

Comodo Letter

by ComodoSpace

2021 Spring
vol. 81

Topics

- 運命を変える
- 今年度の子育て世帯向け
民間賃貸住宅改修促進事業
- 住環境を充実させるリノベーション
- 管理業務のお悩みを解決します
- コロナ禍における賃貸シーズン結果
- スタッフコラム

代表取締役 本間 達司のコラム

運命を変える

みなさま、こんにちは。ようやく日本でも医療従事者のワクチン接種が始まり、収束の糸口が見えてきたコロナウィルス。私共のニュースレターでも、コロナ関連のお話をして来ましたが、今回はコロナがあるのは当たり前、というニューノーマルの考えに立って話題を変えてみたいと思います。今回は、「運命を変える」と題してお話してみたいと思います。

先日、白血病の闘病から復帰した池江璃花子選手が優勝し、東京五輪代表入りを決めました。「つらくてもしんどくても、努力は必ず報われると感じた」というのが彼女のコメントです。今から振り返ると、東京五輪が1年延期されたことも彼女に味方しましたね。

テレビ番組の特集で、池江選手の努力も然ることながら、陰で支え続けたスポンサー企業にスポットがあてられていました。その中の1社が「SK-II」という化粧品を販売している外資系の会社です。「SK-II」のブランド理念が「CHANGE DESTIN、運命を、変えよう」です。正に、自分の運命を自分の努力で変えた池江選手はブランドイメージにピッタリですね。



「SK-II 公式日本サイト (センターレーン 池江璃花子)」
スマホのカメラモードで QR コードを読み取るとサイトへ飛べます>>



話は変わりますが、ミャンマーの軍事クーデターで軍事政権が軍隊や警察を使い、民主化を求める国民に向けて実弾を発射し民主化デモを鎮圧する映像が連日報道されています。国民を守るための軍隊や警察が国民に向けて発砲する、悲劇的な光景です。昨年、香港でも発砲は殆どなかったようですが、同様の光景が報道されていました。国民や市民のための政治や組織が専制君主や絶対君主により私物化され、国民や市民の自由を奪い、夢を奪っています。これも運命なのでしょうか。

「運命を変える」言葉では簡単に言えますが、実現するにはそれ相応の信念と覚悟と努力が必要なようです。私達は、日本に生まれ日本に育ち、自由を謳歌し夢を持って生きて行けます。しかしこの日本にも、不遇に苦しみ闘って生きている方もおられます。また私達はいつ、ミャンマーや香港のような状況に陥るかも知れないのです。私達は、この幸せを継続する、「運命を変えない」という信念と覚悟と努力を必要とされているのではないのでしょうか。

今年度の子育て世帯向け民間賃貸住宅改修促進事業

皆様、前号でもお伝えさせていただきました、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」が、令和3年度も実施されますので再度お伝え致します。

本制度は、リノベーション工事内容と入居者について一定の条件を満たすことを前提に、大阪市が補助金を支給する制度です。令和3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、他5項目

<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。

今年度よりテレワークできるスペースを設置する工事も補助対象となりました。

(大阪市も時世に合わせている点に驚きました。)

<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

これらの内容を申請書にまとめて、納税証明書や登記事項証明書、印鑑証明書等を添えて大阪市都市整備局に申請を行い、補助金の交付が確定したらリノベーション工事に着工、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。

令和2年度は、約3千万円の補助金が38戸に支給されたようです。弊社で申請した物件は、リノベーション工事費250万円（税別）に対して約43万円の補助金が支給されました。

弊社強みのプランニングを活かして、テレワークスペースを取り入れたリノベーションを考えてみられては、いかがでしょうか。

申請代行、工事、入居者募集まで一気通貫で行うことができます。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。



「子育て世帯向け民間賃貸住宅改修促進事業を利用した改装事例」
スマホのカメラモードでQRコードを読み取るとサイトへ飛べます>>



住環境を充実させるリノベーション

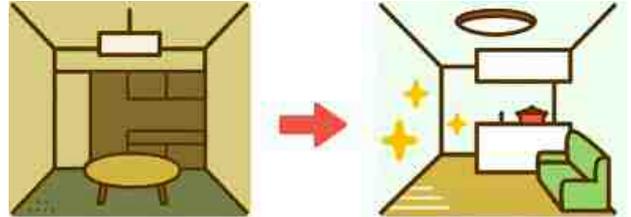
今年も1～3月の繁忙期が終わりました。この間にオーナー様を訪問させていただいた際に、コロナ禍での改装工事の状況について、多くの質問を頂きました。そこで今回は、原状回復や小口工事を除いて、弊社で実施させて頂いたリノベーション工事の直近3年間の件数をご報告いたします。

