月刊 コトブキ通信 9月号

■発行日：2026年8月31日　第105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～水泳と食欲～

7月に入社した「みずぬま たかあき」と申します。「説明し始めると妙に情報量が増える街」千葉県我孫子市で育ちました。

まずは、市の心臓部でもある手賀沼。朝はランナー、昼は家族、夕方はカモ、夜は花火大会と、ほぼ24時間シフト制で主役が入れ替わる沼です。さらに、志賀直哉や武者小路実篤が別宅を構えた“文学の副都心”でもあり、散歩しているだけで「ここで名作の一部が生まれたのかもしれない」という妄想が勝手に湧きます。極めつけは鳥の博物館。全国でも珍しい鳥類専門の博物館が市のど真ん中に鎮座しており、子どもの頃は「なぜ我孫子に？」と疑問でしたが、大人になると「こういうクセの強さが街の個性だ」と妙に納得します。

現在は荒川区南千住に住んでおり、下町らしい“生活の濃度”を日々感じています。昨今の再開発で高層マンションが立ち並ぶ一方、路地に入れば昔ながらの商店もあり歩き甲斐があります。南千住は、かつて松尾芭蕉が「奥の細道」の旅に出る際に準備を整えた地としても知られ、旅の始まりを支えた土地らしく、どこか“出発前の静かな高揚感”が漂っているのも魅力です。

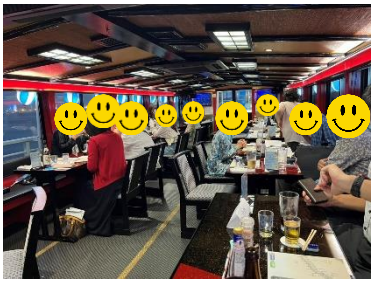
趣味は野球観戦で、最近はプロより高校野球の地方大会に関心があります。観客が少ない試合ほど選手の声がよく響き、まだ名前も知られていない選手たちが全力でぶつかる姿に、こちらも背筋が伸びます。特に1・2回戦は試合終了まで何が起こるかわからない“予測不能のワクワク感”があり、球場に足を運ぶたび胸が高鳴ります。

これまで騒音・ゴミトラブルから資産運用・相続まで、人とコミュニケーションを取りながら課題を解決する仕事に長く携わってきました。皆さまとのご縁を大切にしながら、誠実に取り組んでまいりますので、今後ともどうぞよろしくお願いいたします。

(文：みずぬま)



■屋形船納涼会を開催しました



7月26日(日)に、日頃お世話になっている賃貸オーナー様への感謝を込めた恒例の納涼会を、屋形船「平井」の屋形船にて開催いたしました。

当日は大雨の予報が出ており、開催が危ぶまれましたが、幸いにもほとんど雨に降られることなく、17時半から19時半の2時間、快適な船旅を楽しむことができました。

今回の周遊コースは「お台場・隅田川コース」。お台場やレインボーブリッジの夜景を堪能したのち、レインボーブリッジの下をくぐり、豊洲市場の横を通過。遠くにはスカイツリーや東京タワー、都心のビル群が織りなす夜景も楽しめる、変化に富んだ行程でした。



お台場では40分ほど停泊。デッキに出ると吹き抜ける風が心地よく、普段とは逆の角度からお台場の噴水を眺められたのも、なかなか珍しい体験でした。夏場ということもあり、18時を過ぎてもまだ空は明るく、開放的な気分で過ごすことができました。また、揚げたての天ぷらをはじめとした料理も美味しくいただきました。

今回も、「ハズレなしの大抽選会」を実施しました。東京ディズニーリゾートのチケットやペアランチチケット、美容品、珍味など、バラエティ豊かな景品をご用意しました。お喜びいただけていましたら嬉しいです。

あっという間の２時間でしたが、夏ならではのひとときをオーナー様と共有できたことを嬉しく思います。来年も納涼会を開催する予定です。皆さまのご参加を、今から楽しみにしております。（文：林）

■【管理オーナー様限定】オーナーアプリを導入します



当社管理オーナー様の利便性向上と、当社の業務効率化を目的として、９月より、オーナー様専用アプリ「GMO 賃貸 DX オーナーアプリ」を導入いたします。とても便利で、操作も簡単なアプリです。そんな便利な４つの機能をご紹介します。

①チャットで連絡を一元化

LINE のようなチャットでのやり取りができますので、電話での「言った・言わない」のすれ違いがなくなります。また履歴もすべて残りますので、後から見返すことも簡単です。書類や写真、動画のやり取りもアプリ上で完結できます。

②収支報告をアプリで確認

毎月の収支報告書をアプリで受け取れます。今後は過去分も保存されますので、書類やメールを遡って探す手間がなくなります。物件ごと、部屋ごとの切り替えもワンクリックです。

