

Comodo Letter

by ComodoSpace

料金後納

ゆうメール

2022 Autumn

vol. 87

Topics

- 付加価値の創造
- 新築木造賃貸住宅 2棟 着工しました
- 分電盤はいつ交換すべきなのか?
- 学生向けマンションのおはなし
- スタッフコラム

代表取締役 本間 達司のコラム

付加価値の創造

みなさまこんにちは。朝晩がすっかり寒くなってきましたね。夏が終わるといきなり冬到来、というように、毎年、春と秋が短くなってきていると感じます。今回は「付加価値」についてお話ししたいと思います。

日本の労働生産性が先進国の中でもかなり低い、というお話を数年前、このニュースレターでもご紹介させて頂きました。昨今は急激な円安も相まって、世界に対する日本の価値が更に下がっています。それを映し出すように、世界の人件費や物価に比べ、日本の人件費や物価が低くなっています。働けど働けど暮らしは良ならず、逆に物価高が生活を圧迫している、というのが日本の庶民感覚です。

日本ではバブル崩壊後、失われた20年などと言われ、長い間、商品やサービスの価格が下がるデフレ経済が続いてきました。「価値あるものにお金を支払う」、という習慣が20年以上に渡って破壊されてきたのです。巡り巡って自分で自分の首を絞める、経済の悪循環が定着してしまったようです。

では、どうすれば日本は過去のような豊かさを感じられる国になれるのでしょうか。私はそのキーワードの1つが「付加価値」であると考えています。付加価値とは、商品やサービスに更なる価値を付けることだと思います。その価値の代表的なものは品質や機能。高品質、高機能などはライバルとの差別化によく使われるキーワードで、過去の日本が得意としてきたものです。更に近頃は、時間や利便性、演出力やデザイン性、企画、提案力、環境性なども大きな付加価値になり得ます。これらの付加価値を正当に評価し、適正な価格で購入することが、経済の悪循環を打破する第1歩です。

また、付加価値を追及するにあたり、量から質への転換も大切です。大量生産・大量消費から付加価値の高い適正な量を生産・消費する社会への転換も必要となるかもしれません。

私共、コモドスペースの経営理念には「付加価値の創造」という言葉が入っています。小さな会社ですが、付加価値の高い適正なサービスを提供し、お客様のお役に立つ会社となることが創業以来の思いです。私たちの理念がようやく時代に合ってきたのかも知れません。



新築木造賃貸住宅 2棟 着工しました！

先日、尼崎市東園田にて新築木造賃貸住宅2棟を着工致しました。以下概要をご説明します。

今回の計画地は、元々はお施主様の御祖母様がお住まいになられていた、大きなお屋敷が建っていました。御祖母様がお亡くなりになられ数年経過したことで、建物を解体して新たに収益物件を建てる決断をされ、お施主様よりご相談頂きました。

約270坪の大きな敷地のため、一気に建物を建ててしまうと開発申請が必要となり、余分な費用や時間を費やすことになるため、当初、4期に分けて建築するご提案をさせて頂きました。

提案内容は、大きな敷地全体に4戸のテラスハウス2棟と戸建て2棟を建築するというものです。まず1期目として、4戸のテラスハウス1棟のご発注を頂き、建築に向け尼崎市と事前協議を行いました。その結果、2期工事として計画していた隣接する戸建て1棟を同時に建築しても開発申請は不要、という判断を頂き、隣接する戸建て1戸も併せて施工させて頂くことになりました。

建物の概要として、テラスハウスは1棟に2階建ての2LDKを4住戸連結した形で、外壁デザインはグレーを基調に、シンプル&ナチュラルを意識したデザインとさせて頂きました。次に、戸建住宅は2階建ての3LDKとし、外装の随所にアクセントとなるブラックを差し色としてモダンな印象のデザインになる予定です。

また、新婚さんやファミリー層を意識し、ウッドデッキのテラスやシューズインクローゼット、※ファミリークローゼットを採用し、他ライバル物件との差別化を意識したプランニングにしています。

