

月刊

2月号

コトブキ通信

■発行日：2025年1月31日 第86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～新年会～



2025年がスタートし、もう1月が終わろうとしています。1月は新年会が多く行われ、業界でも賀詞交歓会が行われたので参加してきました。去年から参加受付していましたが、参加するつもりはありませんでした。ところがある幹事が、芸人の「ねづっち」が来るのでぜひ参加してくれと言われ、仕方なく参加しました。

賀詞交歓会当日を迎え、その幹事と一緒に楽屋へ行き、「ねづっち」とあいさつしたときに、同じコスチュームを着ていたら絡んでくれるという話だけをして楽屋を出ました。

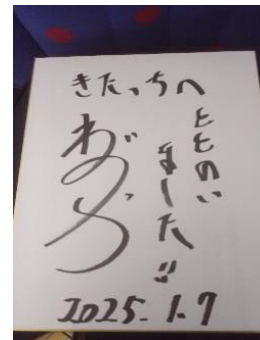
会も進み、いよいよショーの時間が始まりました。各テーブルを回りながら盛り上げている「ねづっち」が、上着を着ている私を見つけ、声をかけてきました。そこからはなぞかけ対決を無理やり要求しましたが、ぱっとせず終わってしまいました。

他の幹事の方にも言っていなかったのも、皆さんびっくりはしていたと思います。

周りがどう感じていたか余裕がなかったので見られませんでした。

最後に写真を撮り無事に終わりました。も

うそろそろ、人前でやるのは卒業したいものです。（北野）



■「寿(コトブキ)相続」の基礎知識～遺産分割の流れ①～



相続がドラマや小説の中で扱われる場合、「どうやって節税しよう!？」や「納税資金が足りないわ!」といった悩みよりも、「この遺産は俺のものだ!!」といった遺産分割争いがテーマになることが多いですね。

今回からは、この遺産分割をテーマに、数回にわたってお話ししていきます。

「遺産分割対策」は、相続対策の中でも重要なテーマです。最もよく知られている対策は遺言書ですが、もし遺言書などの生前対策が行われていなければ、相続発生後に共同相続人で遺産分割協議を行う必要があります。

遺産分割協議には「相続発生後、いつまで

は行えない」といった法的な制限はありません。むしろ、民法 907 条 1 項では次のように規定されています。

「共同相続人は、次条の規定により被相続人が遺言で禁じた場合を除き、いつでも、その協議で、遺産の全部又は一部の分割をすることができる」

つまり、遺産分割協議は「いつでも」可能であり、いつ始めても、まだどれだけ長引いても法的には問題がないということです。実際、協議がまとまらず、10 年以上も分割協議が進まないケースも耳にします。

しかし「いつでも可能」とはいえ、目標となる期限を設定するのは重要です。その最も一般的な目安が、相続税の申告期限（相続開始を知った日の翌日から 10 ヶ月以内）です。

10 ヶ月以内が目安とされる理由は、申告期限までに遺産分割がまとまらない場合、配偶者に対する税額軽減や小規模宅地の特例等の優遇措置が適用できなくなるリスクがあるからです。また、申告期限を超過すると延滞税が発生する可能性があり、相続税の負担が大きくなることもあります。

たとえ遺産分割協議が成立した場合でも、成立後に更正の申請で上記の優遇措置を適用できることはあります。ただし、それまでの間に大きな一時的な現金負担が発生する可能性がありますし、更正申請の期限に間に合わないリスクもあります。そのため、早めの対応が重要です。

また、遺産分割が長引くと、相続財産の評価額が相続開始時点と現在とで乖離する場合があります。これにより、共同相続人間で利害関係の対立が深刻化したり、不公平感が生じたりすることも少なくありません。

相続財産の評価額は、原則として相続開始時点の評価額が基準となります。しかし、年月が経過し、評価額に著しい変動がある場合、新たな時点での評価額に基づいて遺産分割が行われるケースも見られます（参考：名古屋高判昭和 47 年 6 月 27 日決定）。

特に、不動産のように価値の増減が大きく影響する資産については、評価額の変動が遺産分割に与える影響が大きいので、早期の解決が望ましいと言えるでしょう。

今回は以上です。次回も遺産分割についてお話しします。（林）

■上原の不動産屋でのドタバタ日記～離職率～



こんにちは、今回は不動産屋の離職率についてお話ししたいと思います。

不動産業界は離職率が高いという印象をお持ちの方も多いと思います。少し調べてみると、不動産会社の離職率は 13%～14% 程度ようです。この数字は他の産業と比較しても高い方ではなく、むしろ一番離職率が高いといわれる宿泊業や飲食業の半分ほどです。ちなみに、離職率は自ら退職した方だけでなく、解雇された方も反映されているようです。調査をした会社が大手か中小企業かによってもだいぶ離職内容が違う気がします。



