

月刊

1月号

コトブキ通信

■発行日：2022年12月27日 第61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

■新年のご挨拶



新年あけましておめでとうございます。本年も宜しくお願い致します。

2022年は、コロナによる行動制限が緩和され、だいぶ生活しやすくなりました。一方で2月にロシアがウクライナに侵攻し、多く

の命が失われました。侵攻により、鉄鋼や木材、半導体不足が起こり、建築価格の高騰や給湯器の調達困難が発生しました。さらにはロシアによるエネルギー供給の遮断・制限によりエネルギー価格が上昇。世界的な物価上昇が引き起こされ、日本においても物価上昇は止まる気配がありません。コロナ禍と相まって、皆様の賃貸経営にも少なからぬ影響が及ぼされたことと存じます。

当社では旧年に事務所移転を致しました。旧事務所の真隣への移転ですので、大きく環境が変わることはありませんでしたが、路面店から若干奥まった場所に移りましたので、場所がお分かりいただきづらくなり、皆様にはご不便をおかけ致しました。

遅ればせながら事務所移転の理由について説明いたします。理由の一つは事務所費用の削減ですが、他にも大きく3つの理由があります。

一つ目の理由は「IT化の進行に伴う経営環境の変化」です。これがなければ移転には至っておりません。IT化の進行は供給側(不動産会社)と需要側(部屋探し・家探しをする方)の情報格差を埋めました。その結

果、物件探しをする人が不動産会社に来社して物件を探してもらう、という従来の「店頭仲介」は大幅に減り、インターネットで物件情報を検索して、ピンポイントで物件の現地で待ち合わせして内覧するという形が主流になってまいりました。そうすると実態店舗の在り方が変わり、路面店の意義は低下します。路面店に高い家賃を払うよりも、視認性は低くても家賃の安い場所に移転し、インターネット広告関連費用の増加に充てるほうが合理的であると判断いたしました。

2つ目の理由は管理業務の強化です。路面店では飛び込みのお客様も来社されますが、正直なところ本気度が低い冷やかしの方が多いのが実情です。そんな中、年々お預かりする管理物件は増え、昨今は賃貸管理の業務量が増加しておりました。そこで路面店から撤退することで、管理業務に充てる時間の増加を図ることに致しました。

最後の理由は、年々増加する保有不動産の活用や不動産相続のご相談案件への対応です。秘匿性の高さが求められるようになり、路面店である必要性が薄まってまいりました。

概ね上記のような理由から、旧年は事務所を移転いたしました。説明が遅くなりましたこと、お詫び申し上げます。

2023年も引き続き、地場で一番頼りにされる不動産会社を目指します。本年もコトブキを宜しくお願い申し上げます。

(代表取締役 林功太郎)

■リレー日記～新年あけましておめでとうございます～

お正月はいかがお過ごしでしたでしょう

か？コロナの影響もあって帰省自粛を余儀なくされていましたが、今回は帰省された方も多くいると思います。まだまだ、自粛しなければならない事がありますが、緩和されていくといいですね。



昨年ですが、運よく2回、矢沢永吉さんのコンサートに行くことができました。コロナ前はコンサートの開始30分くらい前から「永ちゃんコール」が始まり、矢沢さん登場で最高潮を迎え、アンコールの曲でタオル投げ、最後は矢沢さんの「うまいビールを飲もうぜ」の言葉で終わっていました。

コロナになってからは「永ちゃんコール」とタオル投げは禁止になっていましたが、昨年はタオル投げが解禁となり、少しコロナ前の盛り上がりを取り戻した感じでした。それでも見に来ている方全員が「永ちゃん」と叫びたそうな表情をしていて、ストレスが溜まっているようでした。はやくコンサートでの自粛も解禁になって欲しいです。(鶴岡)

■確定申告直前セミナーのお知らせ

A poster for a seminar titled "「確定申告」直前セミナー" (Determination Declaration Directly Before Seminar). The poster features a blue and white color scheme. It includes the text "10名 限定" (Limited to 10 people) and "参加費 無料" (Free participation fee). The main title is "「確定申告」直前セミナー" (Determination Declaration Directly Before Seminar). Below the title, it says "賃貸オーナーのための 確定申告の基礎とワンポイントアドバイス" (Basic and One-point Advice for Determination Declaration for Rental Owners). The date and time are "日時 2023年 1月22日(日) 13:30~14:30". The venue is "会場 品川区立 荏原区民センター 第1・第2会議室" (Venue: Shinagawa City Shinagawa District Community Center, 1st and 2nd Conference Rooms). The speaker is "講師 鈴木 良洋 税理士" (Instructor: Ryoichi Suzuki, CPA). The poster also includes a QR code and the contact information for the Shinagawa City Community Center: "TEL 0120-76-2011".

