

コトブキ通信

■発行日：2024年11月30日 第84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～秋の学園祭～



こんにちは！先日は毎年恒例の娘の学園祭に参加してきました。秋晴れに恵まれた中、学園の敷地には地域の方たちがたくさん出店していました。保護者も多く訪れていて学園の入り口は行列で中々前に進まないほど大変な賑わいを見せていました。



コーヒーショップや団子屋、パン屋の他、キャンプ体験コーナーといった感じです。キャンプ用品も積み込める車も展示品として出されていました。子供たちが喜んでいたのは体験型のキャンプ飯です。カレーは準備されているのですが、肝心のお米は子供たちが自分で炊かなければなりません。空き缶でお米を炊く実用的なものです。やり方は、空き缶の飲み口がそのまま全部取れるタイプの空き缶を用意します。洗ったお米を缶に1合入れます。水は120cc～140cc お好みで。あとはアルミホイルを被せて焚火の上の網に載せて15分で完成です。

子供と一緒に楽しみながら学ぶことはとても良いものです。好奇心旺盛な子供の純粋な姿勢は大切に見守りたいですね。(上原)

■「寿(コトブキ)相続」の基礎知識～相続の相談先はどこがいいの？①～



今回は「相続は誰に相談するのがいいの？」というテーマでお話しします。相続対策を考えたとき、多くの方がまず思い浮かべるのは税理士や弁護士、司法書士、行政書士、保険会社、金融機関、ファイナンシャルプランナーなどではないでしょうか。しかし、どの専門家に相談すればいいのか迷われる方も少なくないと思います。中には「相続対策専門の会社に相談するのが手っ取り早いのではないか」と考えるかもしれませんが、それでも土業の先生に比べて専門性が乏しいのではないかと不安を感じることもあるでしょう。

今回は「相続の相談先はどこがいいの？」という問いに直接答えるものではありませんが、「これだけはやめておきましょう」ということだけお伝えします。それは、「知っている先生(〇〇士)がいるから」という理由だけで相談相手を決めるのは避けるべき、ということです。この理由について例にとってみていきます。

たとえば税理士は相続税申告の専門家と

して知られていますが、実際にはすべての税理士が日常的に相続税申告に携わっているわけではありません。日本税理士会連合会のデータによれば、令和6年10月時点で登録されている税理士数は81,476人です。一方で、国税庁の統計によると令和4年度の相続税申告件数は150,858件です。これを単純計算すると、1人の税理士が年間に扱う相続税申告の平均件数は約1.875件、つまり2件にも満たないのです。この数字からも、相続税申告を頻繁に手掛ける税理士は全体の中で少数派であることがわかります。また、税理士になるための税理士試験には「相続税法」という科目がありますが、相続税法は受験の必須科目ではありません。つまり、相続税法を学習しないで税理士になる人もいます。

一口に税理士と言っても、それぞれ得意分野があり、多くの税理士は企業や個人事業主の税務申告をメインに業務を行っています。相続税を専門に扱う税理士は少なく、専門性の高い分野では経験の有無が結果に大きく影響することもあります。そのため「知っている税理士だから」という理由だけで安易に依頼するのは避けるべきなのです。



これは弁護士についても言えます。日本弁護士連合会のデータによると、令和6年10月時点で登録されている弁護士の数は約45,000人です。一方で、裁判所の統計によれば、令和4年度の遺産分割をめぐる家庭裁判所での調停申立件数は約13,000件となっています。この数字を単純計算すると、1人の弁護士が年間に対応する遺産分割調停件数は約0.3件、つまり3年に1件程度しか手掛けない計算になります。また、相続では、たとえば家族間ゆえに領収書等の証拠が不十分で、依頼者の主張を立証することが難しい等の特有の問題も生じます。このような問題を解決するには、相続事件の経験が豊富で、関連法に精通した弁護士に依頼すること

が大切なのです。

相続の相談相手選びでは「知っている先生(〇〇士)だから」という理由だけで安易に相談先を決めるのではなく、相談相手が相続にどれだけの経験と実績を持ち、具体的なアドバイスをしてくれるかを見極める目を持つことが必要です。相続対策を成功させるためには、自分に合った専門家を選ぶことが重要ですので、依頼前にしっかりと情報収集を行きましょう。

次回も「相続は誰に相談するのがいいの？」というテーマでお話しいたします。(林)

■上原の不動産屋でのドタバタ日記～創意工夫～



とある不動産会社で勤めていたころ、50代の男性のお客さんから住居を探してほしいとの依頼がありました。銀座に近い場所で駐車場付き、または近くに駐車場がある物件を希望とのことでした。

銀座エリアで駐車場付きはかなり困難です。条件に合いそうな物件は範囲を広げて探すしかなく、いくつか物件を案内していました。しかし、要望はとても大変なものが多く、賃料25万の物件を15万まで値下げして欲しいなどなかなかのものです。気になる物件があれば何回も見たいというので同じ物件を5回内見するなどしていました。基本的にはお客様に寄り添ってご要望に応えたいと思うのですが困ったものです。それでも何とか気に入ってもらえる物件にたどり着き、無事に築年数の浅い賃料20万円程度の物件を借りていただきました。



