

Comodo Letter

by ComodoSpace

2018 Autumn

vol. 71

Topics

- 人の役に立つ
- 新築木造賃貸住宅
- 最新内装トレンド情報
- クロスや内装工事の単価についてご報告
- 台風被害復旧状況
- レイنزの仕組みとコツ
- スタッフコラム

代表取締役 本間達司のコラム

人の役に立つ

みなさま、こんにちは。今年は、台風や地震、豪雨災害など全国的にみて自然災害が多い年になっています。特に関西では、今年6月の震災に加え、先日の台風21号が直撃したため、多くの皆様が大小様々な被害に遭われていると思います。被災されたみなさまには、心から御見舞い申し上げますと共に、1日も早い復旧・復興をお祈り申し上げます。

今回は、災害時にも大いに有効な「人の役に立つ」というテーマでお話してみたいと思います。

阪神淡路大震災以降、日本では自然災害を受けた被災地への支援体制が大きく進化しています。まず法整備が進み自衛隊の初動が迅速になりました。次に、ボランティアはネット情報などを通じて被災地の支援に必要な情報を収集した上で、被災地に赴くようです。また最近では、各被災地でボランティアセンターが開設され、必要に応じて適材適所でボランティアを派遣できる仕組みを整えているようです。災害などの緊急時に「人の役に立つ」ためには、十分な準備と迅速な行動が必要なようです。

災害時だけでなく、「人の役に立つ」ということは仕事の本質ではないかと感じています。仕事では、ボランティアと異なり金銭の授受が伴いますが、その金銭は「お役立ち」の対価として捉えることが出来るからです。仕事をさせて頂き、金銭を頂戴し、その上「ありがとう」というお言葉を頂けるということは、自分の行った仕事をお客様が認めて下さったと捉えることが出来ます。

私は自身の働きを通じて「人の役に立つ」ことが最高の仕事だと思っています。私が仕事をする上で大切にしていることは、状況を把握し、真の要望を感じ取り提供することです、しかも迅速に！

少し視点は変わりますが、最近「メンター」というキーワードが気になっています。トップアスリートのメンタルケアや企業経営者のやる気スイッチを入れるアドバイザなどを意味する言葉で、精神面で「人の役に立つ」存在です。

私には専属のメンターはいませんが、話しをすることにより気持ちが楽になったり、絶妙なタイミングでアドバイスを受けたりすることがあり、よくよく考えてみると家族や友人が私のメンターだったりするのです。

私自身も気付かないうちに、誰かのメンターになれているかもしれません。ここでも「人の役に立つ」ために大切なことは、相手にとって最適なタイミングで最適な内容を適切な言葉を使って伝えるということです。もしかすると、あなたも誰かのメンターなのかもしれませんね。



新築木造賃貸住宅

皆様、快適な空間が新築の木造賃貸住宅をご提案し建築・運営しているのはご存知でしょうか？

第一号物件は2011年に建築し、これまでに大阪市内を中心に9棟11戸を手掛けてきました。私共快適な空間の木造賃貸住宅の特徴は、それぞれの土地形状に合わせたフリープラン設計、しかもローコストで高品質。間口が狭く奥行きが深い土地を所有している方や、昨今の空家問題や立て続けに起こる災害で所有されている古い建物に不安を持っているというオーナー様には大変お勧めです。



また木造建築なので、建築コストを安く抑えることができ、法定償却期間が22年と短く節税効果も期待出来ます。

更に長期間安心して賃貸経営を進められたい方へは、10年固定のサブリースもご提案しており、新築11戸中9戸で私共がサブリース運用させていただいております。

現在も複数のプロジェクトが進行しており、先日ご契約頂いた物件は、大阪市大正区の1棟4住戸の連棟テラスハウスで来春完成予定です。弊社ホームページでも概要を掲載しておりますので、是非ご覧ください。またご興味がありましたら、お気軽に弊社スタッフにお声掛けください。

最新内装トレンド情報

先日、サンゲツの住宅用クッションフロアの商品改訂があり、新しいカタログが発行されました。また、その前には1000番台クロス「リザーブ」のカタログ改訂もあり、最新の内装トレンドに合わせた新商品が多く発売されています。

今回はサンゲツの最新商品から見てくる、流行トレンドについて注目してみたいと思います。カタログを見て、まず感じた事は、昨年から続いている「グレイッシュカラー」「アンティーク感」「インダストリアル系」の要素が、今年も引き続き多く取り入れられているようです。



同じような要素は取り入れられているものの、最新のカタログではこれまでよりも「柔らかさ」や「優しい雰囲気」が色や柄に取り入れられているように感じます。グレイカラーの商品も、淡いグレイを基調としつつ、グレイ系のピンクやグリーンと合わさることで無機質な雰囲気の中に優しさのあるデザインが提供されています。

そして最新のクッションフロアに関しては、木目や石の感覚がリアルに再現されているものが加わり、プリント技術の進歩に目を見張るものがあります。また、とても可愛い柄のタイル系CFシートなどもたくさん発売されているので、皆様も色々と活用されてみてはいかがでしょうか。

