月刊 コトブキ通信 11月号

■発行日：2026年10月31日　第107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～名古屋から～



初めまして、10月より入社いたしましたこだまと申します。少しだけ自己紹介をさせていただきますと、私は４年前までは名古屋の港湾で貿易のお仕事をしておりましたが、とある苦い経験をきっかけに名古屋から宅建士証だけを握りしめてこの業界に飛び込んできました。



当初は川崎で賃貸管理業に携わっておりましたが、より自身を磨く為にこちらでお世話になることとなりました。

新しく踏み込んだ地ということもあり、初心にかえり足を使ってこの西小山という「まち」を知っていくところです。

まずは美味しいものを熟知したいので、おすすめがあれば是非教えていただけると喜びます。

さて、今年の夏も猛暑を迎え、更には予想もできないほどの長期にわたる雨期に見舞われました。ハザードマップ外でも浸水被害が出てきており、自然災害もこれまで以上に身近なものになってきたように思われます。

私自身これまで特に何かを備えていた訳ではなかったので、予期せぬ災害に備え、非常時の避難用具や備蓄品を備えるようになりました。いざという時に頼りになるのは結局、自分自身。正しい情報や知識を身につけること、いかに慌てずに行動ができるかどうかが一番大切なのではないかと実感させられました。

皆様の衣・食・住の「住」を、より安心して任せていただけることにも繋がると信じて日々精進してまいります。（文：こだま）

■空室対策の基本⑰：給湯リモコン（給湯器交換）



給湯器交換は、賃貸アパートの設備投資の中でも、入居者満足度の向上と空室対策の両面で効果が高い施策として位置づけられます。給湯器は毎日の生活に直結するインフラ設備で、老朽化が進むと温度ムラやエラー表示、着火不良などのトラブルが増え、入居者の生活ストレスにつながります。一般的な耐用年数は10～15年とされ、築年数が進んだ物件ほど交換の効果が大きく、内見時の印象改善にもつながります。特に追い焚き機能付きは検索条件で絞り込みされやすく、反響増加や長期入居の促進にもなります。また、省エネ性能の高い機種を導入すれば入居者の光熱費負担が軽減され、「毎月の支出が抑えられる物件」として競争力が高まり、賃料アップを認められるケースもあります。さらに、故障リスクが減ることでオーナー自身のトラブル対応の手間が軽くなり、管理効率の向上にも寄与します。

一方で、交換にあたってはいくつかの留意

点があります。まず、設置スペースや排気方式の制約があるため、既存の給湯器と同じ設置タイプ・号数を選ぶことが原則です。PS 設置型・ベランダ壁掛け型などはサイズが合わないと交換できず、事前の型番確認が不可欠です。また、共用部に関わる可能性があり、ガス・水道・電気が絡む設備であるため、工事前には管理会社への連絡を行い、専門業者に依頼する必要があります。省エネタイプの導入を検討する場合は、設置スペースや騒音（低周波音）にも注意が必要となります。

総じて、給湯器交換は「物件の魅力向上」「入居者満足」「収益安定化」を同時に実現できる投資です。築年数が進んだ物件ほど効果が大きく、空室対策の即効性も高い施策といえます。交換時のポイントを押さえて機種選定を行うことで、オーナー様にとっても入居者様にとってもメリットの大きい設備更新となります。（文：みずぬま）

■「寿(コトブキ)相続」の基礎知識～相続発生時にNISAはどうなる？～



NISA(ニーサ)とは、株式や投資信託で得た利益にかかる約 20%の税金がかからなくなる国の制度です。2001 年に国が「貯蓄から投資へ」という方針を示して以降、NISA は拡充が続いています。2024 年には「新 NISA」となり、非課税で持てる期間は無期限になり、生涯で持てる上限は 1,800 万円になりました。

ここ数年、郵便局でも銀行でも店頭ののぼりやポスターで「NISA」の文字が躍るようになってきたように思います。これだけ身近になった NISA も、相続の場面でどう扱われるかは、意外と知られていません。今回は相続発生時に NISA はどうなるのか？についてお話しします。

結論から申し上げますと、NISA 口座そのものは相続できません。中に入っている株式や投資信託は相続できます。しかし、NISA という「非課税の器」は、口座を開いたご本人限りのものなのです。ご本人が亡くなると、NISA 口座は閉じられます。中の株式や投資信託は、相続人の方の課税口座（特定口座・一般口座）へ移すことになります。相続人の方がご自身の NISA 口座に移し入れることはできません。

では、税金はどうなるのでしょうか。ここは二つに分けて考える必要があります。

一つ目は所得税です。亡くなった日までに値上がりした分（含み益）には、税金はかかりません。相続人の方の口座では、亡くなった日の時価で取得したものとして扱われます。そのため、それまでの値上がり益は課税されないまま消えるのです。ここは通常の課税口座と大きく違う点です。課税口座の株式などを相続した場合は、亡くなった方が購入したときの価格を相続人が引き継ぎます。そのため、それまでの値上がり益は、相続人が売却したときにまとめて課税されることになります。

