

月刊

4月号

コトブキ通信

■発行日：2023年3月31日 第64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

■リレー日記～パスタ～

こんにちは、営業の土田です！

突然ですが、私は今ユニットバスタイプ5帖の小さなワンルームに住んでいます。引っ越したのは4年前のコロナの流行り始めの頃です。当然下見も満足にできず、不動産屋から勧められる中から選びました。

特に築浅にこだわって探してはいたのですが、新築なのに安かった（首都圏にしては。地方民からすると驚くような賃料ですが）事もあり、なんだかんだ落ち着いてしまって今も住み続けています。

しかし一点、大きな不満がありまして…それはキッチンが狭い事。もちろん1口コンロでシンクも小さく、まな板スペースなし。スーパーも遠く、およそ自炊には向いていない部屋です。

そうすると自然と料理は買いだめの効く材料で、なるべく手間のかからないものばかりに。最近ではフライパン一つで済むような料理ばかりを選んで作っています。



調理中！

これがフライパン一つでできるので、とても重宝しています。

わざわざ寸胴でお湯を沸かして麺を茹で

写真の料理は、とある動画サイトで見て最近よく作っている【暗殺者のパスタ】。

パスタを焦がしてから茹でる、ちょっと変わったトマトベースのパスタで、ワインが良くあう、ほろ苦い味が魅力です。こ

れ…と手間をかける気が二度としなくなるくらい楽しんで気に入っています。

皆様も何かフライパン一つで簡単に作れる美味しいレシピをご存じでしたら、ぜひ教えてください！（土田）



完成！

■「高齢者等地域見守りネットワーク事業」協定企業になりました



左：(社福)品川区社会福祉協議会 大串様

右：品川区福祉部長 今井様

中左：弊社 林 中右：弊社 北野

3月3日に品川区役所において品川区と社会福祉法人品川社会福祉協議会と弊社の3者による「民間企業と連携した高齢者等地域見守りネットワーク事業」の協定締結セレモニーに参加してまいりました。同事

業の協定企業は弊社で23事業者になるそうです(地場不動産会社では初?)。

当協定の目的は、3者が連携して「高齢者等(障害者および生活保護受給者)が住み慣れた地域でいつまでも安心して暮らし続けられる地域社会の実現を目指して、高齢者等の見守りを行うことにより地域住民の福祉の向上を図ること」です。また主な業務は「地域の高齢者等に何らかの異変を感じた場合や発見した場合に、品川区の福祉計画課に連絡する」というものです。

弊社が協定締結を思い立った理由は、弊社のように地域に根差して住まいに関わる商売をし、自転車や徒歩で地域を日々動き回っている「地場不動産会社」こそ、この役割の担い手の一人になれるのでは?と思ったことと、それによって弊社の経営理念のひとつである「活気あふれるまちづくり」に近づけるのではないかと感じたためです。品川区の福祉計画課様にお話ししたところ、温かくご了承いただき、今回の協定締結の運びとなりました。

今後は地域の高齢者等の見守り人のひとりとして地域福祉にもお役に立てればと思います。(林)

■ 賃貸の成約数は去年よりも増えた?

賃貸住宅新聞3月6日号に「繁忙期速報2023」という調査の特集がありました。調査では全国の不動産会社360社から回答があり、賃貸仲介の成約が「増加した」と回答した不動産会社数は「減少した」を1割上回る結果となったそうです。

成約件数が「増加した」と回答した企業の増加理由のトップは「コロナ禍の影響」。2番目は「ネット集客の強化」、次いで「法人契約の増加」という結果でした。コロナ

禍以降、直接の来店が減り、ネット集客を強化する動きが進んだ一方、最近ではコロナ禍の影響は小さくなってきており、法人の転勤等も進んだといったところでしょうか。

弊社では今年1月から2月の契約数は、昨年比で2.25倍増えています。これもコロナの影響が小さくなって、人の移動が活発になってきた影響かもしれません。法人契約数も去年に比べて増えているものの、法人契約の割合については去年よりも減っております。法人の動きは東京が1年早かったのかもしれませんがね。(林)

■ 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⑧~高齢者の方との契約②

こんにちは、CPMの土田です。

今回も引き続き【高齢者の方との契約】についてお話ししていきたいと思っております。

前回、前々回と、賃借人が亡くなられた場合の賃借権の相続についてお話をさせていただきました。今回は、高齢者様に賃貸する場合に有効な2つの契約についてお話しします。



皆様は、相続対策関連の書籍やコラムなどを御覧になられた事はあるでしょうか? 色々な対策が紹介されておりますが、その中に【**死後事務委任契約**】を結んでおきましょう、というものがあります。

これは、亡くなられた後に発生する手続き…各種届出や未払い料金の精算、契約の解除や精算、登録の解除などが相続人や第三者の迷惑とならないように、あらかじめ受任者と契約をして委託してしまう、というものです。

この死後事務委任契約は、色々な事務手続きを一括して委託するもので、委託先は主に弁護士となり、費用がかかります。「弁

「護士費用は高額なのでは？」と思われる方もいらっしゃるかと思いますが、この委任契約に含まれるものの中で、賃貸借契約に特別関わるものだけを結べば、相続予定の方と不動産会社にも十分任せる事ができ、費用がかなり抑えられます。この、賃貸借契約に特別関わる契約というのが、【**残置物関係事務委託契約**】と【**契約解除関係事務委託契約**】です。これら一体どういう契約なのでしょう？【**残置物関係事務委託契約**】からご説明させていただきます。



