

Comodo Letter

by ComodoSpace

2022 Spring

vol. 85

Topics

- 繰り返される歴史
- 新築木造賃貸住宅「Comodo House」の紹介
- 建築資材の値上げ状況
- 管理会社変更による業務引継ぎについて
- 「高賃料・スピード客付け！」新築テラスハウスの魅力
- スタッフコラム

代表取締役 本間 達司のコラム

繰り返される歴史

みなさんこんにちは。新年度、新たな気分で春を迎えている方も多いことと存じます。

ようやく、ウィズコロナの目処が立ち始めた矢先、ニュースや新聞を占領しているのがウクライナ問題です。今回は、「繰り返される歴史」と題してお話ししてみたいと思います。

人類は古代から領土問題や民族、歴史の問題を解決するための手段と称して、侵略戦争を繰り返しています。また、その問題の多くは感情が発端となっている場合が多いようです。

毎日、テレビに映し出される破壊された建物や黒煙は、私達の日常とは異次元の世界を見ているような感覚ですが、現在、同じ地球上で起こっている現実の侵略戦争です。恐らく大多数のウクライナ国民も、ヶ月前にこのような事態に陥ることを想像すらしていなかったと思います。

私達の国、日本にも侵略戦争を引き起こした苦い過去があります。その際、当時の指導者達が都合の良い情報を国民に発信し、民意を誘導するプロパガンダが横行していました。今のロシアと同じように。世界中で歴史は繰り返されています。私達もいつ隣国から侵略され、ミサイル攻撃を受けるかも知れません。平和な日常が突然、砲弾やミサイルにより破壊されるかも知れません。

今、私達に何ができるのでしょうか。私達に出来ることは、日々感謝し、様々な情報の真偽を見極め、自分の意見と考え方を持ち、人の意見にも耳を傾け、相手の立場も尊重して行動することではないでしょうか。「歴史は繰り返される」と言われています。出来れば私達の世代で、良い歴史を継承し、悪い歴史は断ち切ることが出来れば幸いです。

このことは私達の身近な社会生活についても当てはまるかも知れません。隣人とのいさかい、親族間での揉め事、入居者とのトラブル、多くの問題の原因は人間の感情に左右されていることが多く、第三者の視点から見ると簡単に解決できそうな問題ばかりです。周囲の人からプロパガンダを受けていないか、一時的な感情に左右されていないか、トラブルを解決するために、もう一度冷静になって見直すことも大切かも知れません。



新築木造賃貸住宅「Comodo House」のご紹介

2010年から建築させて頂いております新築木造賃貸住宅「Comodo House」シリーズですが、現在までに21棟31戸のお引渡しをさせて頂きました。直近の1年間でも多くの問い合わせを頂いており、2022年4月現在5件の新規案件が進捗中となっております。

新築木造賃貸住宅は、RC造や鉄骨造と比較し初期投資を抑えることができ、土地の有効活用としてリスクが低く長期間安定するため、これまで建築頂いたお施主様には大変ご満足頂いております。

今回は新築木造賃貸住宅の魅力を「5つのおすすめポイント」にまとめてお伝え致します。

①高い希少価値：戸建・テラスハウス・ガレージハウスは、賃貸物件での供給が少なく入居希望の需要が高いため、人気物件となり募集開始から入居までの期間が短いことが特徴です。また賃料も周辺相場よりも高く設定することができ、一度入居頂くと長くお住まいされる方が多く、退去が少ないのもポイントです。

②高い節税効果：木造建築の場合、法定減価償却期間が22年と短く、鉄骨造34年やRC造47年と比較すると非常に早く減価償却することができ、節税効果も期待出来ます。

③ローコスト建築：世間ではウッドショックと言われる木材の品薄高騰がニュースになっていますが、それ以上に鋼材や鉄骨・石油商品・人件費が高騰しており、建築業界全体が値上がりしている状況です。以前よりは値上がりしておりますが、それでも木造が一番ローコストで建築できるでしょう。

④フリープラン設計：様々な土地の形状に合わせ、戸建て・テラスハウス・ガレージハウスと様々なバリエーションも備え、周辺の需要も考慮した最適なプランをご提案致します。

