月刊
コトブキ通信
10 月号



■発行日：2026 年 9 月 30 日　第 106 号・　月 1 回発行　■発行人：林　力太郎
■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～台風～





少しずつ過ごしやすい気候になってきましたね。

この 8 月の夏季休暇中、空き家になっている栃木の実家へ帰省し、お盆を迎えてきました。しばらく放置していたため、敷地内の草木は伸び放題の状態。滞在中に手入れを進めるつもりでしたが、悪天候のため除草剤をまくのが限界でした。

さらに、帰省頻度が年 2 回ほどのため給湯器の交換は見送っており、凍結・破裂対策の観点から自宅のお湯が使えない状態です。そのため、滞在中は近所の温泉施設やビジネスホテルを利用してしのぎました。

極めつけは、茨城県に観測史上初めて上陸した台風の直撃です。強風で駐車場のトタン屋根が吹き飛ばされ、ご近所の方々にご迷惑をおかけしてしまう事態に……。予期せぬトラブルが重なり、空き家管理の厳しさを痛感した休暇となりました。

遠方の空き家を年に数回しか管理できない場合、そのまま放置するのはリスクが大きすぎます。定期的な管理サービスを外部に委託するか、売却・解体などの処分を早期に検討することを強くおすすめします。

（文：きたの）

■空室対策の基本⑯：追焚き給湯



追い焚き給湯は、派手さこそないものの、入居者の生活満足度をしっかり底上げしてくれる人気設備です。賃貸検索サイトで条件指定されることも多く、空室対策として非常に効果的です。全国賃貸住宅新聞の「入居者に人気の設備ランキング 2025」では、ファミリー向けの付加価値設備として追い焚き機能が上位に入り、家賃が多少高くても入居が決まりやすい設備として評価されています。特に家族の入浴時間がバラバラになりがちな共働き世帯では、冷めたお湯をすぐ温め直せる利便性が高く評価され、冬場の入浴ストレスが減る点も「住みやすさ」を感じる大きな要素になっています。

人気設備として家賃維持や微増の根拠に使える一方、大規模リフォームほどの負担はなく、競合物件との差別化を図るにはちょうど良いアップグレードと言えます。

一方で、管理上の注意点も押さえておく必要があります。退去後に長期間使用されない状態が続くと配管内に汚れが溜まりやすくなるため、入居前の配管洗浄を行っておくとトラブル防止に効果的です。また、追い焚き機能付き給湯器は通常タイプより負荷がかかるため、寿命は 10～12 年程度が目安となり、古いまま使い続けると故障リスクが高まります。さらに、入居者が循環口をふさいだり、浴槽の水を抜いた状態で追い焚きをしようとしたりすると故障につながるため、入居時に簡単な使い方を説明しておくと安心

です。

こうした点を踏まえると、追い焚き給湯は“地味だけど確実に効く空室対策”と言えます。最新データでも人気が裏付けられており、生活満足度の向上、成約率アップ、長期入居の促進、家賃維持の後押しなど、オーナーにとってメリットの多い設備といえます。大掛かりなリノベーションをせずとも、物件の魅力を一段引き上げたいときに有益な選択肢となります。（文：みずぬま）

■「寿(コトブキ)相続」の基礎知識～相続の基本⑩～公正証書遺言の作成の流れ～

前々回、「特に遺言を残しておくべき代表的な７つのケース」についてご紹介し、前回はその中でも特に重要度が高い「親族関係が複雑な場合」と「相続人の間に感情的な対立が強い場合」を取り上げました。これらのケースでは遺産分割協議がまとまりにくく、長期化する恐れがあるため、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くことが大切であることを説明しました。今回は、その遺言の作成の流れと注意点についてお話しします。



遺言には大きく分けて自筆証書遺言と公正証書遺言がありますが、特に賃貸オーナー様においては公正証書遺言を強くお勧めします。賃貸オーナー様は相続財産における不動産の割合が大きくなりがちです。不動産は「分けにくい」という特性がありますが、たとえば「この物件は長男に、あの物件は長女に」といった配分を決めていても、遺言書の書き方に不備があれば、それだけで争いの火種になりかねません。公正証書遺言は公証人が関与して作成するため、方式の不備で無効になるリスクがほとんどありません。また、原本が公証役場に保管されるため、紛失・改ざん・隠匿の心配もありません。こうした理由から、賃貸オーナー様の相続対策には公正証書遺言を用いるべきです。

それでは、作成の流れについて概説します。

①財産の棚卸しと大まかな配分の検討

まずは所有する不動産、預貯金などの財産を一覧にし、誰に何を承継させるかを考えます。賃貸物件が複数ある場合は、収益性や管理の手間も踏まえて配分を検討することになるでしょう。

