

■発行日：2024年4月30日 第77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～鈴木敏夫とジブリ展～



この通信が出る頃は、もう皆様ゴールデンウィークですね。どこか行くところは決まっていますか？今年は全体的に控えめな連休（あまり出歩かない）とニュースで言っていました。それなりに観光地は混雑すると思っています。

私の住まいの近場にある横須賀美術館で現在「鈴木敏夫とジブリ展」が開かれています。詳しくは公式のHPをご覧ください。もうすでにご存じの方もおられると思いますが、興味のある方はぜひこのゴールデンウィーク中に行ってみてください。他にも、そこまで遠出しなくても楽しめる場所は数多くあると思いますので、気候の良いこの時期をお楽しみください。（北野）



■夏本番前にエアコンの試運転を！

お盆を直前に迎えた令和6年8月9日。賃貸経営をしている近藤さん(仮名)に一本の電話が入ります。



「101号室の山田だけどエアコンが急に動かなくなった！早く修理してくれ！暑くてとても部屋で暮らせない！」

入居者の山田さんは72歳の一人暮らし。うだるような猛暑で高齢者が熱中症で亡くなったというニュースが今年も連日流れており、エアコンなしではとても暮らせないほど暑い。連絡を受けて近藤オーナーはすぐさまメーカーに修理対応を依頼。幸運にも2日後にサービスマンが来てくれることになり、何とか山田さんの怒りも一旦静まり当日を迎えました。しかし、調査したサービスマンは「故障ですね。もう10年以上前の機器なので、部品の生産が終了していて修理はできません。交換になります」と機械的な回答。それを聞いて山田さんの怒りは再燃。困った近藤さんでしたが、交換するしかないので、すぐになじみの電器屋さんに電話します。しかし電器屋の社長は陽気な声で「近藤さん、真夏のこの時期はエアコンの交換が順番待ちなんです。それに今年も猛暑でしょ？近藤さんと同じような依頼がバンバン来るのよ。それにもうお盆でしょ？メーカーも卸も明日で閉まっちゃうのよ。あ、また電話が鳴っちゃった。ごめん！」と電話を切ってしまう始末。困り切った山田さんの顔が頭に浮かび、近藤オーナーの胸はきゅっと萎みました・・・

寸劇風にしましたが、管理実務では十分起こりうる場面です。

真夏にエアコンが故障すると交換まで3週間近く待つこともあり、「エアコンが動かず、暑くて部屋では生活できなかったからホテルを2週間借りた。ホテル代を払ってほしい」等と借主様から請求されるといったケースもあります。また、民法改正によって、設

備を使用できなかった場合には貸主様は賃料の減額に応じる義務が生じることになりました。そのため貸主様にとっても真夏のエアコン故障は大きなリスクになり得ます。

そのため、5月から6月くらいに借主様に「エアコンの試運転をしてみてください。真夏に故障したらすぐに対応できなくなってしまうかもしれないので、異常があったら今のうちに知らせてください」とお知らせしておくことも一手です。貸主様も借主様もなるべく困らないようにしたいですね。(林)

■「寿(コトブキ)相続」の基礎知識～成年後見人制度とは??③ 任意後見制度とは?～

★当社では賃貸オーナー様にとって“寿”(コトブキ)となる相続支援のお手伝いをしています。お気軽にご相談ください★



今回も成年後見制度についてお話しします。前回は「法定後見制度」についてお話ししましたが、今回はもう一方の成年後見制度である「任意後見制度」の概要についてお話しします。

まずはおさらいです。「法定後見制度」は既に判断能力が衰えてしまった人を支援する制度です。対して「任意後見制度」は判断能力が衰える前に使える制度で、判断能力が衰えた後には使えません。

それでは以下、Q&A方式で説明します。説明内では、任意後見を委任する人を「ご本人」と言います。

●任意後見制度のメリットは?

