

# Comodo Letter

by ComodoSpace

2022 Winter

vol. 84

## Topics

- 新しいステージ
- 空室解消のプロ技「賃料査定 Vo. 3」
- 騒音クレーム「音の種類と対応策」
- 管理業務 秘話シリーズ vo. 3  
「冬期の注意点と対策」
- With コロナの繁忙期
- スタッフコラム

## 代表取締役 本間 達司のコラム

### 新しいステージ

あけましておめでとうございます。

世界はまだまだコロナ禍ではありますが、2022年も無事、新しい年を迎えることが出来ました、ありがとうございます。本年もみな様にとって幸多き年となりますことを祈念致しております。

私共、コモドスペースは今年5月で創業18年目を迎えます。ここ数年、新卒社員の採用もせず、リノベーション事業中心の事業形態ですが、少しずつ変化の兆しもあります。

さて今回は、近頃のコモドスペースの変化についてお話ししてみたいと思います。

まず最初に、従業員は30代の子育て中の女性が2名増え平均年齢を押し下げてくれています。両名とも、宅地建物取引士の資格をもち、時短勤務ながら即戦力として活躍しています。

次に、管理戸数が415戸となり、年間の賃貸仲介業務が200件以上。昨年は不動産の売買仲介も7件成約させて頂くなど、不動産業の業務割合が増えて来ています。

また建設業の分野でも、リノベーションだけでなく、満室経営が続くお客様に向けて、各住戸の玄関扉の取替えやエントランスの改修、オートロックの新設、大規模修繕工事など、建物の付加価値を高め、賃料アップも期待出来るバリューアップ提案を積極的に展開しています。

私共のお客様は、創業当初からお取引頂いている方が多く、以前は空室でお困りだった方でも、ほぼ満室に近い経営をされておられ、お客様のニーズも年々変化しているように感じています。最近多い話題では、相続税対策や賃貸マンションの建替え、休眠不動産の活用や処分など、将来を見越した話題も多く、お客様も新しいステージに向かっておられると感じています。

そこで私共も、建設・不動産だけでなく、税務や法務の専門家とも協力して、お客様のニーズに応えることのできる体制づくりを進めており、従業員1人1人もバリューアップして、お客様と共に新しいステージに進んで行きたいと考えております。

本年もどうぞよろしくお願ひ致します。



## 空室解消のプロ技「賃料査定 Vo. 03」

今回も前回からの続き「賃料査定の方法」について、深堀してお話していきたいと思います。

### 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

成約済類似物件の選定ポイントは、以下の3項目です。

- ・最寄り駅から物理的距離が近い物件
- ・対象物件の専有面積  $\pm 5\text{ m}^2$ 以内の広さ
- ・成約時期が1年以内の物件



具体的な成約済物件の選定は不動産業者の場合はレインズの検索機能で抽出することが可能ですが一般の方は難しいので、不動産業者さんにお尋ねください。

### 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）

募集中ライバル物件は対象物件に最も類似した物件と考えられますが、現時点では成約していないため賃料を見誤っている可能性もあります。そこで4つ目で紹介した成約物件の平均賃料と比較することで、賃料査定の精度を高めることができます。「募集中ライバル物件の賃料」と「成約平均賃料」が大きく異ならなければ、「募集中ライバル物件」に勝てる要素を盛り込み、賃料等を決定します。

### ⑥ 自分自身が入居者の立場に立って査定賃料を決定する

これまで客観的なデータに基づき査定を行ってきましたが、人間は感情・感性のある生き物です。そこをないがしろにはできません。査定した賃料は、自分自身が入居者の立場に立って十分入居に値するかどうか検証してみましょう。また第三者に客観的に検証して頂くことも有効です。

以上で、「賃料査定の方法」の詳細についての解説は最終回となります。

これらの内容は、[コモドスペース公式 YouTube 「空室解消塾 by Comodo space」](#)にて絶賛配信中です。

賃料査定の他にも、リノベーションプランニングの手法や注意点等を解説した動画を配信しております。今後も様々なコンテンツを配信予定なので、チャンネル登録の上ご視聴ください！