③見積書・申込書の承認がその場で完結

修繕の見積書や入居申込書の確認依頼をメッセージで受け取り、アプリ上でお好きな時間にそのまま承認・否決の返答ができます。

④書類は自動で整理・保管

明細書や点検報告書などは、物件別・種別ごとに自動で振り分けられて保存されます。「あの書類、どこにしまったか」と探す時間がなくなります。

８月27日より、アカウント発行が開始します。導入初期は不具合等でご迷惑をおかけすることもあるかもしれませんが、使い勝手が上がるようにいたします。操作方法について詳しく聞かれたい場合には、ご訪問の上ご説明することもできますので、お気軽にお尋ねください。

■「寿(コトブキ)相続」の基礎知識～相続の基本⑨～遺産分割協議がまとまらない本当の理由～

前回は、特に遺言を残しておくべき代表的な７つのケース(以下再掲します)をご紹介しました。

※再掲※
Case01　法定相続人がいない場合
Case02　行方不明の相続人がいる場合
Case03　相続人が認知症の場合
Case04　親族関係が複雑な場合
Case05　会社を経営している場合

Case06	相続人の間に感情的な対立が強い場合
Case07	相続人の数が多い場合

今回はそ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。

実はこの２つ、表現こそ違いますが、根っこの部分では同じ問題を抱えています。それは**「遺産分割協議がまとまらない」という同じ結末に行き着くケース**だ、ということです。



■なぜ「協議」がまとまらないのか

遺産分割協議とは、相続人全員が納得のうえで「誰が何を相続するか」を決める話し合いのことです。ここで重要なのは、**「全員の合意」**が必要だという点です。１人でも反対すれば、協議は成立しません。

親族関係が複雑な場合、たとえば先妻・後妻それぞれのお子様がいらっしゃるケースや、養子縁組をされているケース、あるいは異母兄弟・異父兄弟がいらっしゃるケースなどでは、そもそも顔を合わせたことがない相続人同士で話し合いをしなければならないことも珍しくありません。日頃の意思疎通がない中で、いきなり財産という繊細なテーマについて合意形成を求められるのですから、まとまらなくて当然とも言えます。

一方、感情的な対立が強い場合は、たとえ実の兄弟姉妹であっても、これまでの生い立ちの中で積み重なった不満や不公平感が、相続をきっかけに一気に噴き出してしまうことがあります。「お兄ちゃんばかり可愛がられていた」「私だけ介護を押し付けられた」といった感情的なしこりは、法律的な理屈だけでは解消できません。

つまりCase04もCase06も、根本にあるのは**「冷静な話し合いが成立しにくい土壌がある」**ということなのです。

■オーナー様に知っておいていただきたいこと

こうした状況で遺言がないまま相続が発生すると、遺産分割協議が長期化し、その間、賃貸物件の名義変更（相続登記）もできません。管理会社との契約変更、家賃の受け取り、修繕の意思決定など、日常の賃貸経営そのものが立ち止まってしまうことになります。最悪の場合、協議がまとまらず「遺産分割調停」「遺産分割審判」といった家庭裁判所での争いに発展し、解決までに数年を要することもあります。

ここで遺言があれば、状況は大きく変わります。遺言によって「誰が何を相続するか」をあらかじめ指定しておけば、相続人全員での協議は不要となり、指定された内容に沿って、比較的スムーズに相続手続きを進めることができます。感情的な対立がある相続人同士であっても、「亡くなった方本人の意思」として遺言が示されていれば、それを尊重せざるを得ない、という心理的な効果も期待できます。

もちろん、遺言の内容によっては「遺留分」への配慮が必要になるなど、注意すべき点もあります。しかし、何も準備がないまま相続を迎えるよりも、遺言という形で意思を示しておくことは、遺されるご家族への何よりの配慮になります。

親族関係が複雑な方、あるいはご家族の間に少しでも感情的なわだかまりを感じていらっしゃる方こそ、今のうちから遺言の準備を進めていただきたいと思います。

（文：林）

■読書案内～『相続人不存在の実務と書式』～

相続人がいない場合の手続が想像以上に複雑であり、多くの法律上の手続や裁判所とのやり取りが必要になります。普段の相続といえば家族間で遺産を分ける場面を思い浮

かべますが、相続人が存在しない場合にも、債権者や特別縁故者、国庫への帰属など、さまざまな利害関係者に配慮しながら公平に手続を進める必要があります。



この本は、制度の解説だけでなく、実際に使用する申立書や報告書などの書式が掲載されており、実務の流れを具体的にイメージしながら学ぶことができます。単なる法律の説明にとどまらず、実際の手続の順序や注意点が整理されているため、実務担当者だけでなく、相続制度を学ぶ人にとっても理解しやすい内容であると感じました。

専門性が高い内容でありながら、書式や具体例を交えて説明されているため、相続人不存在に関する手続を体系的に学ぶことができる一冊だと思います。相続実務に携わる人は、実務と理論を結び付けて理解するための有益な本になると思いますので是非読んでみてください。
（水野賢一著/民事法研究会発行/2023 年刊）（文：きたの）

■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。

■９月と 10 月の営業カレンダー

９月と 10 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。

9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			

10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月の管理物件稼働率

→98.05%でした。
※8/1 時点。賃料発生ベース。