

# Comodo Letter

by ComodoSpace

2021 Autumn

vol. 83

**Topics**

- 一步踏み出す勇気
- 空室解消のプロ技「賃料査定 Vo. 2」
- 値上げの秋  
建築資材・設備機器への影響
- 管理業務 秘話シリーズ vo. 2  
LINE の活用
- 募集資料の作成 キャッチコピーとコツ
- スタッフコラム

**代表取締役 本間 達司のコラム****一步踏み出す勇気**

みなさま、こんにちは。9月末、約2ヶ月に渡り続いた緊急事態宣言がようやく解除されました。これからはコロナウィルスと向き合いながら、社会生活を送る「ウィズコロナ」が本格的に始まりそうです。また先日、緊急事態宣言下の中、行われた自民党総裁選挙で岸田氏が総裁となり実質的な第100代内閣総理大臣に就任されました。今回の総裁選、私は密かに期待し注目していたので、少しお話したいと思います。

今回の総裁選、保守本流派閥から岸田氏、58歳で改革派の河野氏、女性候補の高市氏と野田氏の計4人。保守、改革、多様性を象徴するバランスの取れた候補者。選挙戦の中盤までプロの政治解説者の間でも、誰が総裁になるか予想出来ない大混迷。最終的には、女性候補は議員票を分散するための当て馬で、決戦投票に岸田氏、河野氏が残り、最後はみんな勝ち馬に乗る、といった予想が的中し、岸田氏が自民党総裁となり、内閣総理大臣になりました。

選挙戦当初は、10月末に迎える衆院選を睨み、選挙で戦える顔を次期総裁に選出したいとの思惑があり、改革派も河野氏優勢との報道もありましたが、選挙戦に注目が集まる中、世論の風向きが変わったことを読み取り大きな改革を行わない岸田氏が勝ったようです。皮肉も込めて、自民党というのは凄い組織ですね。

コロナ禍からの復興、中国の台頭、停滞ムードが漂い国債債務が1213兆円に迫る日本、政治が中心となり先頭を切って解決すべき課題は山積しています。大きな改革を行わなくて良いのでしょうか。過去に汚職疑惑で大臣を辞任した政治家を党の要職に据える人事を行う政治で良いのでしょうか。私は良くないと思います。

**誰しも改革には不安を抱きます。**

今、安定していれば、改革したくないとの気持ちも理解出来ます。しかし、5年後、10年後、その先の将来を考えると改革は避けて通れない道だと思います。改革に向けて一步踏み出す勇気、私も小さな組織のリーダーとして、是非、保ちたいものです。



## 空室解消のプロ技「賃料査定 Vo. 02」

前回解説させて頂いた「賃料査定の方法」について、今回はもう少し深堀していきたいと思います。

### ① 必ず査定対象物件を現地確認し、ヒアリングする

机上では感じることのできない、対象物件の雰囲気を確認することが大切です。建物の周辺環境や、建物の外装・エントランスなどの共用部分、室内の内装や水回りを必ずご自身の目で確認してください。

次に、最寄りの駅からの徒歩距離を実際に歩いて確認しましょう。道中、上り坂や階段がある場合は、徒歩時間が長く感じられ、客付けに苦戦する可能性もあります。

さらに、可能であれば周辺のライバル物件も実際に確認してみましょう。査定する物件と同じようにライバル物件を確認することも有効です。

最後に、周辺の仲介業者さんへ訪問し、エリアや物件の特性をヒアリングしてみましょう。

### ② 想定する入居者層を明確にする

同じ間取りでも、入居者層によって賃料に大きな違いが生まれます。例えば、同じ二人向け世帯の物件でも30代の新婚夫婦と20代の同棲カップルとでは、支払える賃料に差ができる傾向にあります。入居者を想定する際には、出来るだけ細かいディティールまで想定することで、より具体的に賃料設定をすることが可能になります。（例：職業、性別、勤務地、年収、入居する家族構成、車の有無、趣味 等）