大きく2つあります。1点目は、自分が元気なうちに将来後見人になってくれる人を決められるという点です。2点目は、予めその後見人をお願いする内容を決められる、ということです。法定後見制度では、後見人も依頼内容も自由には決められませんので、大

きなメリットですね。

●任意後見制度を検討した方がいい人は?

「裁判所に後見人を決められるのは嫌だ。後見人は自分で選びたい」という方にはうってつけです。

●任意後見制度のデメリットは?

任意後見制度はご本人の自己決定権を大いに尊重する制度のため、任意後見の後見人には本人の契約を取り消すことができる「取消権」が認められていません。これが任意後見のデメリットにもなり得ます。法定後見制度では、たとえばご本人が高額な商品を詐欺で買わされてしまった場合には後見人が契約を取り消すことができますが、任意後見制度では詐欺行為であっても後見人が取り消すことができません。

●任意後見制度の後見人になれる人は?

特に制限はありませんので、誰でもなれます。個人ではなく法人でも大丈夫ですし、一人ではなく複数人でも選任できます。

●任意後見制度を利用するには?

公正証書を使って契約しなければなりません。契約後、任意後見契約の内容が法務局で登記されます。その後、ご本人の判断能力が衰えたら、家庭裁判所に「任意後見監督人」を選任するための申立てを行います。裁判所が任意後見監督人を選出したら、任意後見がスタートします。

つまり、任意後見が開始されるのは、ご本人の判断能力が衰える→任意後見監督人が選出される」の2つの工程を経てからとなります。

●任意後見監督人とは?

任意後見人を監督する役割をする人です。先ほど任意後見の後見人は誰でもなれると言いました。誰でもなれる反面、その人がしっかり財産管理や身上監護ができるかはわからないからです。

●任意後見契約を締結したけれどもやっぱりやめたい、とできるのか?

任意後見監督人が選任される前であれば、公証人の認証を得て契約を解除できます。反

対に任意後見監督人が選任された後は、正当な理由があり、なおかつ家庭裁判所の許可を得られれば、という条件付きで解除できます。

●任意後見契約にかかる費用は？

契約締結時の費用は、概ね2万円前後、任意後見監督人の選任を申し立てるときの費用は大体8千円程度です。任意後見が開始した後、任意後見人に支払う報酬は自由に決められますが、任意後見監督人への報酬は年間30万円から40万円程度となります。

いかがでしょうか？ 取消権が認められていないという点はデメリットですが、ご自身の信頼できる人に予め依頼できるという点でとても安心です。ご参考にしてくださいましたら幸いです。(林)

■住宅設備メンテナンスを学ぶ ⑦～浴槽・風呂釜の修繕・交換(黄ばみ)～

今回は浴槽と風呂釜の修繕や交換についてお話しします。

何年も住んでいると、浴槽が黄ばんで汚れが目立ち始めることがありますね。この黄ばみの主な原因には、経年劣化や水垢、石鹸カスのようなアルカリ性の汚れ、皮脂による酸性の汚れ、そして入浴剤の色素が化学反応を起こすことが挙げられます。



さて、こんな黄ばみをどうにかする方法として、まずは浴槽専用の研磨剤を含んだクリーナーを使って、専用スポンジでゴシゴシ擦り落としてみましょう。汚れに応じて、お湯で薄めた洗浄液を使うのも効果的です。このとき、ゴム手袋をして換気をしっかり行うことがポイントです。洗浄剤が浴槽を変色させないか、目立たない部分でお試してください。ただし、通常の浴室用中性洗剤では黄ばみに

は効果がありませんので注意が必要です。黄ばみが強い場合は、思い切って浴槽を新しくすることもご検討候補に入ります。

また、浴槽や風呂釜の単純な交換だけでなく、ユニットバスへの全面リフォームや、ガス給湯器への交換も検討するのがおすすめです。安全性や利便性を考え、コストも含めて総合的に考えて最適な選択をしましょう。軽い汚れなら修繕で対応できるかもしれませんが、長い目で見たときには交換がベストな選択かもしれませんね。(上原)

