

Comodo Letter

by ComodoSpace

2020 Spring
vol. 77

Topics

- 静かな戦い
- 木造新築賃貸住宅 in 西区南堀江
- システムキッチンのデザイン更新
- 工事における新型コロナウイルスの影響
- 管理業務の再受託
- 満室は私達の誇り！
- スタッフコラム

代表取締役 本間 達司のコラム

静かな戦い

みなさん、こんにちは。

全世界が新型コロナウイルスに翻弄されています。

2月の初旬まで、新型コロナの感染は中国の一部の都市の出来事で、対岸の火事のもりでニュースを見ていました。それから1か月、日本の小中高校の休校から始まり、企業の活動自粛、海外渡航規制や入国規制、世界の主要都市が封鎖され街から人の姿が消えました。新型コロナの感染者は世界177カ国、累計で75万人を超え、死者は4万人に迫りまだ勢いは衰えていません。

新型コロナウイルスは、人口の密集した世界の主要都市で顕著に感染拡大しています。これは私達人類に何かを警告しているのでしょうか。

資本という名の暴力マシーンを振り回し、弱肉強食のグローバル社会を創り出した私達に。

人類のエゴで地球を独占し、便利さや豊かさを求め、地球の温暖化や環境破壊を顧みない私達に。

この見えざる敵は、世界の人々が自由に行き交う現代のグローバル社会にとって最大の脅威だと言えるかもしれません。

少し話が変わりますが、先日、妻に「私達の住んでいる街がロックアウトされて外出禁止令が出されたらどうする」と質問してみました。妻の返答は「家の大掃除！」。私はその言葉を聞いて、1つの気付きを得ました。そうです、どのような危機が来ようと焦らず前向きに自分達の出来ることをコツコツ実行するしかないのです。

新型コロナ問題は、見えないウイルスへの恐怖、問題の収束時期や先が見えない不安が人々を翻弄しているのです。しかし、この問題は時が経てば必ず収束します。それは1か月先か、半年先か、1年先かは誰にも分かりません。しかし、必ず収束します！

その時が来るまで私達は目の前の出来ることを1つ1つ確実に実行し、問題が収束したときの復興と再生に備えましょう。大きな危機の後には、必ずチャンスがやってきます。そのチャンスを生かすためにも、備えが必要です。

心を静め、焦ることなく、今出来ることを1つ1つ実行して行きましょう。

これは自分自身との静かな戦いです。



新築木造賃貸住宅 in 西区南堀江

前号で建設中とお伝えさせて頂いておりました、コモドスペースの「新築木造賃貸住宅」。大阪市西区南堀江にて、2階建3LDK2棟、2階建2LDK+1LDK1棟の、計3棟4住戸が完成いたしました。

敷地が防火地域に立地していたため様々な規制をクリアしながら、コモドスペース仕様の木造住宅を建設させて頂きました。また、木材商をされているお施主様によって、一部の天井・壁の仕上げやフローリングを無垢の木材で仕上げさせて頂き、いつものコモドスペースの新築戸建とは一味違う、木材の暖かみと香りがとても心地よいお部屋が完成しました。

こちらの4戸は、賃貸募集・管理も弊社でさせて頂くことになり、既に募集開始1週間で1LDKのお部屋1室に入居申し込みが入り、契約に向けて進んでいます。

今回こちらの建物のモデルルーム見学会を開催させていただくことになりました。ご興味ございましたら、是非同封の案内チラシからお申し込みください。皆様のご来場を心からお待ちしております。



システムキッチンのデザイン更新

弊社のリノベーション工事でいつもご提案させて頂いている、タカラスタンダード製木製システムキッチン「グレースシア」の扉カラーや取手デザインが新しく更新されました。

従来の扉カラーは11種類でしたが、新色10種類の追加・既存色も見直され、全16種類の扉カラーラインナップとなりました。

デザインは人気の高い木目を中心に、マッドな質感の扉面材が多く増えているのが特徴的です。更に「コンクリートライトグレー」といった、他メーカーではなかなかお目にかかれないコンクリート柄の扉面材も登場しており、今後のリノベーションデザインの幅が広がること間違いなし！

また、取手の種類も、従来のシンプルでスタイリッシュなレール引き手の他、ブラックのアイアン調バー取手も仲間入りしました。ヴィンテージライクなデザインや、男性向けのカッコいいお部屋作りには、ブラックの取手をポイントに取り入れて頂けると増々カッコいいお部屋に仕上がります。

リノベーションやキッチンの入替え検討をさせているオーナー様がいらっしゃいましたら、新しいデザインの「グレースシア」を取り入れてみてはいかがでしょうか。



←新色
ウッドミディアム



新色→
コンクリートライトグレー
ブラックバー取手使用

工事における新型コロナウイルスの影響

新型コロナウイルスの影響で、「トイレ器具が入らない」などのニュースをご覧になられた方もいらっしゃるのではないのでしょうか。2月初旬より、中国で製造している部材の入荷延滞のため、各メーカーのトイレ器具・IHコンロ・換気扇等の設備機器や周辺アクセサリ、木製建具の部材が全国的に納期遅延または受注停止となりました。その煽りを受け、製造を継続しているメーカーに注文が殺到し、問題ないメーカーでも納期遅延が発生するという、悪循環が発生。全国各地で、新築物件やリノベーションのお引渡しが出来ないなど様々な問題が発生しました。