### ③ 募集中の「ライバル物件」をみつける

不動産のポータルサイトを活用し、査定物件に最も近い「ライバル物件」を探し出しましょう。

選び出す際の優先順位は以下の通りです。

- 1、 物理的距離が近い
- 2、 間取りや広さが類似する
- 3、 築年数が近い
- 4、 共用設備や建物グレード・構造が類似する



しかし、近隣エリアでも学校区が違うと賃料に大きな差があるので注意が必要です。

今回はここまで。残りの「賃料査定の方法」④～⑥については、また次号で解説させて頂きます。

## 値上げの秋 建築資材・設備機器への影響

新型コロナウィルスの影響により、建築資材・設備機器などに供給や流通の影響が生じています。

2020年5月にアメリカでロックダウンが解除されて以降、経済活動が再開されアメリカ国内での新築住宅需要が高まり、北米産の木材価格が急上昇。輸入製材に頼る日本国内の家具製造や住宅建設などに影響が及んでおり、「オイルショック」に模して“ウッドショック”とまで言われています。現状は、一時期に比べると供給は回復傾向にありますが、価格は上昇したままとなっております。

他にも、様々な住宅設備機器に使用されている、海外製の電子部品の調達難により、製品の品薄、納期遅延が発生しています。私共がよく工事で使用している製品の中でも特に、「給湯器」「エアコン」「温水洗浄暖房便座」への影響は大きく、今現在、調達に時間が掛かる、納品時期が未定等の連絡が各メーカーから寄せられています。コロナの影響が想定以上に長期化しており、他の設備にも今後影響が出る可能性もあります。

最後に、9月21日から内装建材（ビニルクロス・床材・カーテンなど）の値上がりが始まりました。値上がりする製品・値上げ幅は各メーカーで異なりますが、値上げ幅は平均して13～18%です。

値上げの原因は、ビニルクロス・床材・副資材の原材料の価格が値上された事、そして国内外の輸送・配送・

コストアップの影響があげられます。

今後弊社での対応としては、ビニルクロスの値上げは見送り、これまでの価格でご提供させて頂きますが、主にリノベーション時にご提案している床材「フロアタイル」はメーカーからの値上げ幅も大きく、止む無く、値上げさせて頂くこととなります。

値上げ後の価格・時期については、各担当よりご説明いたします。ご理解頂けますよう、宜しくお願ひ申し上げます。

**Writer 貸賃管理主任：近藤 聰**

## 管理業務 秘話シリーズ Vo. 02 「LINE の活用」

今回の管理業務秘話は、「管理業務にも LINE を活用」です！

弊社では、昨年末から「LINE を管理業務に活用しています」。LINE を活用し始めたきっかけは、新型コロナウィルスの影響です。対面での接客が敬遠されるようになったことから、非接触で入居者対応が出来るツールとして活用を開始しました。活用してみると感染防止に留まらず、仲介・管理業務の効率化にもかなり役立つことが実感でき、今では仲介・管理業務に欠かせないツールになっています。

ここからは「LINE を活用した管理」の方法の具体的な事例をいくつかご紹介していきます。

まず入居時に「コモドスペース管理用 LINE」を登録して頂くための資料をお渡ししています。これまで登録拒否された入居者様はおらず、ほぼ 100% の確率で登録して頂いています。皆さん、LINE の登録にはそれほど抵抗が無いようです。「LINE」を使用していないと言う人もこれまでおらず、「LINE」というアプリケーションの普及の凄さを実感しました。

### 活用方法①：入居立ち合い

入居時書類の送付から入居立ち合いで、全て LINE 上で行っています。入居が決定した時点で、事前に、ごみ置場や自転車置場、ポストなどの使用方法と写真が記載されている「入居立会い資料」を PDF データーで入居者様の LINE に送信しておきます。立会日当日、入居者にはお約束の時間までに物件エントランスにお越し頂くよう伝えます。約束時間になり次第こちらから LINE のビデオ通話をかけ「リモート入居立ち合い」を開始します。

