

Comodo Letter

by ComodoSpace

2021 Spring

vol.82

Topics

- 管理会社の役割って何ですか？
- 空室解消のプロ技「賃料査定 Vo. 1」
- 台風シーズン前に要確認！
- 管理業務 秘話シリーズ Vo. 1 「滞納督促」
- 契約業務にもDX（IT化）の波！
- スタッフコラム

代表取締役 本間 達司のコラム**管理会社の役割って何ですか？**

みなさま、こんにちは。東京都などの緊急事態宣言の再発令に伴い無観客開催となった東京五輪。賛否両論あると思いますが、今は、世界中のアスリート達がこれまで準備して来た最高のパフォーマンスを発揮し、政治やIOCのためになくアスリートのための東京五輪となることを願っています。

話はガラッと変わりますが、本年6月15日より「賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律」が全面施行されました。同法の概要は3つ。1つ目は、管理戸数200戸以上の管理会社が登録制となりました。2つ目、事業所毎に業務管理者の設置が義務付けられました。最後に、管理会社の業務を履行することが、義務付けられました。

私の個人的な見解は、当たり前のことを当たり前にやることを義務付けた法律で、誰のための法律なのか？疑問に思います。同法律施行の背景には、数年前に経営破綻したシェアハウスのサブリース業者の問題があるようですが、そもそも賃貸経営というものはリスクもあればリターンもある立派な事業です。その事業の中で、事業パートナー（管理会社）の選定は最重要課題の1つで、国が法律で規制するようなものでないと思います。

そこでみなさまにお伺いいたします。「管理会社の役割って何ですか？」

私は管理会社の代表者として「管理会社の役割とその優先順位」を以下のように考えています。

- 1、管理物件を満室にする
- 2、賃料他の滞納を0円にする
- 3、入居者が気持ち良く入居して頂けるようにする
- 4、オーナー様に適切なタイミングで報告・連絡・相談をする
- 5、賃料収入を出来る限り多くする
- 6、出来るだけ長く良好な状態で建物などを維持管理する

是非、みなさまの大切な事業パートナーである管理会社さんへ「管理会社としての役割と優先順位」について尋ねてみて下さい。あなたの考えと一致していれば、あなたにとって最も相応しい管理会社さんです。少し飛躍した話になりましたが、現在400戸近く管理受託させて頂いている弊社も、勿論、同制度に登録させて頂きます。



Writer シニアアドバイザー：山田 忠人

空室解消のプロ技「賃料査定 Vo. 01」

私共の得意業務の1つがリノベーションを活用した空室解消です。もし、リノベーションしなくても、賃料やその他の賃貸条件を変更することにより空室が解消されるならば、リノベーションへの投資をしなくてもよい分、一見、オーナー様にとって都合が良いように思われます。しかし、あまりにも安い賃料で募集して入居が決定しても、長期に渡り収益金額が減少することになり、結果的にオーナー様の収益機会の損失になる場合もあります。

また、賃料を下げるにより、入居者の質の低下を招き、しいては、賃貸物件全体の質の低下に繋がることもあるので、賃料などの値下げは慎重に検討する必要があります。

そこで今回は、賃貸物件の最高の価値を引き出すために、それぞれ賃貸物件に対する最適な賃料やその他の賃貸条件を導き出す賃料査定の流れについて解説させて頂きます。

賃料査定の方法

- ① 必ず査定対象物件を現地確認し、ヒアリングする
- ② 想定する入居者層を明確にする
- ③ 募集中の「ライバル物件」を見付ける
- ④ 成約済物件の中から「類似物件の成約平均賃料」を算出する
- ⑤ 客付け可能な最高の賃料および初期費用を導き出す(値決めは経営)
- ⑥ 自分自身が入居者の立場にたって査定賃料を再検討する



査定結果の振り返り(募集開始後)

上記のような方法で査定した賃料ですが、実際に、その査定賃料で募集を開始すれば、その査定が正しかったのか否かの答えが出ます。その目安としては 1 ヶ月以内の成約です。成約までの期間を糧に、自分自身の賃料査定に対する技術と感性を磨き、次回の査定に活かして下さい。

Writer 工事課長：徳田 欣久

台風シーズン前に要確認！

6月初旬の梅雨入りから雨の多い日が続き、ようやく真夏の到来！これからは台風が接近・上陸するシーズンが近づき、豪雨も予想されます。

この雨が建物内に侵入する事によって、躯体や塗装の劣化、部屋に漏水しての入居者さんへの被害などが出てきます。今一度、建物の状況確認や普段あまり確認しない部屋や場所を見直してみてはいかがでしょうか？

まず最初に確認をお勧めするところは、日頃立ち入らない部屋です。階段下の倉庫・電気室・ポンプ室、また空室期間の長い部屋など、水漏れの跡や、躯体の劣化（亀裂や爆裂）が無いのかを確認しましょう。日頃立ち入らない為、知らないうちに劣化がひどくなっている可能性もあります。

次に、ルーフバルコニーや屋上も確認する事をおすすめします。排水口に枯葉が詰まったり、砂や泥が排水口まわりに固着し排水機能が低下している場合があります。最悪の場合、排水口が詰まりオーバーフローして室内に浸水する可能性もありますので、ご注意下さい！

屋上を確認する時に、屋上に上がるのが危険な場合もあります。その時の確認方法として、屋上排水の豊管最終出口部分を確認してください。雨の日の後日になつても豊管出口部分からチョロチョロと水が出て来る場合は、排水口の詰まりがあり機能が低下している兆候です。

