

株式会社 コモドスペース
大阪市西区立売堀1丁目6番8号
TEL. 06-6533-5167/FAX. 06-6533-5140

空室解消 ニュース レター

Vol. 69

Contents

春号

- 代表取締役社長 本間達司のコラム
ー 諸行無常
- 春号の特集
ー リノベの力
- スタッフのひとこと
ー 管理とコミュニケーション



諸行無常



みなさま、こんにちは。全国的に暖かい日が続き、例年より1週間以上早くサクラの開花前線が東北地方まで北上していますが、みなさま、いかがお過ごしですか。

私どもの賃貸仲介業務でも、先月の3月は問合せも多く過去最高の23件を成約させて頂きました。近頃の景気は、天候と同様に春爛漫かも知れませんね。

さて、今回は「諸行無常」と題してお話させて頂きませんが、決して堅苦しい仏教の話ではありません。是非、最後までお付き合い下さい。

みなさまもご存知だと思いますが、「諸行無常」とは、この世に存在するすべてのものや現象は、常に変化するものであり、決して永遠につづくことはない、という意味ですね。

最近の話題では、今年の地価公示で、大阪のミナミの調査地点が、キタの価格を初めて上回り、大阪の商業地で最も高くなりました。背景には、外国人旅行者の増加があり、梅田の整頓された商業地より、心齋橋や日本橋のような雑然とした繁華街に人気があるようで、これまでの私の常識からは想像も出来なかった変化です。

先日、日本を代表する塗料メーカーである日本ペイントの持ち株会社が、シンガポールの会社を買収されました。新聞記事によると60年前に先代がシンガポールで塗料を販売するために、日本ペイントに教を請いに来た会社だそうです。

60年前には想像も出来なかった立場が逆転する変化です。

身近な話でも、4月1日より1933年開業の大阪市営地下鉄が全国の公営地下鉄で、初めて民営化されました。開業85年目の大きな変化です。

最近、特に感じるのは変化のスピードの速さです。慎重に考えることはリスクを回避するためにも大切なことですが、あれこれ悩んでいる間に変化に取り残されてしまい、機会を逸してしまうというリスクがあることも事実です。

ダーウィンの進化論で、「最も強い者が生き残るのではなく、最も賢い者が生き延びるのでもない、唯一生き残るのは変化に対応できる者である。」という有名な言葉もあります。

現代のように通信や情報技術が発達し、これからますます時代の変化が大きく早くなると思われます。私達コモドスペースも変化に対応出来るだけでなく、自ら変化を創り出すことに出来る存在になって行きたいと考えています。

春号の特集

「リノベの力」



リノベーションには様々な効果が期待できます。空室の解消、賃料の維持・値上げ、良い入居者様に入居頂けるなど、目に見える効果の他に、早期客付けにより空室時家賃収入の機会損失を軽減し、また節税対策にも効果的です。

今回はリノベーションを行うことで、実際に、より良い効果が生まれた事例をご紹介します。

【CASE 1】

～北摂地域 築30年程度の物件～

70㎡3LDKのファミリー物件で、主に法人契約が多い人気物件です。

シーズンを過ぎた昨年4月末に退去があり、リノベをしていないお部屋でしたが美しい状態だったため、簡易な修繕のみで賃貸募集を開始しました。

ところが半年以上経過しても成約には至らず、年明けからリノベした他部屋に続々と申込が入る中、この部屋には申込が入りませんでした。

そこで、オーナー様へ少し勿体無いと感じつつもリノベを行うことを提案し、ご採用頂き、工事開始と同時に先行募集を行ったところ、募集翌日に申込が入り、工事後即入居が決定しました。

- ・リノベーション工事費270万円
- ・リノベ前の募集賃料より1万円UP
- ・約10ヶ月の空室期間で、
家賃125万円の機会損失

結果的には、もっと早い段階でリノベ提案を行っておけば良かったと反省しています。



【CASE 2】

～尼崎地域で築20年のファミリー物件～

築20年、そこまで古さを感じない比較的綺麗なお部屋でしたが、周辺に新築・築浅が増え、比較されると見劣りし、徐々に空室が増えていました。

以前は、和室の洋室化、デザイン内装、洗面化粧台など一部設備の入替え等の簡易工事を実施し募集されていましたが、競合ライバルが多いため、ガスコンロやエアコンの設置サービス、駐車場の値引きなど、あの手この手の工夫を行い、成約までに4～5ヶ月ほど要していました。

ライバルに差を付けるため、私どもからのご提案は、簡易工事に加え公団型からシステムキッチンへの取替えです。実際に採用頂き募集したところ、募集後すぐに申込を頂けるようになりました。以後、システムキッチンへの更新が定着し客付けもスムーズに進んでいます。

- ・システムキッチン工事費50万円
- ・家賃10万円を約5ヶ月分、
合計50万円の機会損失
- ・機会損失分で、システムキッチン工事
追加の差額分を賄うことができた



「これまでお客様が付いているから問題ない」と考える方も多いと思われませんが、ライバル物件や周辺環境の変化で状況が一変することもあります。

リノベーションには費用が掛かりますが、ライバル物件に差をつけ勝ち残っていくためには有効な手段です。空室期間を極力短くし、収入の機会損失を減らすことができれば、建物全体の収益UPも見込めます。

賃貸シーズンを逃して客付けを諦めている方、是非、コモドスペースにお声掛けください！私どもがお部屋を拝見して、最適なお提案をさせていただきます。

スタッフのひとこと

管理とコミュニケーション



賃貸管理、アフターメンテナンス担当の近藤です。

入居者様のクレーム対応ではいち早く解決することが大切なのは言うまでもありません。それに加えて、最近、私の中でもう一つ心がけていることがあります。それは、入居者様と積極的にコミュニケーションを取ることです。

クレーム対応でお伺いした際、お子様のお話や部屋に飾ってあるものを眺めて積極的に趣味のお話などをします。先日は、私の母の地元でもある福岡から引っ越して来られた入居者様で、福岡のご当地話で盛り上がりました（笑）

入居者様には、修繕やクレームでご迷惑をお掛けする事はございますが、最後は、笑顔にして解決できるよう、日々、心掛けています。

クレーム対応や賃貸管理に関するご質問、ご要望などございましたら、是非お気軽にお声掛けください。

近藤 聡

「空室解消ニュースレター」編集部

株式会社 コモドスペース

〒550-0012 大阪市西区立売堀1丁目6番8号

TEL 06-6533-5167 FAX 06-6533-5140

URL: <http://comodospace.co.jp/> MAIL: info2@comodospace.com

発行人 株式会社コモドスペース

発行日 平成30年4月3日

【 Facebook で情報配信をしています 】

Facebook を通じて情報配信を行っています。

リノベーションをより身近に感じていただけるような情報のご提供を心がけております。Facebook アカウントをお持ちの方は、ぜひ一度ご覧いただければ幸いです。

<http://www.facebook.com/comodospace>

携帯電話用QRコード>>



Copyright (c) 2018 (株)コモドスペース all rights reserved.