事前に送付している「入居立会い資料」を入居者に確認してもらいながら順番にマンションのルールを説明することで、スムーズな「リモート立ち合い」が出来ています。

入居立会いの最後は、室内を確認して頂き、何か気になる箇所があった場合は、その写真を撮って LINE で送って頂き、終了です。

### 活用方法②：入居者様からの相談事やクレーム対応

入居中の相談やクレームは多岐に渡ります。例えば設備機器の不具合クレームがあった場合、不具合の箇所や状況に合わせて、どのような材料や部品、職人さんを手配するか判断をしなければなりません。

以前は、一度現地訪問し、不具合状況を確認した上で、判断をして修繕手配していましたが、LINE を活用することにより現地訪問を省略し、スピーディーに修繕手配をすることが可能になりました。例えば給湯器や換気扇等の急な設備機器のトラブルも、入居者様に製品品番の写真を撮影し送信してもらえば、すぐに交換商品を発注し、修理の対応が可能となります。

これからの「ウィズコロナ」の時代にも大変マッチした「LINE」、管理の他にも様々な使い方ができるのではないでしょか。

皆さんも是非、活用してみてください！



## 募集資料の作成のコツ キャッチコピー他

これまでのニュースレターでも、入居者募集に関する工夫の仕方やコツをお伝えして参りました。  
 (71号【レインズの仕組みとコツ】、74号【魅せる写真のコツ～リビング編】、75号【魅せる写真のコツ～水廻り編】参照 過去バックナンバーは弊社ホームページよりご覧頂けます)

今回は、募集資料の作成時に最も大切なキャッチコピーのコツ他をお伝えしたいと思います。  
 まず最初に、入居者に魅力を感じてもらえる「物件の売りやキャンペーン内容」を目立つ色や文字サイズで、1番目に留まる左上に配置します。添付の参考資料では、『1ヶ月フリーレント』という文字が最も目立ち、次に『外装&共用部リニューアル済！』や『インターネット無料』という文言に目がいくように作成されています。

次に、物件の写真を多く掲載すること。建物の外観、共用部、室内や設備の見栄えする写真を掲載することで、内覧へ導くきっかけとなります。

また、諸条件を明確に記載することも大切です。

上記のポイントをおさえて募集資料を作成すれば、分かり易く魅力的な資料を作成することができます。

是非、ご所有の物件の募集資料を上記の観点を踏まえて見直してみてください。



### 2021年7月～9月の仲介動向

	募集戸数	問合せ件数	案内件数	成約件数
7月(前年同期比)	50戸(△50%)	462件(△19%)	128件(△8%)	14件(△30%)
8月(前年同期比)	69戸(+35%)	432件(△7%)	116件(△3%)	15件(+50%)
9月(前年同期比)	61戸(+10%)	522件(△13%)	148件(+2%)	15件(±0%)
3ヶ月集計	180戸(+2%)	1416件(△13%)	392件(△3%)	44件(△3%)

### Life of Comodo's Staff



皆さんもコロナ禍による新しい生活様式に、慣れてこられましたか？  
 私の子供が参加しているサッカーチームも、高学年にもなると、大きな大会も増え、本来であれば様々な試合が開催される時期なのですが、コロナ禍の中、練習試合や大会の規模縮小、ここ最近は緊急事態宣言もあり、大会の延期や中止など刻々と状況が変化しています。当初チームの目標にしていた大会へのモチベーションも下がり気味、チーム全体でモチベーションを上げることが難しい日々が続いておりました。  
 そこで、近々に開催される大会に向けて、チームのマスクを作る事にしました。  
 これをキッカケに、子供たちは緊急時他宣言明けの大会に向けて一致団結！  
 私達父兄も、気持ちを一つにして挑みたいと思います。

工事課長：徳田欣久



発行日 2021年10月6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