わたしが勤めていた不動産会社では採用から 1 ヶ月以内の退職も珍しくありませんでした。会社としても早期退職を見越した上で、一度に 5 人以上採用しておりました。これは 5 人採用して 1 人残れば良い方という考えがあったようです。今ではこのような採用方法をしている会社は少ないかもしれませんが、当時の不動産業界特有の人材確保と育成の難しさを反映していたように思われます。

その後もやはり誰が入って来てもなかなか人が定着することはなく、置き手紙でそのまま去っていく方、何も言わずに去っていく方がいました。そんな状況なのでわたしと年の離れた先輩だけの二人体制がしばらく続いていました。いま思えば長期定着が難しい原因に独特なルールが多く存在していたように思います。

そんなわたしも退職してから 10 年以上の

月日が経ちました。その会社がいまはどうなっているかという、随分前からその先輩一人だけになってしまっているようです。

■読書案内～2030-2040 年日本の土地と住宅～



本書は、都市政策や住宅政策の研究者であり、明治大学教授の野澤千絵氏による新刊です。著者は国や自治体で多数の委員を務めており、これまでも豊富かつ具体的なデータや事例をもとに、空き家の増加がもたらす地域の衰退やコミュニティの課題

を分析し、それらを展開する著書を執筆してきました。本書では、「なぜ現在、住宅が入手困難になっているのか」という考察から始まり、主に相続によって今後住宅流通量が増加すると予測される都市や、それを踏まえた都市政策・住宅政策への提言について詳述されています。

本書によると、住宅価格は確かに高騰しているものの、「手が出ない住宅」と「手を出したくない住宅」に二分されていると指摘されています。都市圏まで電車で30分以内に通える駅の徒歩圏内という好立地にある住宅は需要が集中し、価格が高騰することで「手が出ない住宅」となる一方で、立地が悪く古い住宅は需要が少なく「手を出したくない住宅」となると述べられています。

需要が集中するようなエリアで今後住宅が流通するかどうかという点について、本書では、2040年に相続が発生し、住宅市場に流通する見込みの中古マンションと戸建ての戸数が多い一都三県の駅を割り出しています。その調査対象には、当社が所在する城南地区（品川区、大田区、目黒区、世田谷区）が含まれており、非常に興味深い内容でしたので共有いたします。

中古マンション部門では、1位が大森海岸、2位が五反田、3位が大森、4位が大崎、

5位が青物横丁、6位が品川、7位が目黒、8位が大井町、9位が大崎広小路、10位が新馬場という結果が示されています。これらは、大田区や品川区の南側エリアに集中しているようです。また、大森駅付近には築50年以上のマンションが多いようです。京浜工業地帯の発展とも深く関連しているように思えます。

特に私が興味を引かれたのは、戸建て部門の結果です。戸建て部門では、1位が西大井、2位が中延、3位が戸越公園、4位が西小山、5位が奥沢、6位が荏原中延、7位が旗の台、8位が荏原町、9位が久が原、10位が洗足という結果が示されています。

「西小山」が、城南4区の名だたる駅の中で4位にランクインしており、思わず声が出ました。西小山以外にも、久が原を除けばすべてが当社の徒歩圏内か自転車圏内でした。この結果は、著者によれば東急電鉄の開発の歴史との関連が深いとのことでした。

本記事では、城南地域における今後の住宅流通量に焦点を当てましたが、著者の分析や今後の都市政策・住宅政策のあり方についての提言には非常に納得させられます。ぜひ一読をお勧めしたい一冊です。

（野澤千絵著・中央公論新社刊・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、

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、備えをされていていなくても、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。また、資料請求も承っております。

TEL：0120-76-2011

■【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

■コトブキクーポンのご紹介



当社では、7年前から賃貸をご契約いただいた新入居者様に、「コトブキクーポン」というクーポン券を2,000円分贈呈しております。このクーポンは、ご協賛いただいている西小山の店舗でご利用いただけます。対象店舗は、焼鳥屋、イタリア料理店、スペイン料理店など、どれも地元で評判のお店ばかりです。

新しい街での生活を始めた方にとって、新しいお店に足を運ぶのは少しハードルが高いことがあります。しかし、クーポン券をきっかけにお店を訪れていただければ、その体験が新しいお気に入りのお店との出会いにつながるかもしれません。そして、そのお店を気に入ってファンになっていただければ、私たちにとってこれ以上の喜びはありません。お気に入りのお店が増えることで、その街に対する愛着が深まり、暮らし続けたいと思う人が増えます。こうした人々が増えることで街の活気が生まれ、結果として街全体の価値向上につながると考えています。コトブキクーポンが皆様にとってそんなきっかけとなれば幸いです。

■2月と3月の休業予定日

2月と3月の営業カレンダーは以下のとおりです。

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。

2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		

3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						

■1月の管理物件稼働率

1月の当社管理物件の稼働率は97.84%でした。