

Comodo Letter

by ComodoSpace

2019 Spring
vol. 73

Topics

- お金の使い方
- 新築木造戸建住宅完成 in 大正区
- インテリアデザインの流行と傾向
- 入居者様のご辛抱に感謝
- スピードを生かした管理
- 4月からのお勧め賃貸対策
- スタッフコラム

代表取締役 本間 達司のコラム

お金の使い方

みなさま、こんにちは。先程、新しい元号が「令和」となることが発表されました。「令和」の時代も「平成」と同様に戦争のない平和な時代が続くことを願っています。

さて今回は、「お金の使い方」と題してお話してみたいと思います。

現代の社会にとって「お金」は、人間の体に例えると「血液」のような必要不可欠な存在になっています。みなさんも実感されていると思いますが、お金を稼いだり、集めたりするのはたいへんですが、使ってしまうのはとても簡単。みなさん上手なお金の使い方されていますか。

私なりにお金の使い方について考えてみたのですが、お金の使い方（支出）は大きく4つに分類することができます。1つ目は必要不可欠な支出、2つ目は役立つ支出、3つ目は満足するための支出、最後の4つ目が無駄な支出です。

1つ目は衣食住など文化的な生活をするのに必要不可欠なものに使うお金です。2つ目は資格取得のために本を購入したり専門講座を受講したりする支出、また、将来のリスクに備える保険、将来の利益を生むための投資なども役立つ支出に分類できるかもしれません。3つ目の満足は、レジャーや趣味、自分へのご褒美として美味しい食事やお酒を楽しんだり、少し高いブランド品などを購入するなど自分自身や家族の満足、心の満足を得るための支出です。分類してみて気付いたことは、支出の目的を明確にすれば、お金を使うことによる納得感や満足感が格段に高まることです。逆に、目的を明確にできていない支出に無駄だと感じることが多いように思います。

先日、お引渡しさせて頂いた木造新築テラスハウスでは、お施主様のご意向で外壁材をアップグレードして頂き、追加工事費を頂戴致しました。建物が完成すると、その外壁材が追加費用を超える価値を生み出していると感じました。さらに当初、想定していた賃料を大幅に上回る賃貸条件で募集を開始したにも係らず、約2週間で全ての部屋に賃貸申込みを入れて頂くことが出来ました。今回のケースでは、アップグレードという上手なお金の使い方を学ばせて頂いた気がします。

話は変わりますが、先月末、日本の国家予算にあたる一般会計が閣議決定されました。その額、史上最高の101兆円超えです。今年10月からは消費税増税も予定されています。この国家予算が私達に役立つ支出であることを願って止みません。

新築木造戸建住宅完成 in 大正区

最近オーナー様から関心を持っていただいております新築木造賃貸住宅「コモドハウス」ですが、この度、大阪市大正区に10棟目となる建物が完成しました。敷地面積235㎡（約71坪）の土地に、木造2階建の4住戸（63㎡の2LDK+ロフト）を連棟にしたテラスハウスです。

今回は貸地されていた土地の跡地利用を目的に、ハウスメーカー数社とコモドスペースでプランニングからコスト、収支バランスなどを比較検討された上で、私共にご発注をいただきました。3月末の完成に合わせて入居者募集を開始したところ、当初の想定以上の賃貸条件にも係らず、約2週間で全ての住戸に入居申込が入り、満室状態で引き渡しをさせていただくことができました。

一度話を聞いてみたい、完成した物件を見てみたいとお考えのオーナー様、現在建築中の物件もございます。お気軽に弊社スタッフまでお声掛けください。



インテリアデザインの流行と傾向

先日、朝日ウッドテック（フローリング材等木質建材メーカー）から発行されている情報誌で、カラートレンドやデザインの傾向の特集記事が組まれていました。とても興味深い内容でしたので、ここでご紹介させていただきます。

記事の中では、ここ10年でデザインや流行がどのように移り変わってきたかという事が細かく解説されていますが、私が特に面白いと感じたのは、景気がデザインの傾向に反映されるという事でした。

景気が悪いときにはモノトーンが流行るといわれているようで、実際にリーマンショックが起こった2008年当時は、世界的なデザイン市場で、ブラック&ホワイトのモノトーンなデザインが多く見られていたそうです。そこから景気の回復とともに差し色に明るい色が使われるようになっていき、現在では、グレー・ブラウン・ベージュなどのアースカラーをベースに、オレンジやイエロー、ブルーグリーンなどの明るい色を差し色としたデザインが主流となっているそうです。

また木質のトレンドはここ数年、グレー系カラーでマット（光沢の無い）なものが目立っているようで、私共がよく使う内装材でも、2～3年ほど前からグレーカラーの商材が増えているように感じます。

