

Comodo Letter

by ComodoSpace

2022 Summer

vol. 86

Topics

- 気付く力
- リノベ事例
「エントランスデザイン改修」
- 管理業務 秘話シリーズ Vo. 4
「リモート退去立会」
- 「With コロナの繁忙期」 動向結果
- スタッフコラム

代表取締役 本間 達司のコラム

気付く力

みなさんこんにちは。観測史上最短の梅雨が明け、一気に酷暑に突入した近頃、暑さに負けず元気にお過ごしですか。世間ではウィズコロナが主流となりマスクは手放せませんが、旅行や飲酒を伴った会食も、少しずつ動き始めています。さて今回は、「気付く力」と題してお話してみたいと思います。

ここ数年、コロナから始まり、ウクライナ問題、約24年ぶりの超円安、物価高と波乱続きの世界や日本ですが、賃貸市場も刻々と変化していることに気付いておられますか。弊社でも、例年だと需要が減少し始める7月の第一週目に7件もの入居申込が入り、賃貸状況の変化を実感しています。

主な変化として、これまでコロナ禍で大手企業の転勤が減少したことに伴い、減少していた転勤ファミリー物件の入退去が動いています。また、大学等でリモート授業の普及に伴い、学生向け单身ワンルームが各所で苦戦しています。緊急事態宣言などの影響があったのかも知れませんが、2月、3月の超繁忙期の入居希望者が減少し、今回の申込のように需要期が分散しています。

弊社では、刻々と変化する賃貸需要に対応するため、苦戦物件に対する客付会議を実施して、各物件に対する具体的な対応策を提起し、オーナー様の許可を得て実行しています。この客付会議の成果は上々で、具体的な対策を実行出来た物件が次々に成約しています。

私は、客付会議の成果は「気付く力」の成果だと考えています。例えば、これまで満室経営が続いていた築浅1K物件、繁忙期を過ぎても3室の空室が残っていました。同物件は立地から考えて、事務所利用も可能だと気づき、事務所利用の募集も併用すると、見事、事務所利用で申込があり成約。人気エリアの3LDKの物件では、各室にエアコン設置が出来ないことに気づき、エアコン1台を備付けサービスすることで問合せ反響も上がっています。

今回、客付会議を通じて成果があがったことで、弊社の各担当者も空室を解消するために知恵を絞りが提案しているのですが、過去の経験に頼り過ぎ、入居者さんの視点や仲介業者さんの目線に気付いていない、ことに気づきました。是非、みなさんも、第三者の目線で物事を見直すと、新たな気づきに出会えるかも知れません。



リノベ事例「エントランスデザイン改修」

昨年お客様が新たに購入された築 32 年の RC 4 階建てファミリー向けマンションにて、オートロック新設に伴うエントランス改修工事を施工させて頂きましたので、事例レポをお届けしたいと思います。

該当物件近隣に、2 棟のファミリー向けマンションをお持ちのオーナー様は周辺状況も熟知しておられ、エントランスを見栄え良く改修し、オートロックを新設することで、先々の賃料 UP や入居者様の質の向上を見据え、改修工事を決断されました。



エントランス扉は既存利用し、ジョリパット塗装やルーバー、スポット照明を設置。生い茂っていた植栽も一掃し、手入れのしやすさも考慮したシンプルな仕上げで、印象を一新しました。



オートロック設置のため、エントランス内に扉を新設。ポスト新調と併せ宅配ボックスも設置。床や天井は既存利用ですが、壁や扉の意匠変更だけでも雰囲気がガラリと変わって見えます。



工事費用はエントランスのデザイン改修+オートロック新設工事で約 740 万円（税別）となりました。

改修後 1 室退去がありました。階段 4 階のお部屋にも関わらず室内改装もほとんどせず、更に以前より家賃を 19,000 円上げて募集したところ 1 週間経たずに満額でお申込が入り、すぐに入居が決まりました。

上記のことからも、エントランスの印象やオートロック設備の有無は客付けや賃料に大きく影響すると言えるでしょう。皆様のご所有のマンションでも、お部屋の入退去が落ち着いているうちに共用部の見直しをされてみてはいかがでしょうか。

管理業務 秘話シリーズ Vo. 4 「リモート退去立会」

現在23棟639戸の管理をさせて頂いておりますが、今年の繁忙期より実験的に「リモート退去立会」を行っております。今回は注意点を交えてリモート退去立会の流れについてご説明させて頂きます。

① 退去の受付

- ・入居者様からの退去予告
→必ず「解約通知書」を提出頂く（右記サンプル画参照）



② 解約通知書受付後、事前準備

- ・契約状況の確認
→家賃滞納、トラブルの有無（ある場合は必ず立会実施します）
→短期解約違約金、その他解約時掛かる費用の有無（必ず退去までの間に事前請求、お振込み頂くようにしています）
- ・解約通知書到着確認の連絡
→引越し日の確認、室内状況（破損や汚れ、不具合の有無）の確認
問題ないと判断した場合、退去立会を実施しない旨を伝達。
退去の流れについては後日メールまたはLINEにて連絡する。