1月22日(日)に、弊社顧問税理士の鈴木良洋先生を招いて、確定申告直前セミナーを開催します。

セミナーでは鈴木先生に、事例を交えながら確定申告の基礎的な知識を体系的に解説していただき

ます。また、上手に申告するためのワンポイントアドバイスもお伝えしていただきます。セミナーは10名程度の少人数で行いますので、質疑応答していただきやすいか

と思います。ご案内チラシも同封しておりますので、ご覧ください。

参加費は無料です。ご参加をお待ちいたしております。

来年5月以降はいろいろなテーマでセミナーを定期開催していく予定です。ご期待ください！

日時：1月22日(日) 13時30分開始
(14時30分終了予定)

会場：品川区立荏原区民センター
(品川区荏原5丁目6-5)
西小山駅から徒歩5分

■CPM流！土田の賃貸管理塾 テーマ：賃貸運営の大きなトラブルと対処法⑥～共有名義によるトラブル対策？

こんにちは、CPMの土田です。

今回は、前号の続きとして、共有名義の物件の対策についてお話したいと思います。方法は以下の7つが考えられます。ちょっとボリュームが多いので、早速解説させていただきますね！



①自分の持分を、他の共有者に買い取ってもらう

共有者の1人が、物件の運営を強く希望していて、尚且つ、十分な資金力がある場合に取れる方法です。適正な価格で取引をする事で、不公平もなく円満な解決が可能です。共有者間の仲が良い場合など、安く譲りたいと希望される方も多いですが、これは別の税務上のトラブルに発展する場合がありますのでおすすめしません。

なお、全ての共有者から同様に持分を買い取ることができないと共有状態の解消ができないため、希望者がゆくゆくは全ての持分を取得できるかを確認してから進められることをおすすめします。

②他の共有者の持分を、自分が買い取る。

①でいう物件の運営をご自身が希望される場合です。当然資金力が必要ですので、物件に十分な収益性があるかをしっかり検討される事をおすすめします。もし高い収益性が確保できそうなのであれば、他の資産を処分して買い取る事も一つの方法です。（資産の組み替え）

③自分の持分を放棄する。

自分の持分を放棄、無償で譲渡することでトラブルを回避する方法です。一般的には、自身の持分を他の共有者に等分して譲渡する事になります。メリットは自身がトラブルを回避できる事です。言ってしまうとそれだけです。手元には資産が残りませんので、生活基盤が確保できている方のみの方法となります。また、持分を受け取る他の共有者は、譲渡税を払う必要がでてきます。ご自身だけ放棄をしても物件の共有状態が解消されない場合、運用はしばらくそのまま譲渡税を払い、固都税の負担も増える、という事態になってしまいます。こうなると新たなトラブルにもなりかねませんので、事前に意向の確認は必要です。

④第三者に自分の持分を売る。

自分の持分については自由に処分ができますので、希望の第三者がいれば売却してしまうのも一つです。①②のように、共有者の中に資金力のある方がいない場合の選択肢の一つです。ただし、共有状態の物件はその運用のしづらさにより、取引価格が適正な価格よりもかなり安くなってしまいます。また、一般的には、共有物件を取得しようとする第三者の目的は物件の占有…所有権全ての取得が目的ですので、以降も他の共有者との交渉、取引を希望します。交渉のテーブルに座れない方がいる場合には、更に価格が下がる場合もあるので注意が必要です。

⑤第三者に全員の持分を売る。

共有者皆様で示し合わせ、全員の持分について第三者に売却してしまう方法で、④と同じく、共有者の中に資金力のある方がいない場合の選択肢の一つです。第三者側からすると一人と手続きをするより諸経

費がかかるため、若干価格交渉がある場合がありますが、④と比較して、適正に近い価格での取引が可能です。なお、全員から持分を買い取れることが条件での取引ですので、手続きの同期が重要になります。共有者のうちの一人の手続きが進まなくなるとトラブルになってしまうので、事前の示し合わせは必須です。

⑥共有財産を分割する。

分割可能な財産であれば、分けてしまうことも一つです。建物でもできなくはないですが、一般的に土地の場合に取られる方法です。気を付けなければならないのはその分割方法で、単純に広さなどで等分すると価値に偏りがでてしまう場合があり、価値をそろえようとするとも単体での運用が難しい広さや形になってしまう場合があります。また、建物などで利用されていない土地の税金は高くなりやすいです。小さくても1戸建てが建てられるように分けられるかが重要になります。

