

Comodo Letter

by ComodoSpace

料金後納

ゆうメール

2023 Winter
vol. 88

Topics

- 温故知新
- 最近増えている「ご相談」について
- 管理業務 秘話シリーズ Vo. 05
「放置自転車」
- 始まる繁忙期
- スタッフコラム

代表取締役 本間 達司のコラム

温故知新

あけましておめでとうございます。年末から晴天が続き、明るいお正月となりましたが、みなさまどのような新年を迎えられましたか。

昨年は、春先からロシアによるウクライナ侵攻、安倍元首相の暗殺、超円安、金利上昇の始まり、と波乱の1年となりました。今年は是非、世界中の紛争が解決し、平和で穏やかな世界が訪れることを願っています。さて、今回は「温故知新」と題してお話してみたいと思います。

私の年末の恒例行事が年賀状の作成です。20年前は、裏面を印刷屋さんに依頼し、宛名を手書きしていました。子供達が寝静まってから、夫婦揃って深夜まで宛名書きした懐かしい記憶が蘇ります。最近では、パソコンとプリンターを使って数時間で作成出来るようになり、デジタルツールの進化と便利さを実感しています。

年賀状の話題をもう1つ、昨年末、企業さんから年賀状を廃止する旨のハガキがたくさん届きました。廃止理由は環境対応。今流行りのSDGsです。私も企業さんの年賀状廃止に賛成です。

年賀状の起源は、本来は訪問して年始の挨拶とともに、近況報告などさせて頂きたいところを、失礼ながら書面にて代用させて頂く、という趣向のものです。この前段の年始挨拶だけが書面として残ったものが現代の年賀状。本来なら後段の近況報告の方が重要、と考えるのは私だけでしょうか。

更に、最近の若者は、年賀状を書きません。20代の息子達は友達の仕事も知らないのです。友達の個人情報で知っているのは、名前とLINE（ライン）IDだけ、というから驚きです。しかし、情報を伝達できるという点では、年賀状もLINEも同じです。逆にLINEの方が環境にやさしいかも知れません。

私共では創業以来、年賀状をお送りしていません。その代わりに、近況や情報を盛り込んだ本ニュースレターをお送りしています。約20年前から時代を先取りしていましたが、とは言い過ぎですね。

形式やツールに囚われず、良いものを残し、新しいものを取り入れて行く「温故知新」という言葉は、将来のキーワードになるかも知れません。因みに、個人の年賀状では、近況などを80文字程度にまとめて記載するようにしています。ご興味ある方は、お知らせ下さい。LINEでお送り致します。



最近増えている「ご相談」について

さて、今回は最近増加している「ご相談」についてお話したいと思います。そのご相談内容とは、ご所有物件の売却・買換えについてのご相談です。

理由は様々ですが、一番多いのは相続税対策を見越しての売却・買換えです。実際に昨年は、弊社の顧問税理士さんと協力し、具体的な相続税額の算出から最適な相続税対策案のご提案もさせて頂きました。他にも、建物の築年数と将来性を考慮し、良いタイミングで資産の入換えを検討するための売却価格を査定して欲しい等のご相談も寄せられています。

私共では、物件の売却を検討されているオーナー様から直接ご相談を承った際には、まず不動産の簡易査定をさせて頂いております。この簡易査定では、不動産の評価額や周辺の売買実績、収益性等から土地価格と建物価格をそれぞれ査定しますが、その合計額が単純に最終査定額となりません。

というのも不動産は色々な側面を持っているからです。

例えば、ご自宅のようにエリアや環境に拘り、趣味趣向に合わせて選択する不動産もあれば、長きにわたり所有することを目的とした資産としての不動産。また、場所や建物に拘りなく収益性を主眼に置いた不動産。土地に潜在的な魅力を持った不動産など、様々な側面を持っています。