これから、リノベーションや原状回復工事の予定がある方は、是非上記のトレンドを参考にして頂き、アースカラーに明るい差し色を取り入れた、世界基準のお部屋を作られてはいかがでしょうか。



ハイグロスのバーチ「ARMANI CASA」

ハイグロスのエルム「MisuraEmme」

マットなエルム「MisuraEmme」

入居者様のご辛抱に感謝

リノベーション工事となると、どうしても騒音・振動の発生を避けることが出来ません。入居者様からの工事に対するクレームで、最も多いものが騒音・振動についてです。

特に、騒音・振動が大きい作業は、解体作業時にブロックなどを撤去するハツリ作業や、給排水管・木下地材などをコンクリートの床に直接固定する作業などです。

いずれも改装工事に必要な作業なのですが、出来る限り入居者様にご不便をお掛けしない為に、大きなハツリ作業が出ないように、プランニングの段階から工夫するようにしています。

しかし、どうしても振動、騒音を全く無くすことは出来ません。中には、オーナー様からのご提案で大きな振動作業の日に入居者様に外出していただくよう、調整していただいた例もあります。

入居者の皆様にもご協力して頂き、初めてリノベーション工事を進める事が出来ていることを改めて認識し、日々、感謝しながら取り組んでまいります。



スピードを生かした管理

この度、管理業務を委託くださっている各オーナー様を訪問させて頂き、弊社の管理業務についてご意見をお伺いして回っております。

お伺いしたご意見の中で、不満な点として挙げたのが、「管理報告資料に時折ミスが見られる」との事でした。そこで、社内で話し合い、ミスの原因がダブルチェックの流れに問題があると判明しました。書式やチェック体制を見直し、必ず2名ないし3名で重ねて確認をすることで再発防止に取り組んでいます。

また良い点としては、「他の業者に比べて入居者対応や退去後の工事段取りから入居募集までの流れが早く、かゆい所にまで手が届く」、というありがたいお言葉を複数頂きました。

私共は賃貸管理をさせて頂くにあたり、スピードを大切に考えています。水漏れや設備故障などの緊急時はもちろん、工事や入居募集の段取りを早めていくことで、空室による機会損失を防ぐことができ、スムーズな賃貸経営を実現できるからです。

コモドスペースでは、小回りが利く対応、そしてスピードを生かした管理をさらに追求していきたいと考えております。また、賃貸経営に関する情報ご提供や、新しいご提案も積極的にさせて頂ければと思います。

今後も管理業務に関する皆様からのご意見ご感想等を真摯に受け止め、直ちに改善していきたいと思っております。どうぞよろしくお願い致します。



4月からのお勧め賃貸対策

賃貸業界の繁忙期である1～3月が過ぎ、早くも4月となりました。コモドスペースでは、1～3月の間で38組が成約しました。内訳は、単身13組・カップル13組・ファミリー10組・テナント2組。その中でも入社・転勤に伴う契約が10組を占めています。



また昨年「引越し難民」という言葉もあるように、引越し業者を手配するのが難しく、料金の割高なシーズンを外して4月以降にお部屋を探し始める、新婚カップルや住替え単身者が増えてくると予測します。

1～3月のお客様は差し迫った期間内で物件を決める方が多いのに対し、4月以降のお客様はじっくりとお得な物件を探す傾向にあります。

そこで、今後のお客様へ向けにお勧めする対策が「期間限定キャンペーン」です。

例えば「4月中のご成約限定!」と銘打って、「エアコン1台サービス」「1ヶ月フリーレント」「駐車場セット割引」「礼金を割引」などなど。

ポイントは期間限定とすることで、お申込みの決断を促進させることができ、初期投資を抑えたいお客様へ効果的に訴求できる広告となります。

賃貸対策にお悩みの方がいらっしゃいましたら、どうぞお気軽にご相談ください。

Life of Comodo's Staff

初めまして! 3月1日よりコモドスペースに入社しました、新入社員の
大和義隆(ヤマト ヨシタカ)と申します。新入社員と申しましても、
実は私、去年まで約5年間、東京で「演劇」の勉強をしておりました。



「演劇」を志して上京し、大学や「文学座」という劇団で、一つの作品を何十人もの集団で創る醍醐味やお客様を感動させることの難しさを、身を持って学んで来ました。

しかし、そうした経験の中で夢を叶えることの厳しさも体感し、この春を期に社会人として生きていく決意をしました。

そして今回、コモドスペースにご縁を頂き、毎日未知の分野で奮闘している真っ最中です! 不安なこともたくさんありますが、知識や経験をどんどん吸収し、皆様にとって最適なお提案が出来るよう、誠実に精進して参ります。これから、どうぞよろしくお願い致します。

新入社員：大和 義隆

Comodo
space

発行日 平成31年4月2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>