## 騒音クレーム 「音の種類と対応策」

各家庭でのおうち時間が多くなった事により、ここ最近“騒音”に対するクレームが増えています。そこでは、騒音の種類・対策についてお話ししたいとおもいます。

まず始めに、音の種類は「空気音」と「固体音」の2種類があります。

「空気音」とは空気によって伝搬される音であり、人の話し声やテレビ・ラジオの音がそれにあたります。マンションの場合は鉄筋コンクリート造が多いですから、大部分はコンクリート壁によって遮断されます。それでも音が聞こえる場合は、よほど音量が大きいか、窓を開け放した状態である場合が多いようです。対策としては、各音量を下げる・窓を閉める・夜間は配慮する等、入居者に気を付けてもらう他遮音カーテンやインナーサッセの設置があげられます。いかに空気より伝搬される音を遮断するかがカギとなります。

「固体音」とは、建物の床・壁・天井などの固体が振動して伝わる音であり、物を落とした音、家具を引き摺る音、洗濯機の振動、足音等の衝撃音の他に、トイレ等で水を流した音が給排水管を通じて伝わる音も固体音とされています。鉄筋コンクリート造の場合、空気音の遮断効果は高いのですが、固体音では音を伝える媒体となることがあります。対策としては、まず入居者自身に配慮して頂くことが大切ですが、市販の防音マットやカーペットを敷く（重ね敷は効果大）音源となる物を、振動を吸収するゴムや布地で包む、または工事の際に遮音効果のあるフローリング・C Fシートを貼る等で緩和することが可能です。

騒音は、どうしても当事者の主観的な感覚が大きく影響し、深刻な問題になる場合もあります。また騒音・振動の種類によっては、2つ隣の部屋や斜めの部屋等遠くの部屋から響く事もあり、上階からの騒音と思い込んでいても、必ずしもそうとは限らない場合もあります。そのため、誤解や間違いが起こらないように、当事者以外にも周辺の状況ヒアリングをしたり騒音計で計測するなど、客観的な証拠を元に慎重に原因追及を行う事をお勧め致します。

**Writer 賃貸管理主任：近藤 智**

## 管理業務 秘話シリーズ Vol. 03 「冬期の注意点と対策」

### 今回の管理業務秘話は、「冬期の注意点と対策」です！

寒い日が続きますが皆様いかがお過ごしでしょうか。今回は、「冬期の注意点と対策」を紹介させて頂きます。現在、皆様ご存じの通りコロナ禍による半導体不足の影響で、給湯器の納品が出来無い状況となっております。メーカーに発注しても正式な納期回答はもらえず、3月頃迄はこの状況が続く見込みです。メーカー側も交換商品が無い事を踏まえ、極力メンテナンスによる修理で対応しているようですが、弊社でも随時情報を入手し対応していきたいと考えています。

#### 注意点①:給湯器の故障-緊急取替対応

さて、冬になると心配なのが給湯器の故障です。弊社では毎年寒くなる時期までに、管理物件の給湯器の設置状況（品番と製造年月）を確認しています。一般的に製造10年以内の製品であれば修理可能な場合が多いのですが、12年以上になると交換部品の製造が終了となる為、交換部品の在庫がなくなり修理が出来ない事例が増えてきます。

そこでお勧めなのが、新品の給湯器を1台ストックしておく事です。ストックした給湯器は、外部から開錠可能な鍵を設置した場所（ダイアル錠やキーボックスで鍵管理している倉庫や空き室）に保管することで、緊急時でも職人さんさえ手配できれば現地に急行してもらい即日取替が可能となります。ストックした給湯器は、半年程度のタイミングで退去部屋の古い給湯器や入居中の部屋の古い給湯器を計画的に交換していく、また新たにストックを1台仕入れローテーションすることが有効的です。

今回のようなコロナの影響や寒波到来による故障多発での品薄・欠品に備え、これからは給湯器のストックが必須になるかもしれません。

#### 注意点②:凍結による故障や漏水

昨年末から大寒波が日本に到来しておりますが、そんな時に心配なのが水道管や給湯器の凍結です。配管や貯水タンクの中で水が凍ってしまうと配管やタンクが破裂てしまい、修理が不可能となってしまいます。特に空室には注意が必要です。給湯器の電源が入っていないと凍結防止ヒーターが作動せず凍結が起こります。寒い日は空室でも給湯器の電源を入れたままにしておくと良いでしょう。万が一凍結した際には、慌てずにインターネット等で正しい対処法を確認し対応してください。