もしかするとご所有されている不動産にも、様々な側面があり、所有されているご本人が気付いていない魅力が潜在しているかも知れませんね。

日頃、賃貸オーナーの皆様とお話をさせて頂くと、空室だけではなく本当に様々なお悩みや課題を抱えられていることを実感します。

全てのお悩みにお答えすることは難しいですが、皆様と一緒に良い解決方法を模索していけるような会社でありたいと思いますので、物件の売却や購入をご検討されておられましたら、お気軽に簡易査定をご用命下さい。

本年もどうぞよろしくお願い致します。

不動産簡易査定書

2025年 1月31日
株式会社 コンプトスペース

本件不動産につきまして、下記の資料より売却相場価格を物品に査定致しましたので、ご活用をご検討の際の参考にて頂けましたら幸いです。お問い合わせは、お問い合わせ下さい。

I 物件概要		不動産名称	〇〇〇マンション	所在地	〇〇〇区〇〇〇
II 土地評価		1. 土地取得費	100,000円	2. 土地改良費	200,000円
III 建物評価		1. 建物取得費	200,000円	2. 建物改良費	100,000円
IV 収益性評価		1. 年間収入	100,000円	2. 年間経費	50,000円
V 最終査定価格		最終価格	800,000円	時価相当額	220,969,045円
VI 売却手数料		1. 仲介手数料	100,000円	2. 登記費用	50,000円
VII 最終売却価格		最終売却価格	280,297,500円	時価相当額	376,244,740円

管理業務 秘話シリーズ Vo. 05 放置自転車

今回の管理業務秘話は、「放置自転車」です！

ご所有マンションで、放置自転車でお困りではないですか？退去時の持ち帰り忘れや、盗難自転車の放置等、気が付くと駐輪場に自転車が溢れ、入居者様から自転車の置き場所がないとクレームが来ることもあるのではないのでしょうか。

利用していない自転車は見た目が悪く、ゴミ溜めになっていることもあり、マンションの美観を損ね、空室募

集の案内時にマンション全体のイメージダウンとなる可能性もあります。また、現入居者さんの自転車を停めるスペースを狭め、使い勝手を悪くしますので、定期的に放置自転車は処分する必要があります。今回は、コモドスペースが管理物件で行っている放置自転車対策についてご紹介致します。

① 自転車の回収業者を決め、撤去日の予約をとる

自転車を回収・処分してくれる業者さんを探し、回収日を予約しましょう。
インターネットで検索すれば、無料で回収してくれる業者さんも出てきます。

② 放置自転車（長期間乗っていない自転車）に札を取り付ける

長期間乗っていないと思われる自転車に、告知札（大きめの目立つ色の荷札等）を取り付けします。
分かりやすい場所（ハンドル等）に取り付けてください。
告知札に番号を記入し、取り付けた自転車の写真を撮っておくと、後々管理し易くなります。
札の取り付けは、回収日の約3週間前に実施。

③ 入居者さんへ「放置自転車撤去のお知らせ」を配布する

札の取付と同時に、右記のような「放置自転車撤去のお知らせ」を各住戸に配布、また共用部分の目立つ場所に掲示します。

この時、配布は1階の集合ポストでなく、各住戸の玄関のポストに外から見えるようにして入れましょう。
後日巡回し、長期不在等でお知らせを取っていない方には、電話でお知らせしてあげましょう。

④ 最終告知の実施

トラブル回避のために、各住戸に回収の約1週間前に最終告知のお知らせを配布します。

⑤ 自転車の撤去

回収日当日、告知札がついたままの自転車を回収業者さんに処分してもらいます。その際は現地で立会い、告知札を確認しながら作業を進めてもらいます。

さて、自転車の回収も終わり、駐輪場が綺麗になっても、放っておくと自転車はまた徐々に増えていきます。そこで放置自転車の整理が完了次第、全入居者さんへ自転車管理用のシールを配り、自転車に貼って頂き管理しましょう。無秩序に放置自転車が増える状況を回避できます。

シールには通し番号を振っておき、各入居者さんに何番のシールを渡したかも管理していれば、退去時に確認し、とても管理し易くなります。またシールが貼っていない自転車は撤去する目安になるため、次回整理時にも役立ちます。

