

月刊

6月号

# コトブキ通信

■発行日：2024年5月31日 第78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～ムーミンバレーパーク～

こんにちは、コトブキホームセンターの上原です。

段々と日差しが強くなってきましたね。皆様ゴールデンウィークはいかがお過ごしでしたでしょうか。



我が家は先祖のお墓がある埼玉県飯能市へお墓参りに行ってきました。年に何度かお墓参りに行くのですが、そのたびに私が幼少のころに比べると飯能駅周辺は人も増えて賑やかになったなあという印象です。

変化の理由はやはりレジャースポットとしてムーミンバレーパークが出来たのが大きいと思います。ムーミンバレーパークは飯能市の自然豊かなエリアに北欧をイメージした建物と湖の周りにはカフェもあるので景色を眺めながら大人もゆっくりと楽しめる場所となっています。そのほかには大人も子どもも楽しめるムーミン達のかわいらしい歌や劇も見ることができ、海底オーケストラ号では海底をイメージしたお部屋でちょっとした冒険を体感することも出来ます。

ご家族やお孫さんと一緒に行っても良い休日になると思います。一度行かれてはいかがでしょう？(上原)

## ■「寿(コトブキ)相続」の基礎知識～生命保険を活用しよう①～

★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おります。お気軽にご相談ください★

今回から相続対策における生命保険の活用についてお話しいたします。生命保険と相続対策が結びつかない方もいらっしゃるかもしれませんが、ご存じない方が多数派ですのでご安心ください。

生命保険は、相続対策の3本柱である①遺産分割対策、②節税対策、③納税資金対策の全てに有効な、相続対策のオールマイティプレイヤーです。投げて、走って、打てる、まさに大谷翔平選手のような存在とさせていただけると分かりやすいかなと思います。



それでは、上記3つの対策について、生命保険がどのように有効なのか、という点について今回は大づかみに説明させていただきます。

### ①遺産分割対策

賃貸不動産を所有している場合、遺産の大部分が不動産で占められることが多く、遺産分割が難しくなることがあります。不動産は分割しにくく、相続人同士で意見が対立しやすいです。このような場合、生命保険を活用することで、遺産分割を円滑に進めることが



できます。

生命保険金は受取人固有の財産であり、遺産とは別に扱われます。これにより、生命保険金を相続人の一人に指定することで、その相続人に対して現金を確保することができます。たとえば、ある相続人が不動産を相続する場合、他の相続人には生命保険金を受け取らせることで公平な遺産分割を実現することができます。これにより、遺産分割の調整がスムーズに進み、相続人間の紛争を避けることができます。

また、生命保険金が遺産分割の対象外であるため、遺産分割協議を行う際に財産の配分を簡略化することができます。この特性を活かして、事前に相続人ごとの受取額を調整することで、分割のトラブルを未然に防ぐことができます。

## ②節税対策



生命保険は相続税の節税対策としても非常に有効です。生命保険金には「非課税枠」が設けられており、これを活用することで相続税の負担を軽減することができます。非課

税枠は「500万円 × 法定相続人の数」で計算されるため、法定相続人が多いほど非課税枠も大きくなります。

たとえば、法定相続人が3人いる場合、非課税枠は1500万円となります。この非課税枠内であれば、生命保険金を受け取っても相続税がかかりません。この仕組みを利用して、相続税の対象となる遺産を減らすことができます。

また、生命保険を利用することで、遺産の評価額を抑えることも可能です。不動産の評価額が高く、相続税が重くなる場合、生命保険を活用して現金を準備し、その現金を相続人に分配することで、全体の遺産評価額を下げるすることができます。

## ③納税資金対策

相続税の納税には現金が必要ですが、賃貸不動産などの不動産を中心とした資産構成



では、現金が不足しがちです。このような場合、相続税の納税資金を確保するために生命保険を活用することが有効です。

生命保険金は現金で支給されるため、相続人はこれを納税資金として活用することができます。特に、高額な相続税が予想される場合には、生命保険を契約しておくことで、相続人が不動産を売却せずに納税できるようになることができます。これにより、不動産を保持しながら相続をスムーズに進めることができます。

また、生命保険を利用することで、相続人が急な資金調達に追われることなく、安心して相続手続きを進めることができます。特に、不動産市場の状況に左右されずに現金を確保できるため、予期せぬ事態にも柔軟に対応することができます。

いかがでしょうか？

賃貸不動産のオーナーにとって、生命保険を活用することは、遺産分割対策、節税対策、納税資金対策の3つの観点から非常に有効な手段です。生命保険を活用することで、相続の際に発生する様々な問題を事前に解決し、スムーズで円満な相続を実現することができます。相続対策を検討する際には、ぜひ生命保険の活用を視野に入れてみてください。次回のテーマも引き続き生命保険です。  
(林)

## ■コトブキ相続セミナーを開催予定です



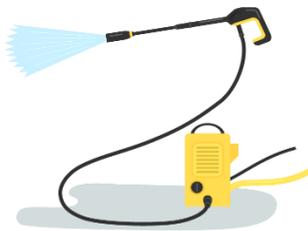
コロナ前には何度か実施しておりましたが「コトブキ相続セミナー」ですが、久しぶりに開催させていただく予定です。