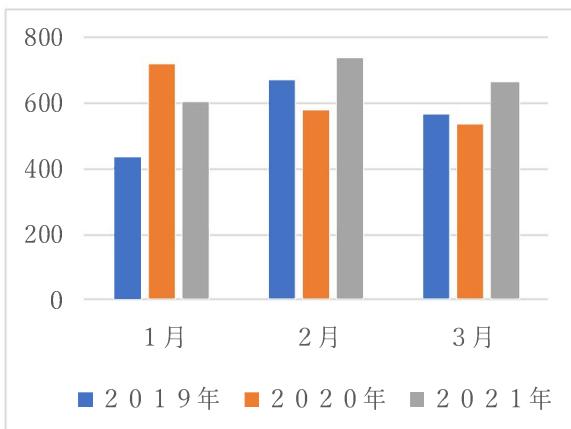
#### 注意点③:急激な暖房使用による自動火災報知機の誤発報

昨年12月、弊社管理のワンルーム物件で連日深夜に自動火災報知機が発報しました。調査しても特に原因特定できず、恐らくエアコン（暖房）の作動による誤発報の可能性が高いとのこと。帰宅直後など寒い室内で、急にエアコンを高温設定で作動させることにより、自火報が温度上昇を検知し発報することがあるそうです。1LDK以上の広さだと居室の感知器は煙感知器なので温度の上昇では発報しないのですが、キッチンと隣り合わせのワンルームでは料理の煙で感知しないように、熱感知器が設置されている事が多く、急激に室内温度が上昇すると熱を感知し発報する場合があります。

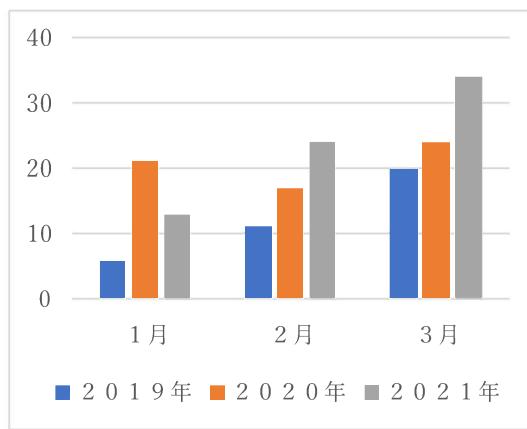
寒い日に自火報の誤発報が続く際には、エアコンによる誤作動も念頭にご対応ください。

# Withコロナの繁忙期

過去3年間の問い合わせ件数



過去3年間の成約件数



いよいよ進学・就職シーズンの繁忙期が近づいてきました。今年の繁忙期、どのような動きとなるのでしょうか。過去3年間の繁忙期のデータを分析してみました。

左側の表は過去3年間の問い合わせ件数です。コロナ前の2019年と比べると1月を除き、2020年が落ち込んでいます。2020年1月からコロナウィルスの報道が少しずつ増えはじめ、2月にはダイアモンドプリンセス号の報道があり、未知のウィルスに対して自粛をする風潮になり始めていたためと考えられます。しかし右側、成約件数の表を見てみると2019年と比べると2020年は件数が伸びています。コロナ禍にあっても進学や就職等での転居は必須なため、問合せ件数は減っても成約件数には特に影響がなかったのでしょうか。またコロナ禍真っ只中の2021年は、2月末に緊急事態宣言が明けてから件数が一気に増え、2021年3月は過去最高34件の成約件数となりました。恐らく緊急事態宣言下で静視した反動により、大きく件数が伸びたのではないかと思います。

これらを踏まえて2022年の繁忙期は、2021年以上に活発な動きになると予想しています。ワクチンも約8割の方が接種されたので、進学する学生はもちろん法人も動き出すのではないでしょうか。

これから迎える繁忙期、一件でも多くの客付けを目指し、皆様の物件を一つでも多く一日も早く埋めることができるように努力してまいります。よろしくお願ひします。

## Life of Comodo's Staff



あけましておめでとうございます。本年もよろしくお願い致します。

私には、小学3年生の娘がいます。娘は、4年ほどピアノのレッスンに通っていますが、家でも毎日休まず30分練習をしています。毎日妻から厳しい指導を受けているのですが不貞腐れたり、泣きながらも休まず練習をしています。その練習が実を結んだのか、ピアノ教室の先生の推薦で12月25日に中之島の中央公会堂でのピアノ演奏会にて演奏することに！娘は本番に強いようで、いつも失敗するところも本番ではミスなしの演奏を披露してくれました。私も密かに毎週ゴルフの練習をしているのですが、ここ最近は伸び悩み…レッスンに通うか迷っています。懐事情とも相談です。

賃貸管理主任：近藤 聰



発行日 2022年1月5

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