取り分を増やせる制度)」、あるいは「次男は大学院まで行って海外留学費用も出してもらっていた」といった「特別受益の持ち戻し(生前に受けた贈与等を相続分に持ち戻す考え方)」等も紛争原因となりえます。

さらに、現代では家族のあり方も変化しています。家族意識の希薄化や個々の権利意識の高まりなどにより、以前よりも話し合いが難航するケースが増えています。一度トラブルになれば、家庭裁判所での調停や審判へと発展し、せっかく築いてきた大切な資産が家族の絆を壊す原因になりかねません。

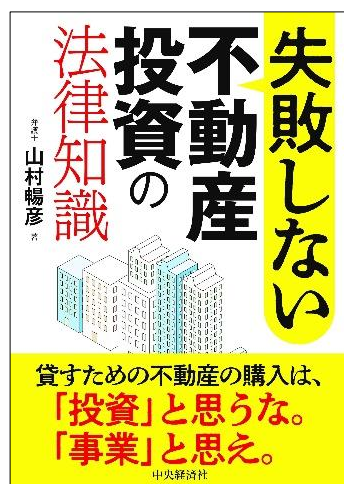
円満な相続を実現するためには前回もお話しした遺言が最良の選択肢の一つです。たとえば「うちのきょうだいは仲がいいから大丈夫」というお声をお聞きすることもあります。遺言によって必ずしも円満な相続が実現できるとは限りませんが、遺言のあるなしでその円満

さは全く違ってきます。

遺言のセミナーを企画したいと思っており
ますので、詳細が決まりましたらまたお知
らせいたします。

次回も遺言についてご紹介します。(文：林)

■読書案内～失敗しない不動産投資の法律知識～



著者は自らも大家業を営む弁護士です。

不動産取引は高額であり、契約内容や権利関係を正しく理解していなければ、想定外のリスクを抱える可能性が高い。この本は、実務で起こりやすいトラブル事例を

交えながら、投資家が最低限押さえるべき法律知識について分かりやすく解説されています。

その一つとして、賃貸借契約や原状回復、滞納対応に関する内容があります。現場では「知らなかった」では済まされないケースも多く、オーナー・管理会社・入居者それぞれの立場を理解した上で適切に対応する必要があります。また、表面利回りだけで物件判断を行う危険性についても触れられており、収益性だけでなく法務・管理・修繕リスクまで含めて総合的に判断する重要性を認識できる本だと思います。

さらに、単なる法律解説ではなく、実際の不動産実務に即した内容が多く、これから投資を始める人だけでなく、既に物件を保有しているオーナーにとっても有益な一冊だと感じます。不動産は長期保有を前提とする資産だからこそ、購入前の調査と契約理解が非常に重要であり、その基礎を学べる実践的な内容でした。

不動産投資で安定した運用を行うためには、「良い物件を買うこと」以上に、「法律を理解し、リスクを管理すること」が大切だと思います。

(山村暢彦著、中央経済社、2022 年)

(文：きたの)

■営業時間および定休日変更のお知らせ

弊社では、働き方改革の一環として、本年 6 月より営業時間および定休日を以下の通り変更させていただくこととなりました。

【変更内容】

- ・終業時間の変更(6 月 15 日より)
18:00 終業⇒**17:00 終業**
(1 時間の短縮となります)
- ・定休日の追加(7 月 1 日より)
現行：第 2・第 3 火曜日
⇒ 変更後：第 2・第 3・**第 4 火曜日**
※水曜日は従前どおり定休とさせていただきます。
(第 4 火曜日の追加となります)

皆様にはご不便をおかけすることもあるかと存じますが、限られた時間の中で、より質の高いサービスを提供できるよう努めてまいります。何卒ご理解とご協力を賜りますようお願い申し上げます。

■6 月と 7 月の営業カレンダー

6 月と 7 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、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。

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

■5 月の管理物件稼働率

→97.93%でした。

※5/1 時点。賃料発生ベース。