

Comodo Letter

by ComodoSpace

2019 Winter
vol. 72

Topics

- 学び続ける
- 1棟まるごとリノベーション
- 玄関リフォームでグレードUP
- 寒い時期になると増える不具合
- 滞納と行方不明
- 仲介客付けのみからサポートします！
- スタッフコラム

代表取締役 本間 達司のコラム

学び続ける

あけまして、おめでとうございます。バブルの絶頂期から大きく日本が変わった「平成」の最後の年が幕明けました。今年はみなさまにとって素晴らしい一年となることを祈念致しております。

さて今回は、「学び続ける」と題してお話してみたいと思います。今回のタイトルを選んだキッカケは、過去のニュースレターでも何度もお話ししてきました京セラの創業者、稲盛和夫さんが主催し、私が約16年間学ばせて頂いている「盛和塾」という経営者のための学びの場が、今年末を最後に解散することが決定されたからです。



稲盛氏は、日本を良くするためには多くの労働者が働く中小零細企業を良くすることが近道と考え、盛和塾を通じて25年以上もの間、私たち中小零細企業の経営者をボランティアで指導しておられます。その盛和塾のスローガンは、「心を高める経営を伸ばす」。その教えは、経営のノウハウではなく、人間として正しい生き方こそが企業経営を成功に導き、人生を成功に導く、とのことでした。

私が盛和塾で学ばせて頂いた中で最も印象深い言葉は「利他」です。「利他」とは仏教用語で、「他人に利益となるように図ること」、「自分のことよりも他人の幸福を願うこと」を意味します。

「利他」は企業の成功や人生の成功には直結し難い言葉に感じますが、稲盛氏は盛和塾の活動を通じてその効果を実践されました。というのも、先輩塾生の言葉を借りると、「盛和塾で一番成長しているのは稲盛塾長だ」、稲盛氏が盛和塾を始めた1990年頃の京セラの売上高は約4610億円、昨年度の売上高は約3倍の1兆4220億円。それと平行してNTTの自由化に伴い1985年に創業した第二電電を、現KDDIとして売上高5兆円を超える巨大企業に育て上げられました。

稲盛氏の「利他」に対する考えは「他人のために一生懸命することが、めぐり巡って自分のためになる」ということです。また、「同じことを反復して学び続けることにより、自分自身の血となり肉となり身に付く、とも言われています。

今年一杯で盛和塾は解散しますが、これまで稲盛氏が残した著書や映像などを通じてこれからも学び続け、世のため人のためになる良き会社を造り、良い人生を歩んで行きたいと考えています。

本年もよろしくお願ひ致します。

1 棟まるごとリノベーション

現在、堺市で築33年の賃貸マンション1棟15室のリノベーション工事を行っております。
管理会社様より「サブリースを提案している物件があるので、付加価値を上げられる提案を一緒にして欲しい」とのご依頼を受け、今回お仕事をさせて頂くことになりました。



11月より着工し、順次5室ずつ完成して入居募集を開始、最終2月には全15室の入居募集が可能となります。
工事内容は全部屋の公団型キッチンシステムキッチンに変更し、ユニットバスも交換。もともと和室2間の3DKから、洋室2室の2LDKを11室、和室と洋室の2LDKを4室とし、内装コーディネートで魅力をUPしたお部屋にリノベーションします。

賃料は現状維持から1万円アップとして、サブリースされる管理会社様のお手伝いをさせて頂いております。

玄関扉リフォームでグレードUP

築年数が古くなってくると、室内リノベーションで住環境を整えられることが多いと思いますが、意外と玄関扉の古さを見落とされがちです。建物の印象にも大きく関わるものなので、大規模改修の際に玄関扉の改修をされることも増えてきています。

玄関扉はお部屋の顔と呼べるものであり、どれだけお部屋が素敵でも、玄関扉が古いとイメージダウンに繋がってしまいます。そこで今回はおすすめの玄関扉改修パターンを3つご紹介したいと思います。



カバー工法

既存の扉枠に新しい枠をかぶせ、新しい扉を取り付ける方法です。

新しい扉の色に合わせて扉枠を塗装する必要がなく、入居中のお部屋で改修するのに最も適しています。デメリットは、扉のサイズが上下左右1~2センチずつ小さくなる点です。

吊り込み工法

既存の扉を撤去し、枠サイズに合わせて新しい扉を制作し取り付けを行います。

現状と同じ扉サイズのまま更新することができますが、枠の塗装等の付随工事が必要になり、工期の面で入居者様に負担をお掛けする可能性があります。

特殊塩ビシート貼り工法

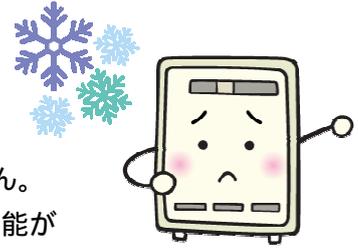
既存の玄関扉を活かし、表面に玄関扉用の特殊塩ビシートを貼り意匠変更を行います。

上記2つよりもコストが安く抑えられますが、枠の塗装や付属金物（ドアノブや鍵）の取替えが別途必要になったり、工期の面でも長引く可能性があります。

山田のコラムでご紹介した、「1棟まるごとリノベーション」の物件では、の特殊塩ビシート貼り工法で全室の玄関扉リフォームを行っております。ご興味のある方は是非、担当までお問合せください。