賃料は、2LDKのテラスハウスを各13万円（共益費・駐車場1台込）、3LDKの戸建てが15万円（共益費・駐車場1台込）と積極的な賃料設定としています。

両棟とも、室内設備や外観の素材、間取りもグレード感のあるものを採用していることもあり、駅から少し距離のある立地ですが、小学校や中学校、食品スーパーなどは近隣にあるため、車通勤の方なども含め、十分客付け可能と見込んでおります。

2023年の2月末に外構を含めた全ての工事が完了予定となっておりますので、また完成レポートをお届けしたいと思います。



建築途中のご見学等、ご興味のある方は各担当へお問合せください。

※ファミリークローゼット 名前の通り家族みんなで使うクローゼットのこと。個室ではなく、リビングや洗面所近くに配置することで、家族で共有することができ、家事動線がシンプルになるため最近人気の収納設備です。

分電盤はいつ交換すべきなのか？

私共の改装工事において分電盤の交換をご提案させて頂くことがあります。今回は分電盤の交換をお勧めする理由、また交換の目安について解説していきたいと思っております。まずは分電盤の仕組みと名称について説明致します。

① 分電盤

左図全体のことを指す。各ブレーカーを集合して取付けられた箱状の設備。

② アンペアブレーカー

閉電エリアでは設置されないため省略

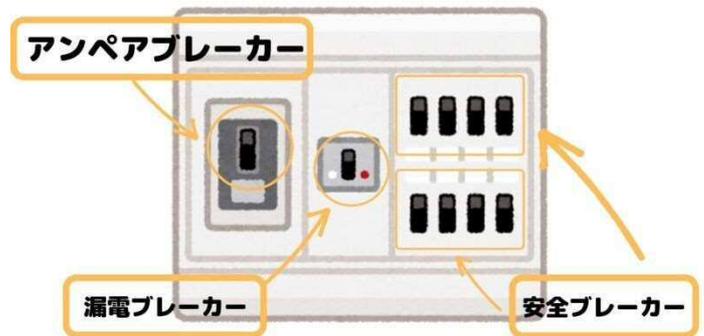
③ 漏電ブレーカー

漏電による漏れ電流を検出して、回路を自動的に遮断する機能をもつブレーカー

④ 安全ブレーカー（子ブレーカー）

配線用遮断器とも呼ぶ。分電盤から各部屋へ

電気を送る分岐回路に取付けられており、電気機器がショートした時や使いすぎて過電流が流れた場合に、電気を自動的に遮断します。



まず分電盤交換を実施する目安について。以下3点がよく挙げられます。

1、安全ブレーカーの回路数（数）が足りなくなる場合

これは改装工事にて部屋数が変わる、浴乾など設備を追加する、エアコンの設置台数が増えるなど、電気使用量に大きな変化が生じる場合が当てはまります。最適な回路数を確保できるものに交換します。

2、漏電ブレーカーが付いていない分電盤が設置されている場合

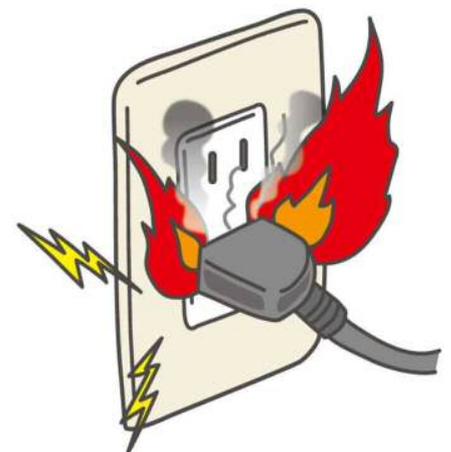
特に古い物件に設置されている事が多く、このタイプの分電盤は、漏電が起こってもブレーカーが作動せず火災の原因になる可能性があります。漏電火災を防ぐためにも漏電ブレーカー付き分電盤への交換をお勧めします。ちなみにブレーカーが落ちた時は、漏電ブレーカーもしくは安全ブレーカーのどちらが落ちたのかを確認する事で、原因が究明し易くなります。

