

Comodo Letter

by ComodoSpace

2021 Winter
vol. 80

Topics

- 私なりのアフターコロナ
- 子育て世帯向け
民間賃貸住宅改修促進事業
- ウィズコロナでリノベーションの
ニーズの変化
- 社員全員で見守る！
- 問合せデータベースの活用
- スタッフコラム

代表取締役 本間 達司のコラム

私なりのアフターコロナ

あけましておめでとうございます。本年はコロナが収束し、世界中が平穏な日々を取り戻し、皆様にとりまして幸多き年となりますことを祈念し、新年のご挨拶とさせていただきます。

昨年は、コロナ渦で世界の様相が大きく変化しました。年末になり、ようやく待望のコロナワクチンが承認され始め、収束の光が見え始めています。今回は、「私なりのアフターコロナ」と題して収束後の変化について考えてみたいと思います。

まず最初に、全世界が日常の有難さを実感するでしょう。これまで当たり前に享受していた**マスクのいない日常生活に感謝し**、親戚や仲間で集まり、食事し、お酒を飲む日常に感謝することが出来るようになると思います。親しい人、必要な人との結びつき、絆、が更に強くなるでしょう。

次に、不要な人の集まりや慣例が見直され、本当に必要なものが浮彫となるでしょう。例えば、東京本社に出張して集まる定例会議、名刺を置くことが目的となる新年の挨拶廻りなどは見直され、定期的な会議はオンライン、個別の繊細な交渉は対面など、使い分けされるようになるでしょう。ビジネスの上でもオンライン面会が当たり前となり、人と対面する必要性、重要性が見直されます。

更に、非接触文化が台頭して来ます。数年先のお金の受け渡しは電子マネーやクレジット払いが主流となり、現金を持ち歩かない日常が当たり前となるかも知れません。カラオケに行っても自分のスマホがマイクとなり、共用のマイクがなくなるかも……。とにかく、一刻も早くコロナが収束し、以前に近い日常を取り戻したいものです。

今回のコロナは、平穏な日常への感謝の気持ちを忘れていた傲慢な人類への警告なのかも知れません。しかし、その真逆で、人類の進化を促進するための劇薬、という可能性もあります。いずれにせよ、今回のコロナが収束したとしても、将来、第2、第3のコロナが蔓延する可能性も否定出来ません。

私たちコモドスペースは、日々感謝の気持ちを忘れることなく、今年も謙虚に前向きに努めて行きます。本年もどうぞよろしくお願い致します。



子育て世帯向け民間賃貸住宅改修促進事業

皆様、数年前から大阪市が行っている「子育て世帯向け民間賃貸住宅改修促進事業」をご存知でしょうか？リノベーション工事内容と入居者について条件を満たすことができれば、大阪市から補助金が支払われる制度です。

今回オーナー様より依頼を頂き、申請を行いました。大阪市のホームページやリーフレットを見ても分かりづらい点がありますので、簡単に説明させていただきます。

令和2年度は、補助金申請に対して下記の要件が定められています。

<対象住宅の必須要件>

- ① 昭和56年6月1日以降に着工（新耐震基準）
 - ② 住戸の床面積が40㎡以上
- 上記を含め全部で5つの要件があります。

<改修工事の選択要件>

- ③ 居間を含む間取の変更
 - ④ ユニットバスの新設工事
 - ⑤ 窓や天井・床の断熱工事
- ③～⑤のいずれか1つ以上該当する必要があります。
- 弊社のリノベーション工事から考えると、
③④での対応が望ましいと考えます。

<改修工事の必須要件>

- ⑥ ドアの指はさみ防止
 - ⑦ コンセントの感電防止
 - ⑧ 吊戸棚の地震対策
- ⑥～⑧の全てに該当する必要があります。

これらの内容を申請書にまとめて、オーナー様の納税証明書や登記事項証明書、印鑑証明書等を持って大阪市都市整備局の担当者と打ち合わせすること数回。補助金の交付が確定したら着工準備に入ります。リノベーション完成後は、子育て世帯・新婚世帯を対象として入居者募集を行います。

今回申請した工事は、約50㎡の2DKを可変式1LDKへ間取り変更し、ユニットバス・システムキッチン・洗面化粧台の入替を行い、工事費250万円（税別）という内容でした。補助金の上限額は75万円ですが、補助対象工事費の3分の1が交付されるため、今回の工事では約43万円となりました。

