

■リレー日記～水泳と食欲～



以前にここでプールに通っているという話をさせていただきました。三日坊主で終わる可能性もありましたが、なんとまだ続いています。当時は市民プールに通っていましたが、市民プールが長期休業になってしまったため、今は民間の運営するスポーツジムの会員になっています。でもまだプール以外の施設を使っていません。筋トレフロアでトレーニングをしたい気持ちがないわけではないのですが、なにぶんガタイの良い方々がたくさんおられる中でトレーニングするのは恥ずかしいのです。



最近では 1000m まで泳げるようになりました。300m ほどしか泳げていなかった私からすると大進歩です。恐らく 1500m くらいまでは平泳ぎだけならば泳げると思います。クロールを何本か入れるだけで体の負担が変わるのが面白いものです。

水泳は水温が体温より低いため、体を動かしても体温の上昇が抑えられるそうです。そのため体感としては熱をあまり感じないようですが、運動した分の水分はしっかり失われるようです。体温が上昇しにくいいため、カ

ロリー消費も陸上での運動に比べると小さくなく、1000m 泳いでも、おにぎり 1 つ分くらいのカロリー消費しかないようです。

水泳は筋力アップにもとても良いですし運動にもなるのですが、ひとつ大きな罠があります。それは、水泳の後はご飯がおいしいことです。喉も渇くしお腹も空く。しかも体が適度に冷えているから温かいものが欲しい。そうすると体が欲するのがラーメンです。温かいしおいしいし、失った塩分もがっつり吸収できる。水泳の後のラーメンほどうまいものはありません。でも太る。動いたのに太る。おにぎり 1 つ分しか消費しないから。泳ぐほどに体重は微増する。この負のスパイラルをなんとかしなきゃ、と少し思いますがこれはこれで小さな幸せだからいいかもしれません。(文: 林)



■エアコンの 2027 年問題

「数年のうちに、エアコンの価格が大きく上がる」、という話を耳にされたことはありますか？噂ではなく、これは本当の話で、「エアコンの 2027 年問題」と言われています。今回はこの問題についてお話しします。

この背景にあるのは大きく 2 つの制度で

す。ひとつは省エネ性能に関する基準の強化で、2027年度から、家庭用エアコンに求められる省エネ性能の目標値が大きく引き上げられます。もうひとつは、冷媒に関する規制強化です。地球温暖化への影響が大きい従来型の冷媒の生産・供給が段階的に絞られていくため、今後はより環境負荷の低い冷媒への切り替えが進んでいきます。

この2つが同じ「2027年」という時期に重なって語られるため、いろいろな噂が飛び交っているようですが、今使っているエアコンが2027年に突然使えなくなったり、買い替えが義務付けられたりするわけではありません。メーカーが部品を保有している期間内であれば、修理も従来どおり可能です。



ただし、実際に起こりうる変化として押さえておきたいのが「価格」です。当社の懇意にしているエアコン業者によると、**新基準に対応した機種は現在の価格の1.5倍から2倍程度になる可能性がある**ようです。これはもちろん小さな差ではありません。価格にして、ワンルーム用で1台あたり4万円から8万円程度上がることになります。

そこで気になるのが、「うちの物件のエアコンはどうなのか」という点です。ひとつの目安として、**製造から12年から15年**ほど経っているエアコンをお持ちであれば、そろそろ替え時と考えてよいでしょう。この年数を超えてくると、そもそも経年による故障のリスクも上がってきますので、価格の話を抜きにしても、更新を検討する時期に差し掛かっていると言えます。空室発生時が最良のタイミングですので、その際に製造年を確認することをお勧めします。

もうひとつ考えておきたいのが、入居者様の側の意識の変化です。省エネ性能に優れた

新基準のエアコンが標準になっていけば、入居希望様が物件を選ぶ際に「電気代が安く抑えられるかどうか」を比較検討する場面も増えてくるはずです。つまり、こちらが急がなくても、入居者様の側から「新しい設備を備えた物件」を求める流れが出てくる可能性があるということです。

いずれにしても賃貸経営にかかるコストは上がっていく方向にあります。古いエアコンのまま入居者様のニーズに对应えられなくなるコストか、新基準への切り替えに伴う値上がりを受け取るコストか、という違いです。もしコストをできるだけ抑えたいとお考えであれば、価格が上がりきってしまう前、つまり新基準が本格化する前のうちに計画的に交換しておくことをお勧めします。

もちろん、ここでも大切なのは「どんな入居者がこの物件の主要なお客様なのか」という視点です。設備の新しさや電気代の安さを重視する入居者様を主要顧客に据えている物件であれば、値上がり前の今のうちに交換しておく価値は十分にあります。反対に、賃料の安さを重視する入居者様が中心の物件であれば、無理に急ぐ必要はなく、実際に不具合が出てから対応するという考え方で十分でしょう。