3、劣化や汚れ等がひどい場合

一般的に分電盤本体（箱）は小まめにメンテナンスすれば40～50年ぐらいは使用が可能ですが、**各ブレーカーの耐用年数は10～15年**とされています。入居中に電気を過剰使用していないのに頻繁に安全ブレーカーが落ちる、照明の明るさが不安定になる場合は、ブレーカーの劣化が考えられる為、交換をお勧め致します。

例えば適切な分電盤が設置されていないと、地震等の災害の際、配線がショートし漏電しても、漏電ブレーカーが作動せず火災が起こり二次災害が発生するなど大きな事故に繋がる可能性もあり、居住者の安全を守るためにとても大切な設備といえるでしょう。

是非今一度、マンションに設置されている分電盤を確認し、古い分電盤は新しいものへの交換を検討してみてください。



学生向けマンションのおはなし

近年、学生マンション向けワンルームの客付け不調が続いています。しかし、9月の末頃からチラホラと仲介業者さんのお問合せが出て参りました。10月に入ったばかりで学生向けマンションは早過ぎないか？と思われるかもしれませんが、最近では大学入試の多様化により、この時期から動き始めるのが一般的になってきてます。実際に、私立大学では推薦入試やAO入試といったものが始まり、早いところでは11/1から合格発表が行われます。専門学校に至っては8月後半あたりから随時AO入試などが行われており、約2週間で合格発表が行われています。

進学予定の学生さん達は、入試のタイミングで地方から両親と共に来阪され、お部屋探しをされます。そして合格発表後即申込という流れで動くため、実はこの時期から受け入れ態勢を整えておくことが、学生向けマンションの客付けの大きなポイントとなります。この流れを踏まえ、学生向けマンション客付けのために大切なことを以下にまとめます。

- ・まず来春の繁忙期に向けて、周辺大学の入試・合格発表の日程の確認を行うこと
- ・各大学と提携している仲介業者様へ、例年の動きをヒアリングし情報収集すること
- ・生協向けのパンフレットがあれば、掲載依頼をするなど物件のアピールを行うこと

ちなみにこの時期から翌年3月入居の受け入れをする場合、長期間お部屋を確保していたのに入居直前にキャンセルされるというリスクがあります。このようなリスクを回避するためにも、対策が必要です。対策方法の1つは、敷金・礼金を上乗せする方法です。しかしこの場合、初期費用が高くなってしまいうため、初期費用の安いライバル物件へ流れてしまう可能性があります。そこで私共が提案する方法が、違約金の設定です。契約締結後、入居前に借主都合でキャンセルをする場合、違約金を支払うというものです。違約金であれば、初期費用は上げることなく、またキャンセルの場合でもオーナー様が仲介手数料などの損をしないような設定をすることが出来ます。

コモドスペースの管理物件でも、この方法で学生向けマンションの3月受け入れをスタートいたしました。スピーディーな対応でライバル物件に一歩リードしていきたいと思えます。

Life of Comodo's Staff



先日、娘の幼稚園の運動会へ行ってきました。幼稚園最後の運動会です。娘は幼稚園でバトンクラブに所属しており、運動会の演目で演技発表もありました。

練習では、「上手く出来ない、覚えられない、みんなみたいに出来ない」と泣いて訴える日もあり、可哀想に思え「クラブ辞めてもいいよ」と声をかけることもありました。しかし負けず嫌いで、誰よりも「可愛いお姫様になりたい」娘は、本番で可愛い衣装を着るために「クラブはやめない！頑張る」と宣言し、頑張って練習をしていました。

運動会当日、念願の可愛い衣装を着て上手にバトン演技を行う娘を見て、私も感動！娘も「辞めずに頑張ってよかった！」ととても満足気でした。

来年の春には娘も小学1年生、手続きなど大変ですが娘の為と思い気合を入れて頑張ります。

賃貸仲介担当：西川 沙緒理