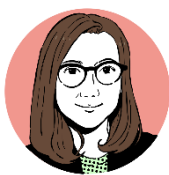


コトブキ通信

■発行日: 2026年6月30日 第103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～入社のごあいさつ～



はじめまして。6月に入社いたしました「ささきなおみ」です。

出身は大阪北摂エリアです。中学・高校時代は、車窓から宝塚大劇場を眺めながらカトリック系女子校に通っていました。

ちょうど「ベルサイユのばら」ブームの頃で、宝塚歌劇の電車の中吊り広告が、その日のうちに全て持ち去られてしまうほどの人気だった時代です。



大学進学を機に東京に移り、その後は海外も含め、首都圏内各地で暮らしてきました。引っ越しの度に家財や持ち物の整理をしてきましたが、売却してみると購入時の価格との落差に驚かされることが少なくありませんでした。

そんな中、ある買い取り業者の方から興味深い話を聞きました。その方のお得意様に、いわゆる「シャネラー」と呼ばれる方がいるそうです。CHANELのバッグを購入し、数回使用した後に売却し、その資金でまた新作のCHANELを購入するというサイクルを

続けているとか。私には真似のできない世界ですが、確かに物が増えすぎて収納に困ることはなさそうですね。ゴージャスな断捨離のお話でした。(文: ささき)

■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。

※6月14日現在、残16名様となります。



(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⑮：バランス釜の交換



空室対策を考えると、「これが流行っているから導入しよう」と飛びついてしまうことではないでしょうか。しかし本当に大切なのは、入居者像を見据えて物件づくりをすることです。バランス釜の交換を例に、考えてみましょう。

私は40代半ばですが、バランス釜のお風呂に入った経験は、祖父母の家に遊びに行ったときくらいです。もうすぐ50代の私ですらそのような体験なのですから、私より若い方からしたら

「バランス釜って何？」

「どう使うの？」

「なんかよくわからないし古そう」

「なんでお風呂が正方形なの？」

となりかねません。

給湯風呂(いわゆる現在の普通のお風呂)にできるなら間違いなくその方がいいですので、基本的にはバランス釜のお風呂は交換すべきだと私は考えます。

しかし「バランス釜だから必ず交換しなければならない」とも思いません。建物の構造的に交換が難しいケースでは、無理に交換しようとする大きな出費になる場合もありますので、やらない方がいいかもしれません。それ以上に交換の可否についての重要な視点は、どんな入居者に住んでもらいたいのかです。お住まいになる方が20代や30代であれば、バランス釜でいいという人はまずいませんので、交換をお勧めします。しかし幼少期にバランス釜に慣れ親しんだ50代以降の方を主な借り手として考えているのであれば、バランス釜以外にも優先的に投資すべきものがあるかもしれません。また、外国人

の方をメインの借主様にしたい場合には、そもそもバランス釜への抵抗感も何もないかもしれません(国にもよると思いますが)。

バランス釜はあくまでも一例です。要するに、「嫌われ者だからすぐに変えないといけない」というわけではありません。どんな方に住んでいただきたいかを起点に物件づくりを考えていけばいいのです。

この視点を見失うと、借り手層に合わない流行り物ばかりを当てずっぽで導入して失敗することもあります。

空室対策の本質は、入居者像を見据えること。バランス釜ひとつとっても、その考え方は変わりません。(文：林)

■「寿(コトブキ)相続」の基礎知識～相続の基本⑦～遺言・遺産分割の重要性～

今回も「遺言」についてお話しします。

相続が発生し、亡くなった親御さんの部屋や金庫から「遺言書」が見つかったらどうされますか？

「中身が気になるから、すぐに開けてみよう」

と思われるかもしれませんが、実はそれは絶対にやってはいけません。自筆で書かれた遺言書を見つけた場合、まずは家庭裁判所で検認(けんにん)という手続きを行わなければなりません。今回は、この聞き慣れない「検認」という大切な手続きについてお話しします。



検認とは、一言で言えば「遺言書の偽造や変造を防ぎ、その存在を公的に証明するための手続き」です。家庭裁判所に申立人(遺言書の保管者や発見者)が出頭し、相続人全員

に通知のうえ、裁判所職員の立ち会いのもとで遺言書を開封して、日付や署名、内容などを確認して記録に残します。なお、申立人以外の相続人は必ずしも出席する必要はありません。こうして公的な記録（検認調書）にしてもらうことで、仮にその後、遺言書の原本を紛失してしまうようなことがあっても、記録が裁判所に確実に残されるため安心です。いわば、遺言書の内容を公的に現状確認して封印する手続きです。賃貸物件の入居時に行う現況確認と同じで、後から「最初からこうだった！」とは言えなくするための、裁判所による公式の記録なのです。