上記を踏まえると、③間取の変更だけではなく、③+④で間取変更と同時にユニットバス・キッチン入替を行えば、補助対象額はさらに増えると思います。

大阪市より来年度の詳細は未発表ですが、コモドスペースでは申請代行、工事、入居者募集まで一気通貫で行うことが出来ます。また、今回申請したリノベーション工事の完成見学会も2月に予定しています。ご興味ご関心がございましたら是非お問い合わせください。



ウィズコロナでリノベーションのニーズの変化

リモートワークの増加などにより在宅時間が長くなり、今後も家で過ごす時間が増えることが予想されます。そのため、リノベーションのニーズにも変化が出てきています。今回は、その一部をご紹介します。

「おうち時間」をより楽しみたいという需要が増え、家族それぞれの居場所である「プライベートスペース」の確保、自宅で仕事や勉強ができるワークスペース、室内で運動ができるスペースなどの確保、キッチン廻りやお風呂などの設備の充実、防音・遮音性能と多様なニーズが出てきています。

以前のワークスペースは、LDKや隣接したオープンスペースを活用する事が多かったようですが、今はリモート会議もあり仕事に集中できる個室タイプが求められる傾向にあります。

住宅設備も抗菌・除菌に優れた製品が各メーカーから発表されています。中でも、換気設備が注目されています。

2003年以降の物件は、シックハウス対策に伴う建築基準法の改定により、住宅には24時間空調換気が義務付けられましたが、それ以前の物件には付いていません。その為、浴室の換気扇を24時間回しっ放しという人も増えてきているようです。マンションでも24時間換気機能付きの換気扇や、室内の温度が変化しない熱交換機能付きの換気扇への交換対応は可能です。

賃貸マンションでは、すべてを取り入れる事は難しいかと思いますが、上記の1つを取り入れたリノベーションを行ってみたいはいかがでしょうか？



社員全員で見守る！

あけましておめでとうございます。

昨年、新たに2棟のマンションを管理させて頂く事になり、前管理会社さんからの引き継ぎ業務でバタバタと忙しい年末を過ごしました。この2棟を含めて私共の管理物件は15棟369戸となり、私一人ですべての管理業務を行うことが難しくなってきました。

そこで、昨年より「全員管理」を合言葉に、全ての従業員が私共の管理物件に関心を持ち、それぞれの得意分野を生かして最適な物件管理ができる体制を整えています。

ところでコモドスペースの管理の特徴といえば、「全部速い！どこよりも速い」です。その秘訣が「情報の共有」です。入居者からのクレームや入退居の状況等を、LINE・問合せ記録・日々の打合せ等を通じて随時、従業員全員で情報共有し対応しています。また、定期巡回なども工夫し、管理担当以外の従業員も巡回に行くようになり、異なる目線で見ることにより、それぞれの物件に対する改善提案などを実施していきたいと考えております。

本年も創意工夫して管理業務に励んでまいりますので、どうぞ宜しくお願い致します。



「全員管理」で
素早く、創意工夫して
取り組みます！

問合せデータベースの活用

私共では、日々の仲介業者さんからの問合せ履歴を、社内データベースに全件記録しています。2011年9月末から記録を開始し、約9年3ヶ月分(約6万2千件)のデータが蓄積されています。

問合せデータベースの情報をオーナー様へご提供させて頂く際は、図のようなレポートとしてお出ししています。このレポートからは次のような事柄が分析できます。

例えば、仲介業者の問合せ数が多いものの現地案内数が少ない場合は、周辺相場より価格設定が高額、あるいは広告料が低いため紹介がされていない等の可能性が考えられます。また、現地案内数が多いものの成約に至らない場合は、現地に何らかの問題点があったり、他物件と比較された結果負けてしまっている可能性もあります。

問合せデータベースの数値が芳しくない場合、実際に現地を案内した仲介業者へのヒアリングや周辺ライバル物件の状況調査等を行い、未成約要因をあぶり出し、成約への対策をご提案しています。

現在賃貸募集中の物件のオーナー様へは随時、情報をご提供させていただきます。これからの賃貸シーズンに向けて、より多くの物件を成約できるよう尽力してまいりますので、どうぞよろしくお願いたします。