⑦共有物分割請求訴訟を行う。

⑥の分割を希望して、尚且つその相談が上手くいかない場合の方法です。他の共有者を相手取って訴訟を起こし、分割方法の妥結案を探っていく事になります。妥結が難しければ、最終的にはお金にして分割する（換価分割）となりますが、普通に売却するより安くなってしまいます。また、そもそも論ですが、トラブルを避ける為の共有名義解消で訴訟トラブルになってしまうのは本末転倒です。この方法を取らなくていいようにするのが、共有名義解消の最低目標になります。

…いかがでしたでしょうか？

⑦は避けるべきなのはもちろんですが、共有者皆様の状況に合わせて最適な方法を選ぶことになります。いずれにせよ、共有者皆様が前向きにご相談されるのが成功の秘訣ですので、不満の芽が育つ前に取り組まれることをおすすめします。

■「コトブキ」相続の基礎知識
～遺言⑭公正証書遺言はパソコン等で作成しても有効？ビデオ

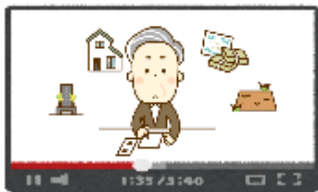
や録音での遺言は？



以前、遺言の種類でご説明させていただいた際に、自筆遺言証書は遺言をする本人が「全文・日付・氏名」を自筆で書き押印して作成する必

要があり、代筆やパソコン等での遺言書の作成は不可となり、書類そのものが不可となることを説明させていただきました。ただし、自筆証書遺言に添付する相続財産の目録については、相続税法の改正(2019年1月13日施行)により、自書する必要がなくなりパソコンで作成した書面や預金通帳のコピーを添付することが可能になりました。

公正証書遺言は、公証人が作成し、遺言者本人と2名以上の証人の前で作成し署名するため、遺言者が自らの意思で作成したことが確実にわかります。そのため、公正証書遺言の場合は、パソコン等で作成することは可能になります。

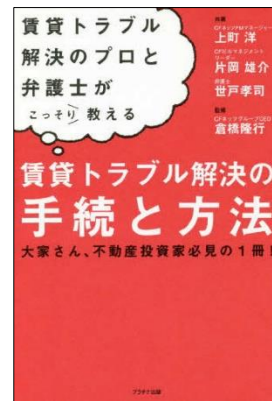


ビデオや録音による公正証書遺言は、認められそうな感じはしますが、こちらは認められていません。理由は、故意に編集されたりすると本人の意思が正しく反映されないこともあるためです。公正証書遺言の作成は認められていませんが、自筆証書遺言の場合は、遺言者の真意に基づいているかどうか分かるようにするための手段として活用することは可能です。(鶴岡)

■読書案内～賃貸トラブル解決の手続と方法～

本書の著者は賃貸管理事業を行う不動産会社で、書かれている内容も賃貸管理に関する者です。もちろん私は同業ですので、書かれている内容で新しい発見が多いわけではありませんでしたが、私も未体験のトラブル事例が面白かったですので、ひとつ紹介します。

「募集中の部屋に誰か住んでいる」という話です。謎ですよ。私もこのケースは初めてききました。どうも募集中の部屋にベッドやテレビなどの家具や家電を入れて生活している人がいたようなのです。一体誰が住んでいたのかといいま



すと、以前この部屋に入居申込をして審査で落とされた人だったそうです。何らかの方法で案内用の鍵のありかと鍵ボックスの暗証番号を知って鍵を入手したようです。本人曰く、既に周囲の人に引越しすることを告げていたが、入居審査に落ちてしまい、引くに引けなくなり引越してしまっただけです。後先考えるとマズイことになるのは明白だと思うのですが・・・不思議です。

その他にも家賃滞納、孤独死、自殺、ゴミ部屋、騒音など、賃貸管理の現場で良く起こる事例がたくさん掲載されております。自主管理されている方にとっても参考になる内容かと思いますが、「ここまでは対応できない」と思われる内容が多いと思います。だからこそ私たち管理会社ですので、管理委託をご検討中の方はお気軽にお問い合わせください。(林)

■1月・2月の休業予定日

1月と2月の営業カレンダーは以下のとおりです。オレンジ色部分が定休日となります。昨年までは年明け7日からの営業開始でしたが、今年は5日から営業を開始いたします。宜しくお願い致します。

1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					

2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					

■管理物件の稼働状況

12月1日時点での管理物件の稼働率(賃料ベース)は94.38%でした。