ここで、オーナー様へ特に知っておいていただきたい重要な「留意点」があります。

まず一番の注意点は、**検認は「遺言書が有効か無効かを判断する手続きではない」ということです。**検認を受けたからといって、その遺言書の内容が法的に 100%正しいと認められたわけではありません。後から「この遺言書は無効だ」と争いになる可能性は残ります。

また、一番やってしまいがちなのが、冒頭で述べたとおり、**検認を受けずに勝手に遺言書を開封してしまうことです。**家庭裁判所外で勝手に開封すると、法律違反となり「5万円以下の過料（ペナルティ）」を科されることがありますので、見つけても必ずそのままの状態家庭裁判所に提出してください。

さらに実務的な問題として、**検認が終わるまでは、その遺言書を使って銀行口座の解約をしたり、大切な賃貸物件（不動産）の名義変更（相続登記）をしたりすることができません。**検認の手続きには、家庭裁判所へ申し立ててから実際に検認が行われるまで、通常数週間から 1 ヶ月程度の時間がかかります（書類の不備や裁判所の混雑状況によっては、さらに長くかかる場合もあります）。この「手続きの空白期間」は、オーナー様にとって特に注意が必要です。相続登記が完了していない間は、不動産の名義が亡くなった方のままとなるため、管理会社との委託契約の変更や、入居者から受け取る家賃の帰属、そして突発的な修繕への対応判断など、日常の賃貸管理において様々な支障が生じる可能性があります。こうした事態をできる限り短

期間で乗り越えるためにも、相続発生後は速やかに専門家へ相談されることをおすすめします。

このように、自筆の遺言書は手軽に書ける反面、遺されたご家族には「検認」という時間も手間もかかるハードルが待ち受けています。

この点、「公正証書遺言」であれば公証役場に原本が保管されるため検認手続きは不要ですし、法務局の「自筆証書遺言書保管制度」を利用した自筆証書遺言も同様に検認不要で、スムーズに相続手続きを進めることができます。

遺言の残し方にはいくつかの選択肢があります。賃貸物件をお持ちのオーナー様であればなおさら、生前から遺言の形式や保管方法を意識しておくことが、残されるご家族への大きな配慮となります。

遺言についてご不安なことがあれば、ぜひお気軽に当社へご相談ください。（文：林）

■読書案内～週刊エコノミスト 2025 年 9/9 号～



去年になりますが、週刊エコノミストの「マンション管理の大問題」という特集がありました。その中に「弁護士が見た！ 人類には区分所有は早すぎた」という目を引く記事がありましたのでご紹介いたします。

記事の著者はマンション管理士の資格も持つ、マンション管理問題に精通した桃尾弁護士です。内容としては人類というほど大きな話にはならないのですが、区分所有マンションは、①所有者の目的(住む人もいれば貸す人もいるなど)や家族構成、価値観が様々で合意形成が難しく、②手放そうにも株式と違って簡単に買い手が見つかるとは限らず、③さらには物理的な距離が近く人間関係が濃密なので、対立が起こっても距離を置くことができず、もめごとが長期化しがちになる、という構造的な問題が孕んでおり、問題が解決不能になりやすいという点が指摘されています。賃貸であれば居住者同士のもめ

ごとも、どちらかが引越せば解決するかもしれませんが、区分所有は賃貸のように簡単には手放せないですね。

区分所有法には約 70 の条文しかなく、日常的な管理に関連するような細部は管理規約に委ねられているそうです。制度としての厚みが圧倒的に不足する中で、所有者それぞれの目的や価値観が異なるうえで、マンションという共通の資産を巡る合意形成を図っていく。本当に難しいことですね。

(桃尾俊明著、毎日新聞出版、2025 年)
(文：はやし)

■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。

■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造りたい！」
「ヒートショックで亡くならない家を造りたい！」

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。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

■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きました。

【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、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。

■7 月と 8 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。

7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		

8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						

■6 月の管理物件稼働率

→98.34%でした。

※6/1 時点。賃料発生ベース。