噂に振り回されて慌てて動く必要はありませんが、価格が上がる前に動けるかどうかは、これから数年の賃貸経営コストに直結する話です。まずは自分の物件のエアコンが何年目かを確認するところから、始めてみてはいかがでしょうか。(文：林)

■「寿(コトブキ)相続」の基礎知識～相続の基本⑧～遺言が必要なケースとは～

前回は「検認」という手続きについてお話ししましたが、そもそも「遺言があれば、こうした手間や争いを避けられたのに…」というケースは枚挙にいとまがありません。

「うちはそんなに財産もないし、家族仲も悪くないから、遺言なんて必要ないだろう」

そう思われる方は少なくありません。しか

し実際には、「財産の多い少ない」よりも、「相続人の状況」によって遺言の必要性が大きく変わってきます。今回は、特に遺言を残しておくべき代表的な 7 つのケースをご紹介します。



Case01 法定相続人がいない場合

遺言がなければ、財産は最終的に国庫に帰属してしまいます。お世話になった方への遺贈や、社会貢献のための寄付など、ご自身の意思で財産の行き先を決められるのは、遺言があつてこそです。

Case02 行方不明の相続人がいる場合

遺言がない場合、遺産分割協議を行うためには、行方不明の相続人について家庭裁判所で「不在者財産管理人」の選任を申し立てる必要があります。これには時間も費用もかかり、賃貸物件の相続手続きが長期間ストップしてしまう原因になります。

Case03 相続人が認知症の場合

遺産分割協議は、判断能力のある相続人全員が参加しなければ成立しません。相続人の中に認知症の方がいる場合、遺言がなければ家庭裁判所に「成年後見人」の選任を申し立てる必要が生じます。

Case04 親族関係が複雑な場合

遺言がなければ、相続人全員で遺産分割協議を行わなければなりません。関係性が複雑であるほど、この協議がまとまりにくくなります。

Case05 会社を経営している場合

遺言がなく、自社株が後継者に集中できないと、経営権が分散し、事業そのものの存続に関わる事態になりかねません。遺言はもちろん、事業承継全体を見据えた対策が必要です。

Case06 相続人の間に感情的な対立が強い場合

遺言がなければ、やはり遺産分割協議が必要です。感情的な対立があると、協議はまとまりにくく、争いに発展しやすくなります。

Case07 相続人の数が多い場合

相続人の数が多いほど、遺産分割協議には時間がかかります。すでに亡くなっている相続人がいたり、認知症の相続人がいたりするケースも重なりやすく、遺言の必要性は一層高まります。

こうして並べてみると、それぞれ状況は異なるものの、いずれのケースも「遺言がないと、相続人だけで乗り越えるのが難しい壁がある」という点で共通しています。

今回は、この中でも特に重要度が高い「Case04 親族関係が複雑な場合」と「Case06 相続人の間に感情的な対立が強い場合」を取り上げ、詳しく見ていきたいと思います。（文：林）

■読書案内?～元プロレスラー・棚橋弘至氏から学ぶメンタル術～



「プロレスラーを取り上げるの?」と思われる方もいらっしゃるかもしれませんが、去る 7 月 6 日、不動産業界の監督官庁である国土交通省において、元プロレスラーで現在は新日本プロレス社長の棚橋弘至氏と国土交通省事務次官によるトークイベントが開催されました。テーマは「仕事のモチベーションが上がる秘訣」です。

棚橋氏のモットーは、「疲れない、落ち込まない、諦めない」。

中でも印象に残ったのは、「疲れは心の筋

肉痛」という言葉です。トレーニングによる筋肉痛が身体を鍛えるように、仕事での失敗や厳しい意見による心の痛みも、自分を成長させるための過程だと考える。そう捉えられれば、ストレスとも上手に付き合えるようになるというお話でした。

また、「仕事はまず全力でやり切ること。やり切って初めて、その仕事が自分に向いているかどうか分かる」とも語られていました。

さらに、プロレスは相手を避けていては試合になりません。ビジネスも同じで、さまざまな意見や価値観から逃げずに受け止めることで、困難を乗り越える道が見えてくるという考え方には、大いに共感しました。

「心にも筋肉痛がある」。

この言葉を思い出せば、仕事で少し落ち込む日があっても、「今は成長の途中なのだ」と前向きに考えられるかもしれません。そんな気づきを与えてくれたトークイベントでした。（文：ささき）

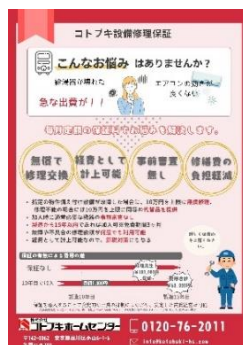
■賃貸住宅修繕共済のご紹介



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！

詳細は当社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。

■8月と9月の営業カレンダー

8月と9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。

8月							9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												

■7月の管理物件稼働率

→98.14%でした。

※7/1 時点。賃料発生ベース。

※今回、「空室対策の基本」はお休みしました。