今回のテーマは、上記の記事にもあります相続対策における生命保険の活用の基礎についてです。講師は、西小山在住の保険屋さんをお願いしております。小さな会場となるため、5名様限定とさせていただきます。

日にち：7月13日土曜日  
時間：13時30分から15時まで  
場所：コトブキホームセンター  
住所：品川区小山6-1-6  
(業務スーパー西小山店正面)

お申し込みはお電話にて承ります。  
ご連絡先：0120-76-2011  
「相続セミナーについて」とお伝えいただければと思います。ご参加お待ちしております。

## ■住宅設備メンテナンスを学ぶ ⑧～高圧洗浄～



今回は高圧洗浄についてです。高圧洗浄とは、外壁や屋根の塗装する部分に対し、高圧洗浄機を使って、外壁や屋根などに付着している砂塵、汚れ、苔、カビなどを洗い流す作業のことです。

高圧洗浄には業務用と家庭用がありますが、業務用は家庭用に比べて圧力が高くなっています。高圧洗浄のメリットは、通常の洗浄では除去できない細部の汚れはもちろん、長年の雨風にさらされた外壁の汚れを除去できることです。

塗装、タイル張り下地処理の場合や、仕上げ材表面の不純物処理の場合などで高圧洗浄の圧力の考え方が異なりますが、過度の圧力によっては外壁や屋根の塗装やタイルが剥離するおそれがあります。洗浄面と洗浄水吐出ノズルとの距離、作業速度などの作業条件、下地であるコンクリートの強度などによって、表面の目荒らし程度も異なりますので、建築工事標準仕様書・同解説などを参考に、あらかじめ施工会社と高圧洗浄専門工事会社との間で高圧洗浄の圧力管理基準を設定します。

いかがでしたでしょうか。外壁などの汚れ

が気になると高圧洗浄で汚れを落としたいくなりますが、過度な圧力の高圧洗浄は外壁の状態によっては思わぬ事態を招くことがあります。管理会社や専門家、施工会社と相談して決めることをおすすめします。(上原)

## ■読書案内～図解 木造住宅トラブルワースト20+3 「雨漏り事故」「構造事故」の事例から学ぶ原因と対策～



雨漏り対策の決定版。タイトルで買ってしまう不動産会社も多いと思います。さらに表紙には、「事故の9割が雨漏り」、「設計の不備はトラブルを招く」、「雨漏りワースト1はサッシ周辺」、「バルコニーは通気が命」、「屋根と外壁の取合いが危ない」、「構造事故は基礎梁のひび割れがワースト1」と続きます。

賃貸アパートやマンションでも最近多い雨漏り問題。木造住宅だけでなく鉄筋コンクリート造の雨漏りも非常に大変な問題です。原因究明までにとっても時間がかかる場合もあります。入居者がいる場合にはさらに慎重な対応と早期対応が必要です。

この本は木造住宅について書かれていますが、いろいろと参考になると思います。詳しい解説等も掲載されているので、ぜひ一度ご覧になってください。

(日本住宅保証検査機構(JIO)住宅品質研究室・著 日経BP発行 2024年4月刊(北野))

## ■【資金を用意できて節税も相続対策もできる!】大規模修繕の新常識! 賃貸住宅修繕共済を活用しましょう!

大規模修繕といえば「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。



それでは、賃貸住宅修繕共済を使うとどんな良いことがあるのでしょうか？大きく2点あります。

第一に、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った**という

点です。従来の積み立てる形では積立金は経費計上できませんが、これが費用に計上できて所得税が抑えられるようになったことは画期的です。

もう一点は、**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るという点です。**大規模修繕費用を預金で積み立てた場合、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、修繕共済では相続税の課税対象にはなりません。

「本当なの？」と耳を疑いたくなるような出来過ぎた話のように聞こえるかもしれませんが、本当の話です。

大規模修繕は、備えをしてもしてなくても、賃貸経営をしている限り必ず訪れるイベントです。賃貸住宅修繕共済は、その備えをよりお得に実現する方法です。

最後になりまして恐縮ですが、当共済のご提供は当社で管理契約を結んでいるオーナー様限定とさせていただいております。ただし、管理契約を結んでおられないオーナー様でもご興味がある方については無料相談を実施しておりますので、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、ちょっと話を聞いてみたい」、「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」な



ど、今すぐ管理を依頼したいという方でなくても結構です。賃貸管理以外のご相談についてもご希望がありましたら応じさせていただきます。

きます。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

### ■6月と7月の休業予定日

6月と7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、青色部分が定休外休日になります。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。

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

### ■管理物件の稼働状況

5月1日時点での管理物件の稼働率(賃料ベース)は97.10%でした。

### ■今月の一問一答

今月のテーマは「今年のゴールデンウィークの思い出」です。

●上原

秩父駅でかき氷を食べながらマジックショーを見ました。

●北野

実家に戻りのんびりしていました。

●林

長男と行きつけのラーメン屋に行ったこと。あとは結構仕事をしていました。