ちなみに、亡くなった方のその年の所得は、相続人が 4 か月以内に「準確定申告」で申告しなければなりません。賃貸オーナー様の場合、亡くなった年の家賃収入などはこの申告の対象になります。ただし、NISA 口座の値上がり益を含める必要はありません。なお、課税口座に移った後の配当や値上がり益には、通常どおり約 20%の税金がかかります。

二つ目は相続税です。NISA の「非課税」は、あくまで運用益にかかる所得税などの話です。相続税は別物です。NISA 口座にあった資産も、亡くなった日の評価額で相続財産に含まれます。「NISA だから相続税もかからない」というのは、よくある誤解と言えます。

ここで、生命保険金との違いを強調しておきたいと思います。受取人が指定された死亡保険金は、受取人固有の財産とされ、遺産分

割の対象にはなりません。相続税の計算でも「500 万円×法定相続人の数」の非課税枠があります。一方、NISA 口座の株式や投資信託は、預貯金や不動産と同じ「遺産」です。遺産分割の対象となり、非課税枠もありません。遺言がなければ、相続人全員で誰が受け継ぐかを話し合う必要があります。そして遺産分割協議書を整えるまでは、金融機関での移管手続きも進められないのです。「NISA は妻に」と心に決めていても、それだけでは実現しないと言えます。

手続きの面でも注意点があります。相続人は、亡くなったことを知った後、遅滞なく金融機関へ「非課税口座開設者死亡届出書」を提出しなければなりません。届出が遅れても、非課税は亡くなった日に終わったものとして扱われます。そのため、その間に受け取った配当などは課税の対象となり、後から精算が必要になる場合があります。

また、資産を移す先の課税口座は、亡くなった方の NISA 口座と同じ金融機関で開設する必要があります。普段取引のない証券会社で、相続人の方が新たに口座を作らなければならないこともあるのです。

もう一つ見落とされがちなのが、**「口座の存在そのもの」**です。ネット証券などは通帳がなく、郵便物もほとんど届きません。そのため、ご家族が NISA 口座の存在に気付かないまま、遺産分割を終えてしまうケースも起こり得ます。後から見つかれば、遺産分割協議のやり直しや、相続税の修正申告が必要になることもあります。

賃貸物件は、登記簿や管理契約書などで財産の全体像を把握しやすいものです。一方、金融資産は「ご本人しか知らない」状態になりがちです。物件の一覧と同じように、どの金融機関にどんな口座をお持ちかを一覧にしておくだけでも、ご家族の負担は大きく変わりますので、作成されることをお勧めします。（文：林）

■読書案内～不動産投資と資産管理法人戦略　改訂版～



本書は、2021 年刊行の同名書籍が 5 年ぶりに改訂されたもので、「基礎編」「実務編」「法人活用編」の 3 部構成になっています。

「基礎編」では、自己資本利回り、負債支払安全率、ローン資産価値比率など、不動産投資の収益性や安全性を測る指標が分かりやすく解説されています。「実務編」では、築年数や構造、区分か 1 棟かといった物件の種類ごとに、金融機関の融資姿勢を中心として投資戦略が事例をもとに解説されています。「法人活用編」では、法人化のメリット・デメリット、設立の流れや方法、相続対策としての活用について書かれています。タイトルはやや堅く、400 ページ弱とボリュームもありますが、丁寧に書かれており、不動産投資の初心者にも読みやすいと思います。

法人の活用は、一般的には、個人の所得税と法人税の税率差を利用した節税を目的とすることが多いです。ただし、法人所有にして実際に税負担が軽くなるかどうかは、収入の多寡だけでなく、不動産所得とそれ以外の所得の組み合わせによっても変わります。本書には実例に基づく税額シミュレーションも掲載されており、納得感をもって理解できると思います。

不動産投資の数字の読み方、融資、法人化をバランスよく学べる、とても良い本だと思います。ただし、ご自身が実際に法人を設立すべきかどうかについては、本書を読んでも判断がつかないと思います(そういう本ではありません)。最終的には税理士などの専門家への相談をおすすめします。当社では提携税理士のご紹介も可能です。また、物件の収支や運用方針といった不動産面のご相談には、当社でも応じております。どうぞお気軽にご相談ください。

(中元 崇 著/保立 秀人(税理士)税監修/プラチナ出版/2026 年)（文：林）

■【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。

■11 月と 12 月の営業カレンダー

11 月と 12 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。年末年始は 12 月 26 日から翌年１月４日までの予定です。

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。

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						

12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			

■10 月の管理物件稼働率

→95.34%でした。

※10/1 時点。賃料発生ベース。