放置自転車が大量に増えてしまうと、整理に大変な手間と労力が掛り、取り掛かる気力も失います。

是非、早期解決を実践してみてください！
もちろん弊社へご依頼頂いても対応可能です。
いつでもお気軽にご相談ください。



2022年10月吉日

〇〇マンション入居者 各位

駐輪場の放置自転車撤去のお知らせ

貴マンションの駐輪場をご利用の入居者様にお知らせいたします。

長期使用されていない自転車が多数見受けられます。

つきましては、このたび放置自転車については撤去・処分をいたします。

長期使用されていないと思われる自転車（子供用自転車・三輪車・二輪車含む）に告知札をつけますので、使用されている自転車については所定期間内（2022年10月30日迄）に札を取り外して下さい。

2022年11月5日時点で告知札が付いている自転車については、不要の自転車（放置自転車）とみなし、順次撤去・処分いたします。

撤去後の自転車の返還は一切できませんのでご注意ください。

以上、何卒ご理解の程、よろしくお願いたします。

不明な点がございましたら、下記の連絡先までお問い合わせ下さい。

撤去・処分予定日：2022年11月5日以降

告知札 ピンク色

管理会社：
〒 〇 〇 〇
営業時間：



始まる繁忙期

1月に入り、いよいよ仲介トップシーズンの到来です。前号では学生向けワンルームの早期対策についてお話しさせていただきました。まずはその対策結果をご報告致します。

昨年の10月から、学生向けに条件や室内状況を見直し、3月入居の受け入れ準備や、大学提携仲介業者様へのヒアリング・周知を行い、私大指定校推薦の発表などに合わせた宣伝活動を実施致しました。その結果、30室以上空室があった学生向けマンションに11～12月の2カ月間で12件の申込が入り、その全てが決済・契約完了まで至りました。ちなみに全て近隣の大学へ入学する新入生で、3月入居の予定です。今回は私共の実施した対策が、狙い通りに決まった結果となりました◎

さて、年が明け、ここからは学生さんのみならず、新卒社会人の方、法人転勤の方など、様々な属性の方の動きが活発になってきます。それに伴い大切なのは、募集部屋の確保です。せっかくの繁忙期、空室の問合せがあり、空室予定があるにも関わらず、紹介できる部屋がないのは問題です。繁忙期は入居希望者と同じくらい、既存入居者の退去も動くシーズンでもあります。

予め、退去予定の部屋については、退去日を確認し、募集・入居可能時期を把握しておくことが、繁忙期のスピーディーな客付けにおいて大変重要になってきます。可能であれば、退去前に一度室内を見せて頂き、退去後すぐに原状回復工事に取り掛かれるよう準備しておくこと、より効率よく募集活動を行うことができます。

ちなみに、年末に契約された学生さんの中には、在学中でリモート授業が解除になり対面授業に戻る為、学校に近いお部屋への引っ越しという方もおられました。コロナによる自粛ムードも解禁されつつあるので、今年の繁忙期は期待できると感じております。

この繁忙期に1室でも多く空室を解消できるよう、よりスピーディーに対応できるよう仲介担当として、誠心誠意努力してまいります。本年もどうぞよろしくお願い致します！

Life of Comodo's Staff

皆さまご無沙汰致しております。1年4ヶ月間の産休・育休期間を経て10月末から職場復帰し、管理物件の収納業務を中心に管理事務業務を担当しています。



私の息子は、予定日より3ヶ月も早く生まれてしまい、出生時の体重が通常の4分の1程度の704gしかありませんでした。はじめは心配ばかりでしたが、小さいながらも保育器の中で懸命に生きる息子の姿に、いつしか親自身が励まされるようになっていきました。今では息子も体重約7kgまで成長し、元気いっぱい保育園へ通えるようになりました。

急な入院等でご迷惑をお掛けしましたが、多くの方々に支えられて、今があることに感謝の気持ちでいっぱいです。これからも仕事に育児に邁進していきたいと思っておりますので、皆さま、どうぞよろしくお願い致します。

賃貸管理担当：島 明日香

Comodo
space

発行日 2023年1月5日
 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