＜1～3月のリノベーション工事合計件数＞

2019年：10件

2020年：12件

2021年：12件



上記の件数だけを見ると、コロナ禍での影響は大きく出ていないと思われます。ところが工事内容については状況が少し異なります。具体的には、間取り変更やシステムキッチン、ユニットバスの取替など、「住環境を充実させる内容の工事」が増えています。

今年は、長年入居していた部屋の退去が例年よりも多く、経年劣化によりキッチン等の設備取替が必要となるケースが多数ありました。このような場合、例年であれば繁忙期内で完成出来るスピード重視の工事が多い傾向でしたが、緊急事態宣言やコロナ禍で入退去の時期が読めない、ずれるなどもあり、繁忙期に関わらず、住環境を充実させて近隣物件との差別化を図るために改装工事を実施した傾向にあります。

今後も賃貸シーズンの繁忙期や閑散期に関係なく、入退去するケースが増える事になると思われます。シーズンに関わらず注目されるよう、近隣ライバル物件よりもワンランク上のお部屋作り、リノベーションをご検討されてみてはいかがでしょうか？

管理業務のお悩みを解決します

コロナ禍でも大きな影響を受けない管理業務担当の近藤です。皆様いかがお過ごしでしょうか。

今月から新たに、茨木市内の戸建て賃貸4戸の管理業務を受託させて頂く事となりました。本物件は、2年前に弊社で新築させて頂いた物件です。今までは地元の不動産会社に管理委託されておりましたが、「日常の管理業務、入居者対応などの報告が無い」、「客付力に不安がある」との理由で、弊社へ管理変更のお声掛けを頂きました。

コモドスペースの管理は、「全部早い！どこよりも速い管理会社」をキャッチフレーズとして、スピード重視の管理業務を目指しています。最近では、LINEやショートメールをフル活用し、オーナー様、入居者様との報告・連絡・相談業務を迅速に行っています。

また、退去予定が出た場合は、入居期間を考慮して原状回復に必要な期間を予測して、適切なタイミングで退去前に先行募集を行い、少しでも早く内覧、客付け出来るように取り組んでいます。

管理委託、もしくは自主管理をされておられるオーナー様で、管理業務や客付けなどについてお悩みやご相談がございましたら、お気軽にコモドスペースへご連絡下さい。また、お知り合いの方で管理委託でお悩みの方が居られましたら、ぜひコモドスペースをご紹介頂きますと幸いです。よろしくお願ひ致します。



コロナ禍における賃貸シーズン結果

本年の賃貸シーズンには、1月13日～2月28日までの新型コロナウイルス緊急事態宣言が重なりました。さらに今月4月5日からは、まん延防止等重点措置が始まり、オーナー様におかれましては、賃貸客付けへの影響が気になるところと思います。そこで、弊社での1月～3月までの物件成約数を昨年と比較してみました。

昨年の成約数：1月24件 → 2月19件 → 3月25件 =合計68件
 本年の成約数：1月14件 → 2月24件 → 3月34件 =合計72件



昨年と比較して1月は落ち込みましたが、例年に比べ入社・入学等による県外からの単身者や法人の転勤者が自粛傾向にあり減少した反面、府県内で時期に関係なく動いている新婚カップル層の成約割合が高い結果となりました。

2月は昨年よりも成約件数がやや伸びました。緊急事態宣言解除に先駆けて動き始めた単身者層の成約が増えたことが主な要因です。

そして3月は昨年よりも大幅に伸び、弊社の月次成約件数の過去最高記録を更新することができました。1月の動きが少なかった分、2・3月にずれ込んだものと推測出来ます。コロナ禍であっても必要な転居は根強くあり、時期ずれはあるものの、賃貸需要は十分にあることが分かりました。

新型コロナウイルスの猛威はこの先も続きそうですが、早く着実に物件を成約していけるよう、先手先手で取り組んで行きたいと思います。どうぞよろしくお願いいたします。

Life of Comodo's Staff

新型コロナウイルスが世の中に現れ、約1年と3カ月が経ちました。皆様方も窮屈な生活をされていることと思います。

昨年の今頃、コモドスペースでも、民法改正セミナーの開催を企画しまして、たくさんのオーナー様に参加いただく予定だったのですが、残念ながら中止となってしまいました。このコロナ禍でどの業界でもイベント開催が難しくなり、私共でも、新しい賃貸オーナー様との出会いがめっきり少なくなって来ています。

そこでお願いです。皆様のまわりにいらっしゃる賃貸マンションのオーナー様をご紹介下さい。「空室をなくす提案をしてくれるよ」「客付けしてくれるよ」「土地の有効活用の相談にのってくれるよ」など何でも結構です。普段のお付き合い頂いている皆様の率直な感想やご意見を、お知り合いの賃貸オーナー様にお伝え下さい。ご紹介頂きました暁には、誠意を持って対応させていただきます。よろしくお願いいたします。



シニアアドバイザー：山田 忠人

お知り合いのオーナー様へぜひ、
皆様のお声をお伝えください！