

月刊

8月号

コトブキ通信

■発行日：2024年7月31日 第80号・毎月1回発行 ■発行人：林 功太郎

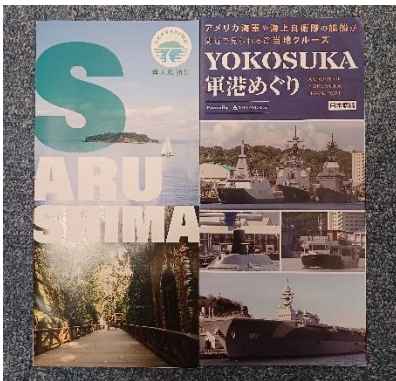
■発行所：株式会社コトブキホームセンター 電話.03-3760-2011 東京都品川区小山 6-1-6 矢野ビル 103号

■リレー日記～夏本番～



今年は・・・なのか、今年も・・・
なのかですが暑すぎます。梅雨も
あったのか、なかったのか分ら
ないくらい短く、あっという間に
8月になってしまいました。

夏本番ということで皆様何をされますか？今年宅建業界の厚生事業で、横須賀を巡るということになりました。開催月は9月なのでもう少し先ですが、猿島に渡ってバーベキューと軍港めぐりを行います。バスを使わず現地集合現地解散なので、予算を食材にたっぷり充てる予定です。



猿島は東京湾唯一の無人島ですが、皆様行かれたことありますか？かつては旧陸・海軍の要塞として使用され、一般人の立ち入りが制限されていました。現在は観光施設として、自然、歴史遺産の散策・バーベキュー・フィッシングなどを楽しめます。観光では何回も行くところではないと思いますが、夏のバーベキューなら楽しいはずです。

皆様も、とても暑いですが体調崩さない程度に外出してみたいかがですか！？おまけですが、先日メキシコ海軍が横須賀港に入港したのでその写真をご覧ください。(北野)



■ホッケー女子日本代表



本紙を執筆している今日は、まさにオリンピック真っ盛りです。本紙が届くころにはオリンピックが閉幕しているかもしれませんが、オリンピック関連でお伝えしたいことがあります。

オリンピックに、女子ホッケー日本代表が出場していることをご存知でしょうか？女子日本代表は6大会連続出場で、最新の世界ランキングでは世界10位。メダルも十分狙える位置です。

その女子日本代表の選手の一人である及

川葉選手は、実は品川区民で西小山在住です。そのため「応援しよう！」ということで西小山の3商店街で横断幕を作って設置することにしました。ご覧になった方もおられるかもしれませんね。

ちなみに、品川区には「大井ホッケー競技場」という東京五輪でも使用されたホッケー場があり、その縁もあって品川区は日本ホッケー協会から公式ホッケータウンとして認定されています。サッカー等のメジャースポーツに比べて認知度はまだまだ低いですが、頑張っている選手たちを応援していきたいです。

■「寿(コトブキ)相続」の基礎知識～生命保険を活用しよう③遺産分割対策～

★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★



今回は生命保険を活用した遺産分割対策についてお話しします。

遺言することで自分の意思を遺産分けに反映させることができますが、相続人に不公平

感を生むこともあります。特に遺産の大半が分けづらい不動産や自社株の場合には一部の相続人の遺留分を侵害している事案も生じます。

こういった遺留分侵害額を補填する場合に生命保険が活用できます。まず、本来の財産(現預金や不動産等)は遺言によって分け、分割しづらい財産があれば、特定の相続人にある程度集中させ、その上で他の共同相続人の遺留分を侵害してしまう点に対しては、遺留分を侵害されることになる相続人を保険金受取人とする保険契約を準備します。生命保険金は受取人固有の財産であり、遺留分算出の財産の範囲からも外れるものとなるため、生命保険金で各相続人間の財産の取り分のバランスをとることができます。

次回も生命保険についてお話しします。
(林)

■住宅設備メンテナンスを学ぶ ⑩～消火器～

今回は消火器についてお話しします。

消火器は、火災の初期段階で火を抑えるための重要な設備です。消火器の設置義務がある賃貸物件については、消火器の設置とメンテナンスが欠かせません。ここでは、消火器についての初歩的な知識をお伝えします。

■消火器の種類

大きく3種類あります。

①ABC 粉末消火器

最も一般的なタイプで、A(普通火災)、B(油火災)、C(電気火災)のすべてに対応できます。家庭や事務所、店舗などで広く使用されています。

賃貸物件ではこの消火器が一般的です。



※左から A(火災)、B(油火災)、C(電気火災)のマークです。ABC 粉末消火器にはこの3つのマークが付いています。

②住宅用消火器

主に家庭用として設計されており、ストーブ火災や天ぷら油火災に対応します。粉末消火器と強化液消火器の2種類があります。任意設置のため、法律で設置が義務付けられている場所(賃貸住宅など)では正式な消火器として認められません。