③ 退去の流れと具体的なやり取り

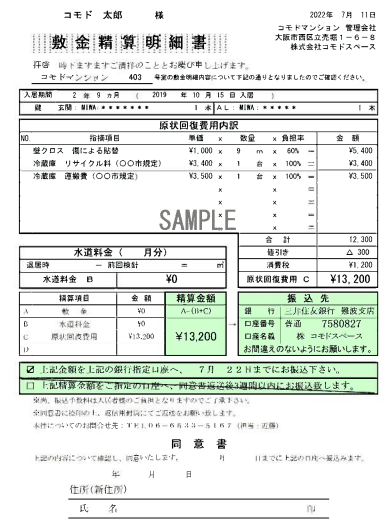
- ・「退去の流れ」のご説明
→ライフラインの解約について、荷物の運び出し、忘れ物やゴミ出しについての注意点
鍵の返却方法について（下記詳細）、後日室内確認後の流れについて 全てメールで連絡します
- ・鍵の返却方法
→鍵は返却用レターパックを退去日までに入居者様宛に郵送
お引越し作業完了後、お部屋を施錠し、返却用レターパックに鍵と契約書を入れて返送頂く。

④ 退去後室内の確認

- ・室内の確認
→入居者様から退去完了の連絡後、4日以内に室内の確認を実施
室内原状回復費請求項目の有無、ゴミ置き場や忘れ物の確認を行う。

⑤ 退去手続きの完了

- ・敷金精算明細書の作成
→必ず敷金明細書を作成し、請求がある場合は項目と金額を記載し
指摘箇所の写真と共にメールでお送りし、同意頂く。



以上がリモート退去立会の流れとなります。立会日の調整が不要のため特に退去の多い繁忙期は、スケジュールに悩まず退去手続きができます。しかし、注意も必要です。特に「家賃滞納がある方」「入居中にトラブルがあった方」「連絡が付きにくい方」にはお勧めしません。トラブル回避のためにも必ず現地にて退去立会を行います。

弊社では今年2月より17件のリモート立会を行いました。しかし上記の様な入居者様とは必ず現地立会を実施することで、全ての退去手続きをトラブルなく終えています。今後も管理会社として、入居者様が最後まで気持ちよくお住まい頂けるよう努めていきたいと思っております。

「With コロナ」の繁忙期 動向結果

84号のニューズレターにて今年2022年1月から3月の繁忙期について、昨年2021年の同時期よりも活発な動きになるという予想をお伝えさせて頂きました。今回、実際の結果と総評をご報告致します。

	成約件数(前年度比)	案内件数(前年度比)	単身者契約件数	法人契約件数
1月	14件(±0%)	111件(△30%)	5(±0)	1(+1)
2月	15件(△37%)	141件(△14%)	8(△6)	5(△4)
3月	27件(△20%)	129件(△13%)	10(△7)	9(+4)
4月	12件(+9%)	154件(+16%)	4(+1)	1(△1)
5月	17件(+112%)	94件(△24%)	7(+2)	5(+4)
合計	85件(△7%)	629件(△14%)	34(△10)	21(+4)

当初の予想に反し、2022年1～3月の成約・案内件数共に、2021年度の同時期と比較して約2～3割減という結果になりました。特に顕著なのは、繁忙期のメイン層となる単身世帯（学生・社会人）の動きが例年よりも非常に少なかったことです。Withコロナによる生活変化に伴い、リモート授業やテレワークが浸透してきた結果、春の異動が減少したことが考えられ、単身向け物件には大変厳しい結果となりました。反して法人契約数は、昨年度より微増しており、今年は大手企業の転勤が動いているとみることができません。

また、繁忙期を過ぎた4～5月の動きを見てみると、2カ月とも昨年度より契約件数が増えており、これまでの繁忙期にとらわれない人の動きが見て取れます。代表のコラムにもあったように、7月第1週に7件もの申込があったことも含め、今後も年間を通してまんべんなく人の動きがみられるでしょう。

しかしながら、単身物件は全体的に苦戦しており、弊社管理物件でも客付けが難航しております。毎週実施している客付け会議で、色々と策を練り積極的にご提案をさせていただき、1日でも早く1室でも多くの空室を埋めるため、精進していききたいと思います。

Life of Comodo's Staff

私、現在自宅マンション管理組合の理事長を務めております。

築34年、約50戸の分譲マンションで管理会社さんと共に住人さん方が快適に過ごせるよう、また日々の暮らしに不満が出ないように努めております。

住人さん達も高齢化してこられ、そんなに大きな問題・クレームは無いのですが、やはり共同住宅。騒音・ゴミ出し・駐輪のマナー等、日々管理会社さんに色々と問題は上がっているようで、2カ月に1回の理事会で理事の皆さんと相談をしながら改善を進めております。

仕事でもコモドスペースは現在639戸の賃貸管理を行っており、仕事で得た知識を活かすことも、また逆に自宅マンションの理事長経験で得た知識をコモドの賃貸管理に活かすことも出来ています。皆様とお会いする際には、是非マンション管理の大変さや悩み等お話を聞かせてください。

シニアアドバイザー：山田 忠人