寒い時期になると増える不具合

寒い時期になると給湯器の不具合が多発するので注意が必要です。



寒さから凍結により破損・破裂などの不具合

給湯器には、凍結防止機能があり、すぐに故障・凍結する事はありません。

ただし空室の場合、ブレーカーOFFにしていると、給湯器の凍結防止機能が作動しないため凍結する可能性があります。また屋外設置の給湯器の給水管は凍結防止のために保温巻きされていますが、劣化で保温効果が低下し凍結する場合があります。

給湯器への負担が増えて部品の消耗・劣化が進み故障

冬期は、低い温度の水を40℃近いお湯に沸かして使用する機会が増えるので、給湯器の負荷や可動率が上がり、故障が増える傾向にあります。

故障した際、交換が必要となりますが、機種（号数・給排気方法・追焚有無）によっては発注してから入荷するまで日数がかかる製品もあります。賃貸物件についてのお勧め対策としては、給湯器の機種、年数リスト化と給湯器本体を1台ストックする事です。ストックは職人さんさえ確保出来れば、即日の緊急対応が可能となります。一度ご検討されてみてはいかがでしょうか。

滞納と行方不明

管理物件の1室で3ヶ月分の家賃を滞納している入居者様と連絡が取れなくなり、帰宅している形跡もありません。賃貸物件のあるある話ですよね。そこで私達が取った対応をご紹介します。

入居者の親族・連帯保証人へ連絡

ご親族様と連帯保証人様から入居者様へ連絡を試みて頂きましたが、連絡がつきません。

警察・保証会社の立会いのもと、安否確認のため居室に立ち入り

部屋の中は大量のゴミと脱ぎ捨てた下着や衣類が山のようにあり、生活できる状況ではありませんでした。家財道具はほとんど無く、別の所へ移住している可能性が高いと見て取れます。

連帯保証人の全責任で、室内の物を撤去し明渡し

裁判となれば多大な時間とお金が掛かるため、連帯保証人様の希望により、連帯保証人様の責任と負担で荷物を全て撤去、滞納家賃は保証会社経由でお支払い頂き、退去頂きました。



今回のケースは法的には少し課題も残りますが、貴重な経験になりました。保証会社の契約書には連帯保証人の解約権が明記されており、入居者に保証会社加入を義務付けていたことも、問題の解決へと繋がったと感じています。

また、管理対応で何かお困り事などございましたら、近藤までお気軽にご相談ください。

仲介客付けのみからサポートします！

年が明けて、春先にかけて賃貸シーズンに突入ですね。現在の空室もこのシーズン中に入居を決めたい！と考えておられるオーナー様も多数いらっしゃると思います。

ところで、コモドスペースの仲介客付けについて、「改装ありきのサービス」というイメージはございませんか？私共では、改装させていただいたお部屋はもちろん、それ以外のお部屋についても仲介客付けのみからサポートさせていただいております。



お部屋は綺麗になっているのに空室が長引くという場合、募集宣伝や案内の方法に問題がある場合も考えられます。私共ではその問題を発見し改善することで、改装という手段に限らない多角的な空室解消を目指しています。その具体例を下記に挙げさせていただきます。

募集内容の見直し

ライバル物件調査を行うことにより空室要因を見つけ、募集内容の改善を詳しくご提案します。

宣伝方法の見直し

最寄り駅だけでなく、沿線などへもエリアを広げて仲介業者へ宣伝を行います。

案内方法の見直し

物件現地にキーボックスを設置するなど、仲介業者がお客様を案内しやすい環境を整えます。

空室にお悩みの方、またお知り合いでお悩みの方がいらっしゃれば、是非お声掛けください。管理会社様の募集のお手伝いもご対応可能です。お気軽にご相談いただけましたら幸いです。

Life of Comodo's Staff

あけましておめでとうございます。

私自身、普段から歩く以外に運動と言える事は特にしていませんが、年始早々に久しぶりに本気で運動して来ました。

子供が通っているサッカースクールの「初蹴り」イベントが毎年あり、お宮参りで安全祈願をしてから親子対戦試合。昨年は観戦していただけでしたが、今年は試合出場してみたところ、ハーフ15分の試合ですら、すぐに息切れ...このままではダメだと思い、今年は身体を鍛えようと思っています。

2019年は健康な身体で仕事に精進し邁進して行きます。皆様、本年もよろしくお願致します。



工事課長：徳田 欣久



発行日 平成31年1月5日
発行人 株式会社コモドスペース
〒550-0012 大阪市西区立売堀1-6-8
TEL 06-6533-5167 FAX 06-6533-5140

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