②必要書類の準備

公証役場に提出する書類として、主に以下のものが必要になります。

- 遺言者本人の印鑑証明書(発行から３か月以内)と実印
- 改製原戸籍謄本等(遺言者と相続人との続柄が分かるもの)
- 受贈者の住民票（相続人以外の人に遺贈する場合）
- 土地・建物の登記簿謄本、固定資産評価証明書
- 金融機関名・支店名と現在の残高が分かる資料

③証人２名の手配

公正証書遺言の作成には、証人２名の立ち会いが必要です。ただし、推定相続人やその配偶者・直系血族、遺言によって財産を受け取る人などは証人になれません。

④公証人との事前打ち合わせ

集めた資料をもとに、公証人と遺言の内容をすり合わせます。この段階で「遺言執行者を誰にするか」を決めておくことも重要なポイントです。

⑤作成当日

公証役場に出向くのが基本ですが、ご自宅や病院などへ公証人に出張してもらうことも可能です。当日は公証人が遺言者の口述をもとに遺言書を作成し、遺言者・証人２名が内容を確認して署名・押印し、完成となります。

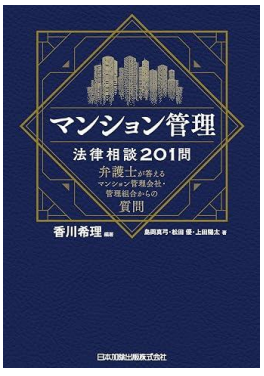
【手数料について】

公正証書遺言の手数料は、財産をもらう人ごとの財産額に応じて決まる仕組みになっています。目安としては、財産額 100 万円以下で 5,000 円程度、200 万円以下で 7,000 円程度というように、財産額が大きくなるにつれて段階的に上がっていきます。これに加えて、遺言加算(遺産総額 1 億円以下の場合 11,000 円)、証書の枚数が多い場合の加算、ご自宅などで作成する場合の役場外作成加算(基本手数料の 50%相当+公証人の日当・交通費)などが上乗せされます。

思ったより費用がかかると感じられるかもしれませんが、将来の相続争いを防ぐための「保険」と考えていただくと、決して高い出費ではないはずです。

結構面倒に感じられますよね。自筆証書遺言の方が気楽なのでは？と思われる方もいらっしゃるかもしれませんが、自筆証書遺言の場合、財産目録以外は自筆で書かなければなりません。いずれにしても、遺言は面倒なものです。公正証書遺言も手間と費用がかかりますが、賃貸経営を次の世代に確実に引き継ぐための有効な手段です。ご自身の財産状況や家族構成に応じて、どのような内容にすべき考えて見られてはいかがでしょうか。
（文：林）

■読書案内～マンション管理法律相談 201 問 弁護士が答えるマンション管理会社・管理組合からの質問～



本書は、マンション管理の現場で実際に起きている法律トラブルを、具体的な相談事例として整理した実務書です。管理費滞納、理事会の権限、専有部分の工事、騒音・漏水・ペット問題など、マンションで頻発するテーマを中心に構成されていますが、内容は単なる法律解説にとどまらず、管理会社や管理組合がどのように判断し、どのように対応しているかまで踏み込んでいる点が特徴となっています。条文を読むだけではつかみにくい「実務の勘どころ」が、Q&A 形式で理解しやすく整理されており読み進めやすいです。

本書の魅力は、マンション管理専門書でありながら、賃貸アパートオーナーにも応用できる“管理の本質”が詰まっているところです。例えば、騒音・ゴミ・迷惑行為といった入居者トラブルは、マンションでもアパートでも構造はほぼ同じであり、どこまでがオーナーの責任で、どこからが入居者の義務なのかを整理するうえで本書の解説は非常に参考になります。また、マンション管理では修繕計画や設備更新の判断基準が体系的に示されているため、アパートの給排水設備更新や外壁修繕などの判断にも応用できます。さらに、管理会社の説明や提案の妥当性を見極める力が身につくため、管理会社任せではなく、オーナー自身の主体的な判断力の向上にも資する内容となっています。

本書はマンション管理の法律書でありながら、賃貸経営の質を高める“管理の教科書”としても有用です。必要なテーマだけ拾い読みしても十分に価値があり、賃貸アパートオーナーが読めば、入居者対応・設備投資・管理会社との連携が一段階レベルアップする一冊といえるのではないでしょうか。
(香川希理編著/日本加除出版発行/2024 年刊)（文：みずぬま）

■【管理オーナー様限定】オーナーアプリを導入しました



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」を導入いたしました。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。

先月、アカウント発行を開始しました。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、使い勝手が向上するように努めます。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。

■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。

■10 月と 11 月の営業カレンダー

10 月と 11 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。

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	

11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						

■9 月の管理物件稼働率

→96.34%でした。

※9/1 時点。賃料発生ベース。