

# コトブキ通信

■発行日：2024年10月31日 第83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ルディングス 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～山梨～



10月16日の水曜日に業界団体の行事で、山梨へブドウ狩り、昇仙峡散策、桔梗屋工場見学に行ってきました。山梨県での素敵な観光スポットの旅行体験を想像しながら、感想をお話させていただきます。

甲府でのブドウ狩りは、貴重な体験でした。時期が少し遅くなってしまったので、巨峰やシャインマスカットではありませんでしたが、とても楽しめました。お土産で売っていた「富士の輝き」は格別でした。



昇仙峡(しょうせんきょう)では、目を見張るような渓谷美に感動しました。仙娥滝(せんがたき)の豪快な水しぶきや、奇岩怪石が織りなす独特の風景。特に覗き岩からの眺めは圧巻でした。紅葉シーズンではありませんでしたが、深い緑に包まれた渓谷の空気が心地よく、都会の喧騒を忘れることができました。

桔梗屋の工場見学では、伝統的な信玄餅の製造工程を間近で見ることができ、とても興味深かったです。職人さんの手際の良さに感心すると同時に、出来立ての信玄餅の味は格別でした。工場直売所でお土産を買うのも楽しみの一つでした。

桔梗屋の工場見学では、伝統的な信玄餅の製造工程を間近で見ることができ、とても興味深かったです。職人さんの手際の良さに感心すると同時に、出来立ての信玄餅の味は格別でした。工場直売所でお土産を買うのも楽しみの一つでした。

甲府盆地を一望できる場所からの眺めも印象的で、周囲を山々に囲まれた地形がよく分かりました。ワインの産地としても有名な土地柄を実感できる、充実した旅行でした。

山梨の自然、食、文化を一度に体験できる素晴らしい旅程だったと思います。また違う季節に訪れてみたいです。(北野)

## ■「寿(コトブキ)相続」の基礎知識～相続と境界②～

前回に続いて境界の話をしていきます。今回は相続対策において確定測量を事前にするべき理由についてお話ししました。今回は境界の種類についてお話をします。一口に「境界」といっても、どの境界を指すのかで話は全く違ってきます。境界の種類を知ることによって、理解がぐっと深まりますので、ぜひ覚えていただきたいと思います。

境界は大きく分けて2つあります。一つは「筆界」、もう一つが「所有権界」です。

「筆界」は、明治の地租改正の時期に全国を測量して作られた地図をもとに作成された境界で、いわば**国が定めた境界**です。そのことから「公法上の境界」とも言われています。筆界は私たちが勝手に変更したり増やしたりすることはできません。法務局の登記官……

一方で「所有権界」は「私法上の境界」と言われており、**私たち個人間で自由に決めることができます**。つまり、合意があれば変更もできるということです。

また、この2つの境界の他にもう一つ重要な概念があります。それが「占有界」です。今現に占有している範囲と、それ以外の土地の境を言います。たとえば、屋根の庇だけ10cm 所有権の境界を越境している場合に

はその底の分だけ占有界が形成されているということになります。

なぜこれらの境界の種類を理解すると良いのでしょうか？たとえば下図のような土地があったとします。

図1

所有権界・占有界

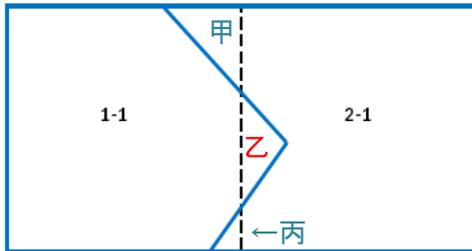


今現に A さんは左側、B さんが右側の土地に家を建てて住んでいます。図の線は所有権界・占有界です。

A さんは土地を売却するために土地家屋調査士に測量を依頼したところ、公図上は以下のような形になっていたことが分かりました。

図2

筆界



A さんの所有権界の大部分は筆界の 1-1 が占めますが、2-1 の一部（甲・丙）が混じっています。また反対に、B さんの所有権界の一部に、1-1（乙）が割り込んでいます。なぜこのようになっているのかを調査したところ、どうやら A さんと B さんの祖父が戦前に元々土地を持っていた C さんから 1-1 と 2-1 をそれぞれ買い受けたうえで、A さんの持つ乙部分と、B さんの持つ甲部分と丙部分を交換した結果、図1の境界(所有権界)に決まったそうです。しかしながら、分筆の登記をしていなかったことから、筆界と所有権界が一致しない状態が現在まで残ってしまったようです。

それでは、このようなケースを解決するにはどうしたらよいのでしょうか？まず、所有権界にまたがる部分の土地を、それぞれ取得時効を原因にして所有権の移転登記を行いま

す。そして A さんは甲と丙の土地を 1-1 に、B さんは乙の土地を 2-1 の土地に合筆登記します。こうして筆界と所有権界を一致させることができ、一件落着となります。

A さんと B さんは旧知の仲だったこともあり、幸い円滑に解決できましたが、もし隣人同士で不仲だった場合や、隣人がとうに他界しており、相続人が 10 人以上いるような場合はどうでしょうか？まとまるのに時間がかかる、あるいはまとまらない場合もあります。



以上のように、理想的な状態は筆界、所有権界、占有界が一致していることです。境界問題は近隣問題と密接にかかわりますので、気疲れにもなりがちです。ただ、将来を考えると子の代、孫の代まで残ってしまいます。不安に思われる方は当社でもご相談に乗りますのでお問い合わせください。(林)