③泡消火設備・不活性ガス消火設備

大規模な駐車場や特定の場所に設置されることがあります。

■消火器の使用期限とメンテナンス

・使用期限

業務用消火器は「設計標準使用期限」として約10年が目安です。住宅用消火器は約5年で交換が必要です。住宅用消火器は詰め替えができないため、新しいものと交換する必要があります。

・点検と交換:

2011年の法改正により、2012年1月1日以降、旧型の消火器(適応火災マークが

文字表示のもの)は使用できません。まだ旧型の消火器が置かれている場合にはすぐに交換しましょう。また、2022年1月1日からは旧型の消火器の設置が不可となっています。なお、2011年1月以降に製造された消火器にはリサイクルシールが貼られており、有料でリサイクルされます。

■消火器の安全性

以前主流だった加圧式消火器は、劣化や腐食による事故のリスクが指摘され、現在は蓄圧式消火器が推奨されています。蓄圧式消火器は、安全性が高く、事故のリスクが低減されています。そのため、古い加圧式消火器を設置している場合は、蓄圧式消火器へ置き換えることをお勧めします。

いかがでしょうか？消火器は全ての建物において設置が必須というわけではありません。設置基準に適合しているのかどうかについては、消防設備会社等の専門会社に照会されることをお勧めします。万が一建物が火災に見舞われたときに、消火器が正常に使用できないようでは大惨事になりかねません。メンテナンスを十分に行ってまいりましょう。(上原)

※本連載はこの10回目をもって一旦休載いたします。

■読書案内～室温を2度上げると健康寿命は4歳のびる～



まだまだ暑い日が続きますね。

本書は、心身の健康と住宅環境の関係性、そして「健康的な住宅」とはどのようなもので、どのように作るのか、といった内容が書かれています。

暖かい家にするための方法について多く書かれています。今はと

にかく暑い季節ですので、暖かい家の話は別の機会に譲って、「高齢者こそ『夏の断熱』を徹底せよ」という章を取り上げたいと思います。

本書によると、熱中症の4割は室内で起こ

っているそうです。意外ですよ。また、熱中症患者の9割がエアコンを使っていないそうです。人間は室温28度・湿度70%以上になると熱中症の警戒ラインになり、室内で活発に動いていなくても注意が必要になるため、日中はエアコンを25度から27度に設定し、電気代がもったいなくても途中で切ったり室温を上げたりすることはやめるべきと主張しています。また、夜にエアコンをキンキンに冷やして、タイマーで数時間後に切れるようにするというのをされている方もおられるかもしれませんが、これはダメだそうです。壁や家具にこもった熱が放たれて、エアコンを切った瞬間から室温が上がるとのこと。風が直接当たらないように弱い冷房を付け続けることを推奨されています。

本書にも書かれておりますが、根本的な夏の暑さ対策としては住宅の断熱・遮熱性能を高めることが有効です。たとえば窓を樹脂窓にすれば、外からの日差しの6割程度がカットされ、エアコン効率も上がり、電気代削減にも繋がります。今は国でも「先進的窓リノベ2024」という補助金事業を行っており、窓の交換等に補助金がでます。検討されてみてはいかがでしょうか？また、遮熱カーテンやすだれを使うことで熱を浴びないようにすることも暑さ対策になります。

まだまだ暑い日が続きます。どうぞご自愛ください！

(笹井恵里子・著/光文社発行/2020年)(林)

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



大規模修繕の資金準備といえば「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、積み立てたお钱を取り崩す」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、

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す。**

また、**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**という点も大きなメリットです。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。

大規模修繕は、備えをしてもしていても、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画期的な方法です。

あいにく、当共済のご提供は、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、共済の無料相談をお受けしておりますので、ご興味がある方はぜひお気軽にお問い合わせください。

TEL：0120-76-2011

■ 賃貸住宅修繕共済セミナーを開催します。

株式会社コトブキホームセンター主催
第2回コトブキ賃貸経営セミナー
大規模修繕の新常識！
参加無料
～賃貸住宅修繕共済制度とは～
外壁・屋上・共用部の修繕工事が「経費」で積み立てられる！
8月25日(日) 13:30～15:00
会場：スクエア荏原 第4小会議室
完全予約制 15名限定
株式会社コトブキホームセンター
0120-76-2011

「コトブキ通信で修繕共済をしつこく推しているけど、実際にどんなものなのかわからないし、詳しく聞きたい。」

そんな声にお応えして、全国賃貸住宅修繕共済協同組合の小川様をお招きして、修繕共済の無料セミナー&相談会を実施いたします。当社の管理物件オーナー様以外の方でもご参加いただけます。ご参加をお待ちしております。

日時：8月25日(日)13時半～15時
場所：スクエア荏原 第4小会議室
(品川区荏原4丁目5-28)

※15名限定・完全予約制です。
※ご連絡先：0120-76-2011

※お申し込みは以下のQRコードからも受け付けています。



■ 【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」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。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。

【お申し込み方法】

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

■ 8月と9月の休業予定日

8月と9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、ピンク部分が定休外休日になります。

8月10日から16日までは夏季休業とさせていただきます。ご了承くださいませ。

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。

8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	

9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						