【**残置物関係事務委託契約**】

まず残置物とは何かと申しますと、ここでは賃借人の死亡時に物件や敷地に残ってしまった物品を指します。残置物に対して賃借人が所有権をもっている場合、その所有権は相続人に相続されます。そして相続を受けた相続人がこれらを処分する責任と権利を持つこととなります。

当然、賃借人であるオーナー様や、管理会社が勝手に処分する訳にはまいりません。しかし、相続された方がすぐさま残置物を撤去できるかという、なかなかそうとも限りません。撤去するまで賃料はかかるのですぐに撤去していただける場合もありますが、厄介なのは相続人が複数人で共有となってしまう場合です。こうなるとなかなか解約自体が成立しない、その間の賃料の負担を誰がするかで揉めてしまう、その間は損失が嵩み続ける…という事態になりかねません。

こうして発生してしまった損失については、損害賠償請求などで相続人に求める事は可能ですが、これが難しい事は言うまでもありません。

このような残置物の処分の問題について有効となるのが【**残置物関係事務委託契約**】です。残置物の処分事務について、受任者に一定の権限を渡しつつ、その方法が

指定する事ができます。受任者は、相続人の利益に配慮しつつ、借主と事前に決めた方法で粛々と処分を進める事が可能です。実際の処分にはある程度猶予が設けられますが、相続人任せとなるよりスムーズに処分が進みます。



【**契約解除関係事務委託契約**】

次に【**契約解除関係事務委託契約**】についてご説明します。賃借人の死亡によって、相続人に引き継がれる賃借権には、【**解約を申し出る権利**】と【**貸主からの解約希望を受け付ける権利**】が含まれます。この「解約」が、相続人が複数いる場合はなかなか成立しないという話は先にもさせていただきました。しかし、もし賃借人が予め【**契約解除関係事務委任契約**】を結んでおり、この契約解除に関する一定の権限を受任者に与えてあった場合は解約事務を受任者が単独で行う事ができます。

もちろん、解約する事で相続人全員の不利益になってしまうと考えられる場合は、解約が行われない場合もありますが、たとえば相続人のうち持分を多くもっている方が意思決定能力を喪失している場合や、その方との連絡が難しい場合などは特に有効に働きます。貸主側としても、受任者とだけやりとりをすればよいので、手続きもすっきりと進むでしょう。

以上のように、借主によって委託契約が一部でも結ばれていると、高齢者様との賃貸借契約のリスクを更に抑える事ができます。とはいえ、これはあくまで賃借人とその受任者との間の契約ですので、高齢者様との契約時に必須とするとそれを理由に敬遠されてしまうことも考えられます。条件とする場合は、その内容を含めて慎重に取り扱う事をおすすめします。今回は、この2つの委託契約について、実際の運用方法などについてお話させていただきます。

■「コトブキ」相続の基礎知識 ～遺言⑩遺言能力について



遺言能力とは「自身の財産を〇〇に相続させる」という遺言書を残して死亡した場合、その財産が〇〇の所有物になるといったような、自身の行為が法的にどのような結果になるかを理解できる能力になります。

例えば、うつ病や認知症の症状が出ている方が、全財産を妻に相続させるといった自筆証書遺言を作成した後、弟に全財産を遺贈させるという公正証書遺言書を作成したとします。妻が生存しているのに、弟が全財産を相続してしまったら、残された妻はどのように生活していったらよいか困り、妻が裁判を起こして争いになる可能性があります。判断能力があればこのような遺言書は作成しないですね。



このように、判断能力がない場合の遺言書は無効になります。病気などで判断が難しいと思われる状況になってしまった時の遺言書作成には医師に立ち会って

もらい、遺言時に遺言者の判断能力があったという診断書をもらう、録音や録画など、遺言作成時の状況を記録に残すなど、争いになった時に証拠となる記録を保存しておくようにしましょう。(鶴岡)

■読書案内～『正直不動産』～

前回の続きです。嘘の言えなくなった不動産営業マンの主人公・永瀬が、さまざまな問題に向き合っていくことになります。永瀬はまだ嘘をついて成績を上げたいと思っています。

今回の話は、そんな永瀬のもとに桐山という社員が入社のおいさつをするところか

ら始まります。ここからは永瀬、新卒の月下VS桐山の物語になります。



桐山は嘘の言えなくなった永瀬と違い、成績のためなら嘘をついてもやるという、以前の永瀬そのままです。結果、桐山は成績を上げ、永瀬は落ちていくのです。永瀬のふわ

っと出てしまう本音がお客様を怒らせてしまうものの、最終的に感謝されるというのが基本ストーリーです。

不動産業ならではの問題はまだまだたくさんあるので、ひとつひとつを漫画に落とし込んだら、発行巻数が他の有名漫画を超えてしまう気がします。漫画なので読みやすいと思いますので、興味のある方は是非お読みください。ちなみに上記の話はまだ第1巻の前半です。

(『正直不動産 第一巻』大谷アキラ著、夏原武企画・原案、小学館、2017年刊)(北野)

■4月・5月の休業予定日

4月と5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。今年度のGW休業は4月29日(土)から5月5日(金)となります。

なお、休業日は予告なく変更される場合がありますので、予めご了承くださいませ。変更の際は弊社ホームページにてお知らせいたします。宜しくお願い致します。

4月							5月						
月	火	水	木	金	土	日	月	火	水	木	金	土	日
					1	2	1	2	3	4	5	6	7
3	4	5	6	7	8	9	8	9	10	11	12	13	14
10	11	12	13	14	15	16	15	16	17	18	19	20	21
17	18	19	20	21	22	23	22	23	24	25	26	27	28
24	25	26	27	28	29	30	29	30	31				

■管理物件の稼働状況

3月1日時点での管理物件の稼働率(賃料ベース)は95.48%でした。