最後は、入居者さんの協力が必要となります。バルコニーの排水口の確認をしてもらいましょう。普段からあまり掃除を行わない場所となり、知らないうちに排水機能が低下している場合もあります。

漏水の原因特定は、早期に水の出ている場所の確認が重要です。天井なのか、壁なのかが分れば原因の特定も絞り易くなります。早期発見が重要です。まずは、身近な場所から定期的に確認してみてはいかがでしょうか。



Writer 貸貸管理主任：近藤 聰

管理業務 秘話シリーズ Vol. 01 「滞納督促」

今回の管理業務秘話は、「滞納督促」です！

弊社では、管理物件の収納代行も行っておりますが、収納代行と言えば最も手間の掛かる業務が滞納督促です。滞納と一言で言いましても、毎月遅れる常連さんの滞納者もいれば、1日遅れるだけでもキチンと連絡を入れて頂ける律儀な入居者さんもいらっしゃいます。

まず、収納管理で最も大切なことは、迅速な収納確認です。家賃の入金は月末に集中しますが、入居さんによっては20日頃入金頂ける方もいれば、給料日の25日頃入金頂ける方もいらっしゃいます。

そこで、毎月20日を過ぎた頃から、入金確認を小まめに行い同時に収納確認も行ってゆきます。インターネットバンキングで入金確認できるととても便利ですよ！

ポイント①：月末近くになれば小まめな入金確認

次に大切なことは、滞納が発生すれば直ぐに督促を行うことです。月初に入金がなければ、滞納状態となります。少し様子を見ようと、悠長に構えていると直ぐに半月が過ぎ、次の月末が来てしまします。滞納金額も多くなれば、滞納を解消するにも時間が掛かります。

そこで、弊社では滞納が発生すると月初に必ずSMS（ショートメール）にて「家賃未入金のお知らせ」を送るようにしています。SMSを送ると、うっかり忘れていた入居者さんは、急いで振込をして頂けますし、直ぐに振込頂けない入居者さんでも「10日までに振込みます」とお約束を頂けます。

ポイント②：最初の滞納連絡は軽～くSMSで！

厄介な方は、返信も連絡もない方！このような方は確信犯。放っておくと2ヶ月、3ヶ月と滞納金額が増える一方。私共では電話やSMS、郵送で、保証会社への滞納報告または、連帯保証人さんへ連絡する旨を予告します。これをして大抵の方は連絡を入れてこられ、支払い計画についてお約束頂けます。それでも返信のない方は、連帯保証人への連絡。それでもダメなら保証会社へ連絡しています。

ポイント③：「滞納は絶対に見過ごさない」という強いメッセージを送る

実は、保証会社への滞納報告（事故報告）を行うと、その入居者さんは保証会社のブラックリストに載る可能性が高く、次にお部屋を借りる際に保証会社の承認が受けられなくなる可能性があります。保証会社へ連絡する前に、入居者さんへの内容を告知することにより、滞納解消に向かうケースもあります。兎にも角にも、絶対に滞納は許さないという強い信念とメッセージが必要なことは確かです。



契約業務にもDX（IT化）の波！

デジタル社会の促進を進めるための法改正により、現在、不動産の重要事項説明については要件を満たせばIT重説といった形でリモートでの説明を行うことができるようになりました。契約されるお客様は、わざわざ不動産会社まで出向く必要もなく、自宅ないしはお客様の都合のいい場所で重要事項説明を受けることが出来るようになっています。

先日の賃貸住宅新聞の中で、契約書などもIT化し署名捺印もweb上で出来る様になる、という法改正の記事が出ていました。ペーパーレス化することにより、遠方への書面郵送のやり取りなど日数が掛かっていたものがスムーズに行えるようになると思われます。

様々なモノのIT化に伴い一連の業務がスムーズになり、入居者様、オーナー様にとっても良い事になるのではと思います。

実は、私共コモドースペース社内でもIT化の波が起り始めています。これからもIT化についてのメリット、デメリットなども含めて情報収集し、ご提供して行きたいと考えています、お楽しみに！

2021年4月～6月の仲介動向

	募集戸数	問合せ件数	案内件数	成約件数
4月（前年同期比）	58戸（±0%）	587件（△10%）	133件（△12%）	11件（+10%）
5月（前年同期比）	58戸（△22%）	529件（△33%）	124件（△43%）	9件（△19%）
6月（前年同期比）	58戸（△18%）	523件（△31%）	128件（△25%）	14件（△18%）
3ヶ月集計	174戸（△14%）	1639件（△25%）	385件（△29%）	34件（△11%）

Life of Comodo's Staff

初めまして。6月1日より9時から15時の時短社員として賃貸仲介業務を担当させていただきます、西川沙緒理と申します。

昨年7月よりパート社員として、主に賃貸仲介業務の補助をしておりました。



少し自己紹介させていただくと、現在、幼稚園児の娘を持つ母です。趣味は漫画、海外ドラマ、音楽ライブ、ゲーム等沢山ありますが資格勉強が一番大きな趣味であり特技でもあります。毎年一つから二つは挑戦しようと決めて勉強しております。仕事、家庭、趣味の時間という3本の柱で自身を支え、毎日楽しく！をモットーに励んでおります。

客付促進&スムーズな契約遂行を目指して努力していきますので、よろしくお願ひ致します。

賃貸仲介担当：西川沙緒理

前仲介担当の島が急遽産休に入り心細い限りですが、皆様の満室経営目指して頑張ります！

Comodo
space

発行日 2021年7月26日
発行人 株式会社コモドースペース
〒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