■読書案内～住宅セーフティネット制度活用ハンドブック～



住宅セーフティネット制度をご存じでしょうか？高齢者や障がい者、子育て世帯、被災者、低所得者等の住宅の確保が難しい方々への住宅支援を促進するための制度です。

2007年に始まったこの制度は、2017年に改正され、①要配慮者向けの賃貸住宅の登録制度、②登録住宅の改修・入居への経済的支援、③要配慮者のマッチング・入居支援の3つの枠組みが制定されましたが、利用が進んでいないのが実情です。利用が進まない原因は様々ですが、利用が少ないということは、逆に言えばこの制度を利用できる枠がまだまだ残っているということです。賃貸オーナー様にとっては一つのチャンスとも言えます。そんな意味でも賃貸住宅オーナー様にとってメリットがある制度ですので、ぜひ知っていただきたいと思っています。

本書は、賃貸オーナー様向けに書かれていますので、細かい疑問にも答えてくれて、とても役に立つと思います。どこかでこの制度についてまとめてご紹介できればと思います。(犬塚浩編著 大成出版社発行 2019年刊)

■「大規模修繕費用で得をしよう！」大規模修繕の新常識！賃貸住宅修繕共済のお知らせ



大規模修繕といえは「家賃収入の中から毎月数万円を積み立てて、大規模修繕の時期が来たら、積み立てたお金を取り崩す」が常識でした。しかし、令和3年に賃貸住宅修繕共済が国土交通大臣から認可を受けたことで、

その常識は過去のものとなりました。

賃貸住宅修繕共済を利用することで、修繕費用を経費計上でき、**所得税の軽減**と同時に**大規模修繕資金の確保**ができるようになりました。さらに、個人で大規模修繕費用を積み立てた場合、その積立金は相続発生時に相続税の課税対象となりますが、賃貸住宅修繕共済では共済請求権が**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**できます。信じられないかもしれませんが、全て本当の話です。

最後に、当共済は現在のところ当社で管理契約を結んでいるオーナー様限定で提供しております。無料相談を実施しておりますので、当社管理ではないオーナー様でもご興味がある方はお気軽にお問い合わせください。

■【勧誘一切なし！】「コトブキの賃貸管理」無料相談会のお知らせ



当社の賃貸管理について無料相談会を実施しております。「今は必要ないけれども、ちょっと話をきいてみたい」、「他社に管理を任せているけれども、コトブキの管理内容も知りたい」等、今すぐ管理を依頼したいという方でなくても結構です。賃貸管理だけでなく、相続や不動産の売却相談、賃貸住宅修繕共済等の当社サービスのご説明にも応じます。勧誘行為は一切いたしませんので、安心してご相談ください。

【お申込み方法】
開催は土日祝の11時から16時で、ご相談時間は1時間です。恐れ入りますが、完全予約制で、ご予約はお電話にて承っております。お電話の際「無料相談会」とお伝えいた

だきましたら幸いです。

電話番号：0120-76-2011

■ホームページを刷新しました



この度、当社のホームページをリニューアルいたしました。まだまだ随時更新中ですが、以前よりもすっきりしてご覧いただきやすくなりました。QRコードからご覧いただきましたら嬉しいです。

■5月と6月の休業予定日

5月と6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です。なお、GW休業は5月2日(木)から6日(月)となります。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にてお知らせいたします。

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

■管理物件の稼働状況

4月1日時点での管理物件の稼働率(賃料ベース)は98.21%でした。

■今月のQ&A

今月のテーマは「好きな洋食」です。

●上原 

ハンバーグとオムライスです。

●北野 

ハンバーグが好きです。

●林 

エビフライが好きですが、デミグラスソースがかかっていたら何でも好きです。