## ■上原の不動産屋でのドタバタ日記～創意工夫～



その昔、とある不動産会社に勤めていた最初の頃のこと。当時の社長の口癖は「創意工夫」と「無から有を生み出せ」の 2 つでした。そうです、「広告費や宣伝費はかけないけど工夫をして売り上げをあげてね」ということです。物件のチラシを作成するのもカラーは禁止です。コピーや印刷を 1 枚でも失敗すると大変な環境でした。

さて、どうやって売上を上げていくか。基本的にはシロクロの物件チラシをポストに投函して反響を待ちます。インターネットに物件を掲載しているものの反響は少なく、反響があったとしても、その反響は売上の高い社員から順に割り振られるため当時新人の私にはなかなか回って来ませんでした。

とりあえず街の人たちに顔を覚えてもらえたら良いと考え、その日から毎日お昼に

は駅に向かう通りでチラシを配りました。待ち行く人に「事務所や店舗のリストはいかがですか」と声をかけます。時間があるときは夕方もいきました。

1ヶ月程したある夕方、いつものようにチラシを配っていると人当たりの良さそうな中年のおじさんが声をかけてくれました。

「事務所を探してるんだけどそのチラシもらっていい?」「君の会社どこにあるの?」「いい物件ある?」

矢継ぎ早な質問から専門的な質問になっていきましたので、当時は経験の浅い私にとっては素直に「勤め始めたばかりで詳しくなくてすみません」といった感じでした。その日は時間もないようで「今度会社に行くよ」と去っていきました。



後日、そのおじさんは本当に会社を訪ねてきてくれました。これが初めての不動産契約となり、その数ヶ月後にもう一つ事務所を借りに来てくれました。この中年のおじさんは有名な建設会社にいた偉い方だったようで、そこから独立したとのことでした。その後、仕事の相談相手にもなってもらう関係となりましたが、チラシ配りから思わぬ出会いもあるものです。

## ■読書案内～不動産オーナー・管理会社のための事故物件対応ハンドブック～



本書は「成仏不動産」という事故物件を専門に扱う事業を運営する花原浩二氏と、相続専門税理士の木下勇人氏、税理士で不動産鑑定士でもある木下幹康氏の3名の共著です。本書では事故物件をオーナーや管理会社が扱うための方法や知識について書かれています。

そもそも本書で扱われる「事故物件」をご

存知でしょうか?法律用語ではなく、定義もあいまいですが、概ね「孤独死や自死、事故死、他殺等が発生した不動産」だと思っただけならば大きく間違わないと思います。

本書を読んで改めて思ったことは、自死は残された人にとって損害が大きいということです。自死の場合には「次の入居者が決まるまでの空室期間に本来発生していた家賃」や「家賃減額による損失の差額」等をもとに求められる逸失利益等が損害賠償請求対象となり、その損害賠償は、自死した入居者の相続人に引き継がれます。一方で自然死や物件内で倒れて家具に頭をぶつけてなくなってしまったなどの事故死については、通常生活の中で起こり得る死因なので、損害賠償請求は難しいです(遺体発見が遅れて大幅なりフォーム費用が必要になった場合は別です)。自死は、残された方にとっては精神的にも経済的にもダメージが大きいといえます。

本書で興味深かった点は、事故物件に抵抗感を示すのは、日本、中国、韓国の方に多く、それ以外の国の人あまり感じていない、という点です。日本、中国、韓国に共通する死生観や宗教観があるのでしょうか。そのうち日本も物件内での死についてことさらに抵抗感を感じなくなる日もやってくるのでしょうか。読みながらそんなことを考えました。

(花原浩二 木下勇人 井上幹康・著/日本法令発行/2024年) (林)

## ■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した。

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、備えをしておいていなくても、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

## ■【コトブキ相続セミナー】 遺言書と遺贈寄付

第8回コトブキ相続セミナー  
遺言書と遺贈寄付  
～ 基本の「き」から知ってみよう ～  
11/17 (日) 13:30～15:00  
品川区民センター第2会議室  
品川区荏原5-5  
参加費無料「遺言書」作成体験あり

完全予約制・5名様まで お申し込みは電話かQRコードから  
コトブキホームセンター ☎ 0120-76-2011

今回も、かむろ坂行政書士事務所の代表行政書士である今藤氏をお招きして、遺言書と遺贈寄付のセミナーを開催いたします。

遺言書といえどつきにくい印象があるかと思いますが、作成のポイントや留意点を、今藤氏が分かりやすく説明していただきます。

また、お亡くなりになった後に、希望する団体等に生前の財産を寄付することができると近年話題の遺贈寄付についてもお話しいたします。参加費無料です。ご参加をお待ちしております。

日時：11月17日(日)13時半～15時

場所：荏原区民センター第2会議室  
(品川区荏原5丁目6-5)

※参加費無料・5名限定

※完全予約制

※予約期限 11月16日(土)午後1時

※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！】 「コトブキの不動産管理」無料 相談会のお知らせ



当社の不動産管理について無料相談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。不動産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」とお伝えいただきましたら幸いです。

電話番号：0120-76-2011

## ■11・12月の休業予定日

11・12月の営業カレンダーは以下のとおりです。年内は27日までの営業となります。

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。

11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	

12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					

## ■10月の管理物件稼働率

9月の当社管理物件(マスターリース含む)の稼働率は96.64%でした。