この影響に対し私共では、早期に情報収集を行うと共に、協力業者さんと連絡を密にし、建材や器具の早期発注を行うことにより部材や器具の確保を行い、一部の備品については事前に複数の在庫を確保することで、これまで全ての工事工程に遅れが出ないよう対応出来ています。

聞くところによりますと、弊社のリノベーションで標準採用させていただいている住設メーカーのタカラスタンダードさんは、キッチンやユニットバスを国内製造しているため、製品供給が継続されていたことから、これまで取引のない新規の工事業者より注文が殺到したようです。しかし、普段から取引のある取引先へ優先して商品を提供するとの方針の基、私共へは一切の納期遅れもなく製品供給して頂きました。

3月末には、生産がストップしていた各メーカーも、受注停止の解除の連絡もあり状況は回復傾向ですが、今後の状況次第でまたどの様に変化するのか油断は禁物です。

私共では今後も、社員、協力業者さん一丸となり、今出来ることをコツコツと実行して参ります。



管理業務の再受託

日頃から管理業務を担当させて頂いているのですが、昨年末とても嬉しい出来事がありました。

2年前、複数の物件の管理をお任せ頂いていたオーナー様から、一部を某大手管理会社に任せたい、と連絡を受けました。びっくりした私が、理由を尋ねたところ

- ・ 某大手管理会社に後輩がおり、以前から管理させて欲しいと打診を受けていた
- ・ 全ての物件をコモドスペースに任せるのではなく、分散してリスクヘッジしたい

とのことで、私共の管理に大きな不満があるわけではないと仰って頂きました。

しかし、やはり何処か至らない点があったのではないかと反省し、お任せ頂いている他の物件に対してより一層責任感をもって取り組ませて頂くことにしました。



それから約1年後の昨年10月頃、オーナー様から連絡があり、1年前に管理変更した物件の管理を再度お願いしたい、とお話を頂いたのです！どうやら、大手管理会社の後輩の方が退職されたとのこと。更に、大手管理会社は様々な面で時間が掛かってしまい、退去後の原状回復工事も完成が遅く、入居募集に影響が出てしまうため、小回りの効く私共に再度任せたいとのことでした。今回の件では、新規で管理業務を受託させて頂く喜び以上に、新しい喜びを感じさせて頂きました。

日頃の私共の工事や管理業務に対し、オーナー様から信頼され頼りにして頂いていることを自覚し、「どこよりも早い管理会社」をモットーに、今後も期待を超える仕事をして行きたいと思えます。

満室は私達の誇り！

昨年11月にマンションオーナー様から、入居促進についてご相談を頂きました。当該マンションは元々学生向けの寮でしたが、約7年前にシェアハウスへのコンバージョンをご提案させて頂き、弊社で共用リビング等の改装を担わせて頂きました。

お話を伺ったところ、改装後しばらくは大手法人からのまとめ借りもあり、順調に賃貸経営を進めておられたようですが、数年前より法人契約の解約が増える一方、新しい入居者の確保ができず、昨年11月時点で、全60戸のうち半数以上が空室となってしまっているとのことでした。そこで、弊社で入居募集活動をお手伝いさせていただくことになりました。

オーナー様から、現在入居の少ない女性または学生さんを積極的に募集したいとのご希望があり、対象者には賃料の割引特典を実施することにしました。そして近畿レイズに物件の募集資料を掲載すると共に、周辺の仲介業者へ直接訪問し宣伝活動を実施。すると、マンション自体があまり知られていないことが判明しました。どうやら、これまでは一定の法人からの社宅契約等が多く、近隣の仲介業者からの認知度も低かったようです。

そこで物件自体を徹底的に周知する作戦を取り、社員で手分けして100件以上の仲介業者へ宣伝活動を行いました。この作戦が功を奏し、ターゲットとした女性・学生を中心に次々と申込が入り、この3月末で、募集していた全てのお部屋が申込で埋まりました。

オーナー様からも直接感謝の言葉をいただき、お力になれたことを大変嬉しく思うと共に、これからも様々なオーナー様の空室のお悩みに寄り添い、解決していけるよう尽力していきたいと思えます。



Life of Comodo's Staff

このご時世、皆様方も窮屈な生活をされていることと思います。大阪府でも外出自粛要請が出た週末、私も友人とテニスをする予定でしたが、会場が使えないことで中止となりました。

そこでこの春から大学生となる一人息子を引きずり出しランニングへ行くことにしました。息子は高校3年間陸上部に所属していたのですが、一緒にランニングをする機会は無く、今は春休みを満喫しており昼夜逆転していることに私も苛立ちを感じていた為、パワハラ的にランニングデートへ連れ出すことにしました。

ランニングコースはこの季節、満開の菜の花、3分咲きの桜、緑の山々、とても良い気持ちで走れます。この環境のおかげで息子も次第にテンションが上がり、約90分色々な話をする事ができました。「ほう、こんな考え持ってんねや」と感心することもしばしば。有意義な時間でした！

皆様も先行きが不透明でどうしてもネガティブになりつつある気持ちを、少しでもポジティブになるように心掛け、毎日を楽しみ続けていきましょう！

シニアアドバイザー：山田 忠人