重点物件分析一覧表		検索基準日 17/11/22		12/14 ページ									
1/11 全物件一覧	184件	成約件数	1件	申込件数	2件	案内件数	43件	物件資料請求	1件	必要書類請求	6件	追加資料請求	26件
物件名	所在地	申込件数	成約件数	物件資料請求	必要書類請求	追加資料請求	アクセス						
1/11 1	1/11 1	1件	0件	0件	0件	0件	0件						
1/11 2	1/11 2	0件	0件	0件	0件	0件	0件						
1/11 3	1/11 3	1件	1件	0件	0件	0件	0件						
1/11 4	1/11 4	0件	0件	0件	0件	0件	0件						
1/11 5	1/11 5	0件	0件	0件	0件	0件	0件						
1/11 6	1/11 6	0件	0件	0件	0件	0件	0件						
1/11 7	1/11 7	0件	0件	0件	0件	0件	0件						
1/11 8	1/11 8	0件	0件	0件	0件	0件	0件						
1/11 9	1/11 9	0件	0件	0件	0件	0件	0件						
1/11 10	1/11 10	0件	0件	0件	0件	0件	0件						
1/11 11	1/11 11	0件	0件	0件	0件	0件	0件						
1/11 12	1/11 12	0件	0件	0件	0件	0件	0件						
1/11 13	1/11 13	0件	0件	0件	0件	0件	0件						
1/11 14	1/11 14	0件	0件	0件	0件	0件	0件						
1/11 15	1/11 15	0件	0件	0件	0件	0件	0件						
1/11 16	1/11 16	0件	0件	0件	0件	0件	0件						
1/11 17	1/11 17	0件	0件	0件	0件	0件	0件						
1/11 18	1/11 18	0件	0件	0件	0件	0件	0件						
1/11 19	1/11 19	0件	0件	0件	0件	0件	0件						
1/11 20	1/11 20	0件	0件	0件	0件	0件	0件						
1/11 21	1/11 21	0件	0件	0件	0件	0件	0件						
1/11 22	1/11 22	0件	0件	0件	0件	0件	0件						
1/11 23	1/11 23	0件	0件	0件	0件	0件	0件						
1/11 24	1/11 24	0件	0件	0件	0件	0件	0件						
1/11 25	1/11 25	0件	0件	0件	0件	0件	0件						
1/11 26	1/11 26	0件	0件	0件	0件	0件	0件						
1/11 27	1/11 27	0件	0件	0件	0件	0件	0件						
1/11 28	1/11 28	0件	0件	0件	0件	0件	0件						
1/11 29	1/11 29	0件	0件	0件	0件	0件	0件						
1/11 30	1/11 30	0件	0件	0件	0件	0件	0件						
1/11 31	1/11 31	0件	0件	0件	0件	0件	0件						
1/11 32	1/11 32	0件	0件	0件	0件	0件	0件						
1/11 33	1/11 33	0件	0件	0件	0件	0件	0件						
1/11 34	1/11 34	0件	0件	0件	0件	0件	0件						
1/11 35	1/11 35	0件	0件	0件	0件	0件	0件						
1/11 36	1/11 36	0件	0件	0件	0件	0件	0件						
1/11 37	1/11 37	0件	0件	0件	0件	0件	0件						
1/11 38	1/11 38	0件	0件	0件	0件	0件	0件						
1/11 39	1/11 39	0件	0件	0件	0件	0件	0件						
1/11 40	1/11 40	0件	0件	0件	0件	0件	0件						
1/11 41	1/11 41	0件	0件	0件	0件	0件	0件						
1/11 42	1/11 42	0件	0件	0件	0件	0件	0件						
1/11 43	1/11 43	0件	0件	0件	0件	0件	0件						
1/11 44	1/11 44	0件	0件	0件	0件	0件	0件						
1/11 45	1/11 45	0件	0件	0件	0件	0件	0件						
1/11 46	1/11 46	0件	0件	0件	0件	0件	0件						
1/11 47	1/11 47	0件	0件	0件	0件	0件	0件						
1/11 48	1/11 48	0件	0件	0件	0件	0件	0件						
1/11 49	1/11 49	0件	0件	0件	0件	0件	0件						
1/11 50	1/11 50	0件	0件	0件	0件	0件	0件						
1/11 51	1/11 51	0件	0件	0件	0件	0件	0件						
1/11 52	1/11 52	0件	0件	0件	0件	0件	0件						
1/11 53	1/11 53	0件	0件	0件	0件	0件	0件						
1/11 54	1/11 54	0件	0件	0件	0件	0件	0件						
1/11 55	1/11 55	0件	0件	0件	0件	0件	0件						
1/11 56	1/11 56	0件	0件	0件	0件	0件	0件						