物件契約後には1ヶ月以内に駐車場も近隣で探してほしいと言います。そのエリアには駐車場の空きはなく、戸建ての倉庫代わりに使っている場所を何とか駐車スペースとして貸してもらえることになりました。とりあえず何とか出来てほっとしてはいますが不動産営業はいろいろなお客様と出会うものです。

■読書案内～賃貸不動産オーナー向け経営情報誌 家主と地主 2023年12月号～



「ずっと住んでいなくなる賃貸物件5つの特徴」という内容の特集です。

1つ目は「弱点を見つける」です。入居者が退去の際に、退去理由を言わない方も多いと思います。言っていた

た方で改善できる点があれば対応することによって、次回以降長期入居につながることができます。設備や環境など、実際住まないと分からないこともあるので住んでみるオーナーもいるそうです。春夏秋冬、曜日、時間帯ですべての条件下で住み心地を体験すると、上下や隣の音、湿気や腐食に気づきことがあるそうです。

2つ目は「入居者との関係づくり」です。入居者とのどのような距離感でいるのがいいのか悩むオーナーも多いと思います。いろいろな方がおりますので、相手の意向をくみ取って接するのが良いと思います。特にオーナーと同じ物件に住む場合は、コミュニケーションを取っておいたほうが安心して暮らせると思われるので積極的に関わることで満足度をあげることができると思います。そのような内容がいろいろ書かれています。

3つ目以降はまた次回にします。待ちきれない場合はご連絡いただければお伝えします。(全国賃貸住宅新聞編・発行/2023年(北野))

■賃貸住宅修繕共済を「利回り」で見えてみよう！



大規模修繕費用を経費計上でき、所得税の軽減と大規模修繕資金の確保を同時に実現でき、なおかつ相続税対策にもなる「賃貸住宅修繕共済」。

これまで、具体例をもとにしてどれだけ節税

できるのか、といった説明をしまいましたが、今回は「利回り」というこれまでとは違う観点から修繕共済のメリットについてお話してまいります。

以前取り上げた例をもとに説明いたします。

【事例】

- ・契約者：西小山太郎さん
- ・全10戸の木造アパートを1棟所有
- ・家賃と年金で年間収入1000万円
- ・毎月の掛金は5万円
- ・共済の契約期間：10年

修繕共済では、毎月5万円を修繕共済組合に支払いますので、年間で60万円、10年間で600万円の現金支出が発生します。また、共済を利用する際にかかるシステム利用料が10年間で37.6万円ほど別途かかります。そのため、満期時に受け取れる金額は600万円からこの37.6万円が控除された約562万円になります。

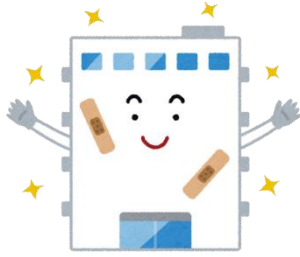
これだけ聞くと「37.6万円も損してしまう！」と思われるかもしれません。でも違うのです。節税効果を考慮するとお得になるのです。

修繕共済費用は全額経費化できます。そのため共済費用が月5万円の場合、所得税(復興特別所得税含む)と住民税を合わせて、年間の納税額が約26万円減ります。10年間に直すと、減税額は約260万円です。

つまり、毎年60万円払っていますが、実際の納税額は26万円減っていますので、正味の支払額は60万円-26万円=34万円程度なのです。

これを10年間に直すと、34万円×10年で340万円です。つまり、**10年間で340**

万円を支払うことで、満期時には562万円を手にできるということなのです。



それでは、この修繕共済を「投資」に見立てて「利回り」で捉えてみましょう。

10年間、毎年34万円現金支出(60万円-26万円)があり、満期には562万円を受け取れるため、**西小山太郎さんのケースでは利回り(内部収益率)は10.76%になります。**例えば金融機関の定期積金でも利息は良くても0.3%ですので、その差は歴然ですよ。

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

■第8回コトブキ相続セミナーレポート



11月27日に荏原区民センターで相続セミナーを行いました。講師は、かむろ坂行政書士事務所の今藤里子先生で、テーマは「遺言書と遺贈寄付」でした。

基礎の基礎から、ということで、法定相続分や遺留分、遺言書の種類といった相続のさわりの部分からやさしく解説していただきました。近年話題になっている遺贈寄付についても、具体的な寄付先の例なども取り上げつつ、わかりやすくお話していただきました。講義中から質問も多くいただき、ご満足いただけたようで何よりでした。

来年からそろそろ繁忙期も始まってまいりますので、しばらくはセミナーも控えさせていただきますが、またいろいろなテーマで開催いたしますので、お楽しみにしていただ

きましたら幸いです。

■【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。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

■12月・1月の休業予定日

12月と1月の営業カレンダーは以下のとおりです。年内の営業は27日までとなります。また、年始は5日から営業を開始します。

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。

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

■11月の管理物件稼働率

11月の当社管理物件(マスターリース含む)の稼働率は97.32%でした。