

Comodo Letter

by ComodoSpace

2020 Summer
vol. 78

Topics

- 新しい日常
- 賃貸収益物件 in 大阪市北区
- ただいま産休中 男の子が生まれました！
- 新しい形・モバイル活用実践中
- 家賃減額相談への対応事例
- アフターコロナの仲介動向
- スタッフコラム

代表取締役 本間 達司のコラム

新しい日常

みなさん、こんにちは。全世界を席卷している新型コロナウイルス。日本ではようやく、緊急事態宣言が解除されましたが、毎日全国のどこかで少しずつ感染者が見つかり、根絶宣言を出すにはしばらく時間が掛かりそうです。皆様、いかがお過ごしでしょうか。今回は「新しい日常」と題してお話したいと思います。

最近、テレビやネット上では「ウイズコロナ」や「ニューノーマル」という言葉がよく使われています。新型コロナウイルスを根絶するためには、ワクチンや治療薬の開発が不可欠で、それらが出るまでウィルスが周りに存在することを前提として生活や仕事をしていきましょう、という考え方ですね。

電車の中ではマスク装着率99%、お客様との面会でもマスクをするのが新しいマナー。帰宅後の石鹸手洗いとうがいは当たり前。出張や会議、飲み会までもがオンライン。カラオケや夜の街は危険地帯、濃厚接触や3密を避けて過ごしましょう、というような感じでしょうか。

4月初旬に緊急事態宣言が出されて解除されるまでの約1ヵ月半、私共の会社では、交代で在宅勤務を行い、朝の朝礼から日常業務、全体会議まで全員がテレワークを実践出来るようになりました。しかし、宣言解除後、在宅勤務の希望を募ってみました。誰一人、希望者が居ません。みんな会社が好きなんだと思う反面、私共の会社はまだまだ「ニューノーマル」になれないようです。

緊急事態宣言で気付いたことが幾つかあります。まず、コロナ禍になるまでの日常は何と恵まれており幸せだったのか。次に、緊急事態のリーダーの言動が如何に大切か。時間に縛られている生き方も、思い切って省いてみれば時間にゆとりが生まれる、などなど。

私は、先日、初めてウェブ勉強会を体験させて頂きました。感想としては、会場に集まる勉強会よりウェブ勉強会の方が分かり易く効率が良い、です。実際には、参加者どうしの議論や会の雰囲気を感じ取れないなど難点もありますが、自宅やオフィスから直ぐに参加できることや講演を聞き易く、資料



も見やすいなどウェブ勉強会の利点もたくさんあり、最後に参加者全員で画面上の記念撮影が出来ることも驚きでした。

緊急事態はこれまでの常識や意味のない習慣を覆すチャンスです。これからも新しいことにチャレンジし、一人ひとりが自分に合った「ニューノーマル」を築く時代になって行くかもしれません。



Writer シニアアドバイザー：山田 忠人

区分収益物件 in 大阪市北区

今回は、6月末に退去した弊社管理物件の区分収益マンションのお話です。こちらの物件は、弊社関連会社の技建設計が、2013年に616万円（税込）で購入した分譲マンションの1室で、1977年築43㎡のワンルームでした。

収益物件としての運用計画を依頼いただき、当時、工事費200万円（税込）を掛けて1LDKへとリノベーション、賃料9.5万円（共益費込）、敷金5万円、礼金15万円で提案いたしました。単純計算では、諸経費を含めて総投資額900万円、年間賃料収入114万円と考えると、収益率約12.7%となります。

提案通りの内容で実施し、現在まで6年6ヶ月（78ヶ月）の間、今回を含めて2回の退去があったものの、賃料は9.5万円をキープし、空室期間5ヶ月を差し引いても現在までの収入総額は693.5万円となり、残り約2年で投資金額を全て回収できる予定です。

私共ではこのような区分収益物件の購入のお手伝いから、賃貸運用の計画策定、実際のリノベ工事、仲介客付、管理まで約30室の実績を持っています。これから景気の先行き次第で古い区分所有マンションの掘り出し物が出て来るかもしれません。もし区分収益物件にご興味ご関心がございましたら、弊社スタッフまで遠慮なくお申し出ください。本物件の現地ご見学頂けます。



Writer チーフデザイナー：張田 詩央里

ただいま産休中 男の子が生まれました！

先月6月24日に、チーフデザイナーの張田が無事に第一子の男児を出産しました。（祝、おめでとう！）

張田は、これから約1年間、産後休暇、育児休暇を取得し、来年6月頃から復職する予定です。みなさん、復職後には、温かく迎えていただけますよう、よろしくお願ひ申し上げます。



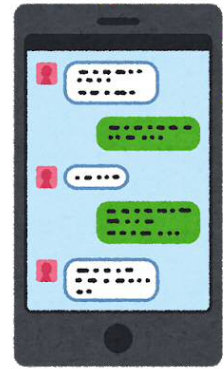
現場のニューノーマル「IT活用実践中」

世間では、コロナ禍の対策としてITを活用したリモートワークなどが盛んに行われています。コモドスペースが行うようなリノベ工事では、職人さんが1人で作業する事が多く、3密状態になるリスクは少ないのですが、最近、新たに取り組んでいる現場のIT化をご紹介します。