1/11 57	1/11 57	0件	0件	0件	0件	0件	0件						
1/11 58	1/11 58	0件	0件	0件	0件	0件	0件						
1/11 59	1/11 59	0件	0件	0件	0件	0件	0件						
1/11 60	1/11 60	0件	0件	0件	0件	0件	0件						
1/11 61	1/11 61	0件	0件	0件	0件	0件	0件						
1/11 62	1/11 62	0件	0件	0件	0件	0件	0件						
1/11 63	1/11 63	0件	0件	0件	0件	0件	0件						
1/11 64	1/11 64	0件	0件	0件	0件	0件	0件						
1/11 65	1/11 65	0件	0件	0件	0件	0件	0件						
1/11 66	1/11 66	0件	0件	0件	0件	0件	0件						
1/11 67	1/11 67	0件	0件	0件	0件	0件	0件						
1/11 68	1/11 68	0件	0件	0件	0件	0件	0件						
1/11 69	1/11 69	0件	0件	0件	0件	0件	0件						
1/11 70	1/11 70	0件	0件	0件	0件	0件	0件						
1/11 71	1/11 71	0件	0件	0件	0件	0件	0件						
1/11 72	1/11 72	0件	0件	0件	0件	0件	0件						
1/11 73	1/11 73	0件	0件	0件	0件	0件	0件						
1/11 74	1/11 74	0件	0件	0件	0件	0件	0件						
1/11 75	1/11 75	0件	0件	0件	0件	0件	0件						
1/11 76	1/11 76	0件	0件	0件	0件	0件	0件						
1/11 77	1/11 77	0件	0件	0件	0件	0件	0件						
1/11 78	1/11 78	0件	0件	0件	0件	0件	0件						
1/11 79	1/11 79	0件	0件	0件	0件	0件	0件						
1/11 80	1/11 80	0件	0件	0件	0件	0件	0件						
1/11 81	1/11 81	0件	0件	0件	0件	0件	0件						
1/11 82	1/11 82	0件	0件	0件	0件	0件	0件						
1/11 83	1/11 83	0件	0件	0件	0件	0件	0件						
1/11 84	1/11 84	0件	0件	0件	0件	0件	0件						
1/11 85	1/11 85	0件	0件	0件	0件	0件	0件						
1/11 86	1/11 86	0件	0件	0件	0件	0件	0件						
1/11 87	1/11 87	0件	0件	0件	0件	0件	0件						
1/11 88	1/11 88	0件	0件	0件	0件	0件	0件						
1/11 89	1/11 89	0件	0件	0件	0件	0件	0件						
1/11 90	1/11 90	0件	0件	0件	0件	0件	0件						
1/11 91	1/11 91	0件	0件	0件	0件	0件	0件						
1/11 92	1/11 92	0件	0件	0件	0件	0件	0件						
1/11 93	1/11 93	0件	0件	0件	0件	0件	0件						
1/11 94	1/11 94	0件	0件	0件	0件	0件	0件						
1/11 95	1/11 95	0件	0件	0件	0件	0件	0件						
1/11 96	1/11 96	0件	0件	0件	0件	0件	0件						
1/11 97	1/11 97	0件	0件	0件	0件	0件	0件						
1/11 98	1/11 98	0件	0件	0件	0件	0件	0件						
1/11 99	1/11 99	0件	0件	0件	0件	0件	0件						
1/11 100	1/11 100	0件	0件	0件	0件	0件	0件						

Life of Comodo's Staff

私は自身の趣味が高じて、6年前から毎年アート&ハンドメイド作品の即売会イベントを主催しています。

しかし、今年は新型コロナウイルス流行により、例年のような大人数が集まるイベントは行えません。この状況下で中止するという選択肢もありましたが、悩んだ末、形を変えてでも行い続けていくことが大切だと考え、開催することにしました。

今回は、完全委託制によるギャラリー展示とオンラインを活用したイベントを新たに企画します。この新企画により、感染症対策に配慮すると同時に、マンネリ化も解消することができ、さらに地域を問わず全国の作家さんにご参加いただけるなど、プラスの効果も生まれました。コロナ禍でも工夫次第で可能性は広がるということを実感できました。

本企画のギャラリー展示は1月22~26日まで、大阪市・堀江のARTHOUSEで開催予定です。お近くへお越しの際はぜひお立ち寄りください！



賃貸仲介主任: 島 明日香



「ARTMATEC」で検索
<https://www.root36.net/artmatec/>



発行日 2021年1月7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.com
 Facebook: http://www.facebook.com/comodospace