クロスや内装工事の単価についてご報告

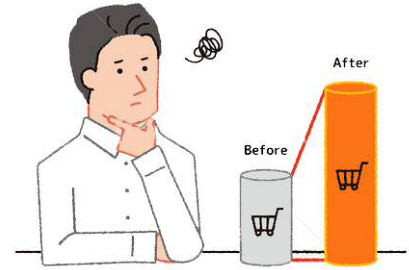
この10月より、ほぼ全てのメーカーの内装材（壁紙・ビニル床材・カーテンなど）の価格改定が実施されることになりました。

各メーカー共、値上げ幅は15～20%と今回は大きく値上がりする事になります。値上げの要因は、「主種原材料となる石油製品の塩ビ樹脂・可塑剤などの原価値上がり、材料・製品の搬送・輸送コストの上昇による」との事です。

今までもカタログ記載の単価は変わらず、内装業者への卸値が上がることはありましたが、カタログ単価を改定したここまでの値上げはありませんでした。

弊社では今まで、量産品クロスは「コモドスペース標準クロス」として標準化することで仕入れのコストダウン・材料ロスを少なくするなど工夫し、内装工事単価（壁紙・ビニル床材）を値上げせずにご提供してきましたが、今回の各メーカーの値上げは非常に大きく、弊社の内装工事単価を改定せざるを得ない状況です。

現在、各内装メーカー値上げ後の金額が確定していない為、10月には詳細に検討し11月以降のご提案から値上げすることになると思われます。詳細な状況や改定後のご提供金額などの目安がございましたら、各担当よりご報告させていただきます。



台風被害復旧状況

9月4日の台風21号は、近畿地方および大阪府下に甚大な被害を与えました。コモドスペースの管理物件などでも大小様々な被害があり、台風当日にも数件、翌日は朝一番から続々と会社の電話が鳴り始め、合計20件以上の被害報告や問合せがありました。

翌日は朝から社内で緊急ミーティングを開き、被害報告のリストアップと被害状況の社内共有、社内を3つのグループに分け行動開始。第1グループは車に乗り、2次被害が予想される物件の応急対応や被害状況の確認。第2グループも公共交通機関を使って移動し、応急対応や被害状況の確認。第3グループは、社内で緊急対応可能な業者さんへ連絡を取り業者さんの確保。

組織的に行動した結果、全長27m程度のフェンス塀が暴風で押し倒されてしまった管理物件では、翌日にはそのフェンス塀の撤去が出来、バルコニーの隔壁が5枚破損した東大阪の管理物件では、連絡対応が早く、2日後に大工さんと材料を確保し復旧することができました。

しかし、先般の大阪府北部地震や台風21号の影響で業者さんや材料の手配が思うように進まず、復旧までに時間が掛かる状況が続いています。

これ以上自然災害が発生しないことを望むばかりです。

また今回、管理物件にも係らず入居者さんからの連絡が無かった物件について状況確認が非常に遅れた物件がありました。緊急事態とはいえ、反省すべきことで今後の対応を改善して行きたいと考えています。



レイズの仕組みとコツ

弊社では賃貸募集の主な手段として「近畿レイズ」を活用しています。レイズは不動産業者間の物件流通サイトですが、その中身をご覧になる機会は少ないと思いますので、簡単にご紹介します。

下の画像は、レイズの募集登録ページの一部です。登録項目は、大まかな分類で約25項目、その中に更に詳細項目が多数あります。そのうち必須項目は、「賃料」「間取り」「所在」「取引態様」の4点。この4点さえ入力すれば、募集は開始できる仕組みです。



しかし最低限の情報では、実際に仲介業者が物件を探す際、条件検索にヒットせず機会損失してしまいます。他社の登録状況を見ていると、情報入力が足りない項目が、「最寄駅」「設備・条件」「写真」などです。例えば、最寄駅は1件登録するだけでは不十分です。御堂筋線の天王寺駅のみを登録しても、谷町線やJ R線の天王寺駅の検索結果からは外れてしまうからです。また弊社では、オートロック・システムキッチン・SOHO可・ペット可など各物件の強みになるポイントや、写真を多数掲載することで、客付を行う仲介業者にとって見つけやすく紹介しやすい物件登録を心がけています。

細かな任意項目をいかに充実した内容で登録し、検索にヒットするよう工夫できるかが、仲介業者の紹介率、ひいては成約率に結びつきます。

レイズの詳細や賃貸仲介について何かございましたら、お気軽に担当の島までお声掛けください。

Life of Comodo's Staff

スポーツの秋ですね。今回はマラソンではなくテニスの話題です。

大坂なおみ選手や錦織圭選手の活躍で話題のスポーツですが、私も2年ほど前から妻と共通の体を動かせる趣味を持つとうということでテニスを始めました。

最初は素人の二人が近所のコートを借りて、何回ラリーを続けることができるかと楽しむ程度だったんですが、今ではご近所の同年代の友人夫婦数組も交えて、月1回の家族プライドを賭けた対抗戦に発展しています。

スポーツの秋、皆さんも良い汗をかいてお腹を減らし、食欲の秋も満喫しましょう！

シニアアドバイザー：山田忠人