それは、スマートフォンのコミュニケーションアプリ「LINE」を活用した現場管理です。概要としては、現場毎にLINEのグループを作成し、その現場に係る全ての業者さんにグループ参加頂き、全ての情報をリアルタイムで共有するというものです。

職人さんの手作業が多いリノベ現場でIT活用は少し想像が付き難いかもしれませんが、関係者全員が情報共有し、問題点や検討事項の確認、協議がリアルタイムで可能となり、様々な方面からの意見を踏まえて解決出来るようになっていきます。

まだ始めたばかりなので、活用しきれていない部分もありますが、今後益々進化させ、品質の向上、生産性の向上に貢献して行きたいと考えております。



家賃減額相談への対応事例

皆様、新型コロナウイルス問題の影響下、入居者様の対応でイレギュラーな案件はありませんでしたでしょうか？

コモドスペースの管理物件では、入居者様から「ウイルス問題の影響で収入が減ったため、賃料を下げてください」とのご依頼が3件ありました。減収で状況が厳しい方がおられるのは仕方のないことですが、中にはウイルス問題に便乗して価格交渉してくる方もいらっしゃるので判断が難しいですね。

私どもでは基本的に、新型コロナウイルス問題を理由とした家賃の減額は行わず、賃貸保証会社の対応ルールに則り「2ヶ月分は家賃支払猶予の相談を受けるが、繰り延べ3ヶ月目以降は、通常の賃料に1万円ずつ加算して毎月支払う」旨の覚書提出することを条件として、各入居者様に対応しました。

すると2組の入居者様においては、そのまま通常条件で構わないとのことで、その後も滞りなく家賃をお支払い頂いております。残り1組の方は2ヶ月間支払猶予し、3ヶ月目からは約束通り1万円増しでお支払い頂きました。結果的にオーナー様の収益を減らすことなく収めることができています。



新型コロナウイルスに関わらず、管理業務、入居者様対応、仲介客付けなどのお困り事などございましたら、お気軽にご相談ください。

従業員一同、オーナー様のお役に立てることを楽しみに致しております。

アフターコロナの仲介動向

本年は4月初旬に発令された、新型コロナウイルス感染症緊急事態宣言以降、賃貸市場の動きは例年よりも後ろ倒しになっているようです。

ここ3ヶ月間の、コモドスペースの入居募集物件に対する反響数を分析してみたところ、仲介業者からの4月の問合せ総数は510件（昨年比10%減、特に後半の減少が顕著です）、5月の問合せ総数738件（昨年比16%増、特に後半の増加が顕著です）、成約数は4・5月ともに昨年とほぼ横ばいとなり、新型コロナウイルスの影響の中でも一定数の反響を得ることができました。



5月下旬の緊急事態宣言解除後からは、さらに反響数が増え、6月の問合せ総数は786件（昨年比45%増）、成約数は4・5月の倍程度まで上昇しました。

4・5月の成約内訳は大半がカップル・ファミリー層でしたが、6月の成約内訳は約3分の1が単身者でした。中でも、新型コロナウイルスの影響で職場配属や転勤の時期が遅れたというお客様が複数組いらっしゃいました。

6月中は入居申込がコンスタントに入ってきており、月末まで好調が続いています。例年では7月以降が賃貸の閑散期となりますが、今年の7月の賃貸市場はこの勢いが続くと思定しています。

オーナー様方からお預かりしている募集物件を1件でも多くご成約できるよう、日々、宣伝活動と対策に邁進しています。ご所有の物件の入居者付けにお困りのオーナー様がいらっしゃいましたら、ぜひ私共にご相談ください。仲介のみからでもご協力させていただきます。

Life of Comodo's Staff

緊急事態宣言が解除となり、学校も再開。子供たちは新しい生活様式（毎日の検温、健康カード提出など）に戸惑いながらも、元気よく登校しています。

私の長男は今年から中学生となり、新しい環境や友達にも慣れ、最近では学校の部活動であるゴルフ部に入部しました。

そもそも長男は、小学1年生の時からお遊び程度で習い事のゴルフをしています。ゴルフを始めたきっかけは、土・日に一日中ゲームをしてゴロゴロ過ごす事が多く、何か運動をしようという話になり、とりわけ走る事が苦手な長男は、「運動?・・・」。そこで、走らなくて良いゴルフを提案してあげて取り組み始めたのがきっかけです。

ゴルフを始めて6年目。ここ最近ではドライバーで200ヤードをコンスタントに飛ばせるようになり、スポーツに対する苦手意識が強い当人ですが、ゴルフだけは少し自信を持てるようになってきたようです。

いつかは私も長男と一緒にコースを回れたらと思っていますが、私自身10年ぐらいクラブも握っていないので、まずは私の練習から始めなければなりません・・・。



工事課長： 徳田 欣久