⑤10年固定サブリース：ご希望される方には、10年間固定のサブリースプランを用意しています。それにより10年間の空室リスクはコモドスペースが負担致します。

以上「5つのおすすめポイント」ですが、新築木造賃貸住宅「Comodo House」は何より賃貸経営の肝である“良い賃料で、入居者様が気に入って末永くご入居頂く”ことが実現できる土地活用です。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。

建築資材の値上げ状況

昨年11月、日頃私共の工事で使用させて頂いている内装床材フロアタイル・CFシートをメーカーからの価格改定を受け、値上げさせて頂きました。しかしながら現在も石油価格や人件費・運送代の高騰は改善されず、今年の春も各建材・設備機器の商品価格の値上げが相次いでいる状況です。昨年は内装材の値上がりのみに留まりましたが、現在はガラス、アルミ製品、フローリングや建具、金属製外壁、防水材、トイレ、ユニットバス、システムキッチン、壁紙、塗料など…ほぼ全ての建築資材の価格が上昇しており、値上がりしていない建設資材を探すほうが難しいとまで言われています。

値上がりの原因は、前回同様新型コロナウィルスの影響や原料・燃料の価格上昇によるものですが、今回はウクライナ情勢の影響も少なからず含まれてきているようです。

現在、コモドスペースのリノベーションにおける主要建材・設備の仕入れ金額は今年1月頃までと比べ、クロス・フロアタイル等塩ビ内装建材が20~25%塗料や洗剤が10%程度値上がりした状況です。また設備メーカーのキッチン、ユニットバス、洗面台も4月からの値上がり連絡を受けており、ウクライナ情勢が長引けば、ロシアからの供給も多い木材価格の更なる引き上げ、ウッドショック第2波到来の可能性もあるでしょう。

今後、コモドスペースの対応として、値上げ幅の大きな建材については価格改定のご案内をさせて頂くことになりそうです。4月より各メーカーの値上がりは始まっており、近々に全ての建材・設備類の価格確認・協力業者と打合せを行い、改定価格を検討し皆様にご案内させて頂く予定です。改定時期についても追って各担当よりご案内致します。

また、以前からご案内している給湯器や一部建具建材の納期遅延問題も、未だ回復の目途は立っておりません。状況が急激に変化し、以前のような価格や供給の対応が困難になってきております。この様な状況の中でも、私共コモドスペースは皆様にご納得頂けるよう最善の努力を尽くしてまいります。ご理解頂けますよう、何卒宜しくお願い申し上げます。

Writer 賃貸管理主任：近藤 聰

管理会社変更による業務の引継ぎについて

今年3月・4月で、新たに6棟243戸の管理業務を受託させて頂き、現在コモドスペースでは23棟639戸の管理を行っております。管理物件が増えたことにより社内の管理業務体制もバージョンアップ。分業制を取り入れ業務の細分化を図り、業務のスピード・効率改善に取り組んでおります。

これまで管理会社変更や自主管理からの変更による管理受託をさせて頂きましたが、引継ぎ業務は多岐に渡ります。オーナー様によっては「管理会社変更を検討しているけれど、引継ぎや準備が面倒で重い腰があがらない」なんて方もいらっしゃるのではないでしょうか。

今回は実際に管理業務を引き継ぐ際に必要な項目や流れをご紹介したいと思います。

① 入居者・テナント様への管理会社変更のお知らせ

まずは入居される方への変更のお知らせを行います。管理変更2週間前までには管理会社の変更のお知らせを配布・掲示を致します。また、弊社ではもしもの時に備え24時間365日繋がる、管理受付電話を設けております。万一の時はいつでも受け付けしておりますので、入居者様にもご安心頂けると思います。この電話は外部委託ではなく、コモドスペース社員が休日・夜間共交代で電話を受け持っているワンストップサービスです。

② 家賃収納業務の引継ぎ

一番大事な家賃の収納業務は、オーナー様の意向によって家賃収納代行を承っております。変更に際しては、入居者様へ家賃の振込先変更のお知らせを配布しておりますが、間違えてこれまでの振込先に入金されてしまうこともあります。変更直後は特に気を付けて入金確認を行い、入金が確認できない入居者様へは速やかに連絡させて頂くなど、細やかに対応しております。

③ 保証会社への管理会社変更手続き

入居者様の加入されている保証会社への管理会社変更手続きは、全て弊社で代行させて頂きます。保証会社によって変更手続き内容が違うため、同じ建物内で複数の保証会社をご利用されている場合、お時間を頂く場合がございます。

④ ビルメンテナンス業務の引継ぎ・ご提案

日常清掃・消防点検・水槽清掃・エレベーター保守点検業務・24時間機械警備業務などビルメンテナンス業務は、現地調査の上ご提案させて頂いております。既存のビルメンテナンス会社をそのまま継続利用または一部の業務だけを委託して頂く事も可能です。しかしながら、機械警備業務はメンテナンス会社との連携が、問題のスピード解決に非常に重要になるので、私共で業務代行させて頂くことをお勧めしております。

コモドスペースに管理変更して頂いても、入居者様がこれまでと変わりなく安心してお住まい頂けること、オーナー様が面倒事から解放されることを第一目標に、全管理物件の満室経営を目指してこれからも管理業務に励みたいと思います。

「高賃料・スピード客付け！」新築テラスハウスの魅力

今年1月、新たに竣工した新築テラスハウスを募集させて頂きました。場所は地下鉄谷町線「関目高殿」駅から徒歩5分、72m²～75m²の3LDK、全戸駐車場を2台分完備した全6戸のテラスハウスです。

募集にあたり私共で周辺の住環境、賃料相場やライバル物件など様々な要素を調査し、当該物件の賃料査定を12.5万円（共益費込）でご提案させて頂きました。その後オーナー様との打合せで、1坪UBやW900サイズの洗面化粧台の設置など、設備面のこだわりや駐車場の台数等を考慮し、少々強気な家賃設定15.9～16.2万円（共益費込）で募集開始を決定。募集開始後の反響をみながら条件変更を検討していくこうとお話をしておりましたが、結果は募集直後から数多くの問い合わせを頂き、値下げすることなく全6戸を3月中にすべて成約へと結びつけることができました。

今回の件から、周辺の住環境や賃料相場は査定をする上で重要な要素であることに変わりはありませんが、「新築テラスハウスの持つ力」はそれさえ凌駕することを実感しました。実際に成約されたお客様に選ばれた理由を聞くと、『新築であること、駐車場2台込の価格であること、近隣上下階での音や振動のトラブルの心配が少ないこと』との回答を頂きました。

大阪市内でも車の所有が必須となるエリアもあり、空き状況や車のサイズによってはお部屋の契約とは別に駐車場を探して借りる場合もあり、駐車場完備は大きな魅力のようです。また小さなお子様が居られるファミリー世帯は、マンションでは上下階との音や振動トラブルを懸念される方もおられ、テラスハウスや戸建を選ばれる方が多いようです。

また2018年に建築させて頂いた大今里のテラスハウスも、2月末に退去があり募集をさせて頂いたところ、募集開始直後から非常に多くの問い合わせを頂き、すぐに3番手まで申込に入るほどでした。

これらのことからテラスハウスは、ファミリー世帯や車を所有されている方、これから家族が増える予定の新婚世帯など、様々な属性の方に需要があることを実感しました。



Life of Comodo's Staff

ポカポカ陽気が気持ちいい季節ですね♪以前ニュースレターでもご報告させて頂いた2020年に生まれた息子も今年の6月であつという間に2歳。息子は誕生以来、コロナ禍が明けることなく日々を過ごしております。



保育園はコロナで休園になり、少しでもお熱があるとハラハラし、人の多いところはなるべく避けてお出掛けしています。最近は私がマスクをつけると外に行くんだと敏感に感じ取り、子供用マスクを見せるとき楽しそうにマスクを付け、スーパーへ行くと消毒液を嬉しそうに手に擦り付けます。そんな姿を見ていると、「この子はコロナがある世界しか知らないのだな」となんだか不思議な気持ちと切ない気持ちになると同時に、どんな状況でもたくましく育っていく子供の強さも実感しております。それでも早く、コロナから解放されたのびのびとした生活を送らせてあげたいと強く願うものです。

チーフデザイナー：張田 詩央里

発行日 2022年4月14日

Comodo
space

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