空室解消ニュースレター

Comodo Letter

by ComodoSpace

料金後納

ゆうメール

2023 Autumn

vol. 91

Topics

- 「期待」と「不安」
- 築３０年前後（平成築）の
  リノベーション事例
- 防火管理者の資格取得
- 閑散期の客付け対策
- スタッフコラム

代表取締役　本間 達司のコラム

「期待」と「不安」

みなさんこんにちは。ようやく朝晩が涼しく快適に過ごせる「秋」となった今日この頃、いかがお過ごしですか。スポーツの秋ということもあり、ラグビーやバレーのワールドカップ、アジア大会など大きなスポーツイベントも目白押しですね。スポーツ観戦では、勝ってほしいという「期待」と負けたらどうしようという「不安」が観戦をスリリングに演出し、見る者の心を奪い楽しませてくれます。今回は、その「期待」と「不安」と題してお話させて頂きます。

スポーツ観戦から行きますと、１８年振りの「アレ」。阪神タイガースのリーグ優勝ですね。岡田監督が選手を緊張させないよう「優勝」を「アレ」という言葉に置き換えて表現していたことが話題になりました。百戦錬磨のプロ野球選手でも「優勝」という言葉に、「期待と不安」から緊張するようですね。

スポーツの話題が続きますが、今、フランスで開催されているラグビーワールドカップです。世界の強豪２０チームの中から決勝リーグに進めるのは８チーム。予選Ｄグループの２位だった日本は、１０月８日決勝リーグ進出を掛けて強豪アルゼンチンと対戦。体格差のある中、前半戦はわずか２点差で互角の戦い。後半、日本はチームワークと体を張ったハードワークで必死の攻防が続くも、最後は突き放され敗退。勝つか負けるか８０分間の「期待と不安」、他のスポーツでは中々味わえない醍醐味でした。

３つ目は、珍しいことに私がハマったテレビドラマ「ＶＩＶＡＮＴ（別班）」です。巷でも有名になりましたが、俳優の堺雅人さん演じる自衛隊の超エリート部隊「別班」が日本と中央アジアの砂漠地帯で大活躍する壮大なドラマです。サブタイトルは「敵か味方か、味方か敵か」各放送回で繰り広げられる「裏切りやどんでん返し」、視聴者が「期待と不安」で釘付けになり視聴率１４％台をマークしたそうです。

最後に、９月１３日に発足した岸田第２次内閣。女性閣僚が最多となる５人。しかし、その後任命された、副大臣や政務官の計５４人に女性はゼロ。この国の政治に「期待」も「不安」も抱かないのは私だけでしょうか。しかし、こんなことを書いても、某国のように拘束や逮捕されない日本は、本当に平和で幸せです。

Writer　チーフデザイナー：張田　詩央里

築３０年前後（平成築）のリノベーション事例

平成初期に建設された建物が、現在築３０～３５年程になってきています。平成築と聞くとまだ新しい感覚もしますが、実際、平成元年建設の建物は、２０２３年現在築３５年となかなか良い年齢になってきています。

私共のお客様でも、上記の頃に建てられた建物を所有されている方が多く、これまでは簡易な修繕や部分的な設備交換で済んできていたお部屋でも、近年は設備のフル入替や一部間取りの変更を選択される方が増えてきています。特にＲＣ造のマンションでは、これから１５年、２０年先までの建物や入居率の維持を見据え、この時期に戦略的に設備更新をされているように感じます。

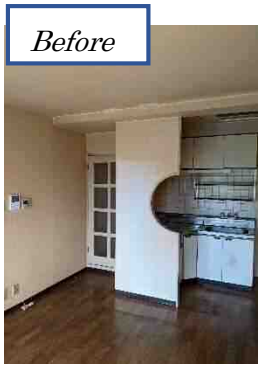
今回は、実際に設備更新＆一部間取りの変更をして頂いた事例をご紹介したいと思います。

建物概要	１９８８年建築（築３５年）　ＲＣ造　６階建て
間取り	３ＬＤＫ（６０．９㎡）
実施工事内容	更新設備：キッチン（W1800 ｼｽﾃﾑｷｯﾁﾝ）、1116 ユニットバス、W750 洗面化粧台 洗濯パン・洗濯水栓、温便座、分電盤、照明器具 和室の洋室への改修、３枚引込扉の設置、内装材のやり替え　等
工事金額	２５９万円（消費税別）

尼崎市にあるマンションで、約１０年前からお付き合いをさせて頂いているお客様です。１０年前はキッチンの取替、その他部分的な修繕程度で済んでおりましたが、築３０年を超えてきたここ数年は、空室が出るとユニットバス交換も含め、ほとんどの住宅設備を交換し、和室の洋室化工事を実施しております。実際に最近退去されたお部屋は、設備もかなり古くなってきており、ユニットバスのＦＲＰ壁や浴槽の黄ばみが古さを醸し出していたので、ユニットバス交換を提案しました。

仲介客付けの面でも、ユニットバスを交換し始めてからは、これまで以上の早さで成約するようになり、住宅設備の清潔感や新しさは、客付けに大きく影響することを実感しています。

Before



After

Writer　賃貸管理主任：近藤　聡

防火管理者の資格取得

先日、管理させて頂いているマンションにて消防署の立入り検査があり、入居者総数が５０人を超えている場合は、防火管理者を選任してくださいとの指導を受けました。実際に人数を確認したところ４８人で、防火管理者の選任は必要なかったのですが、入居者の入れ替わりで５０人を超えた場合は、防火管理者を選任し消防署に届出を出さなければなりません。

弊社も今後の事を踏まえ、私（近藤）と徳田が２日間の講習を受講し防火管理者の資格を取得しました。これで管理会社としていつでも対応できる体制を整えられました。実際の講習の内容は、火災が起こるメカニズムや火の消し方、自動火災報知機・消火器・消火栓など消火設備の種類や取り扱い方法などについての講義でしたが、これまで防火について改めて学ぶ機会もなかなか無かったので大変良い勉強になりました。

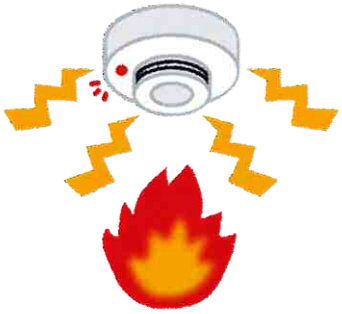
自主管理のオーナー様でも既に取得されている方もおられると思いますが、共同住宅の場合、１棟の居住者人数が５０名を超える場合は防火管理者を選任しなければならないため、該当する物件を所有されている方はご準備ください。

ちなみに防火管理者とは、消防法により多数の方が出入・勤務・居住する防火対象物において、災害時の人命の安全確保のために必要な業務を推進する責任者です。実際に防火管理者が行う防火管理業務は、以下の通りです。

① 対象物件の防火管理に係る消防計画の作成、消防署への提出
② 消防計画に基づく次に掲げる防火管理上必要な業務
　A.消火、通報および避難など**訓練の実施**
　B.消防の用に供する設備、消防用水または消火活動上必要な**施設の自主点検および整備**
　C.火気の使用または**取扱いに関する監督**
　D.避難または防火上必要な構造および設備の**維持管理**
　E.収容人員**（居住者人数）の管理**
③その他防火管理上必要な業務

もし、防火管理者の選任が必要な条件に該当する物件を所有されている場合は、消防署にご相談のうえ、防火管理者の講習を受けてみてはいかがでしょうか。

また、コモドスペースに委託頂くことも可能となりましたので、ご不明点や気になることなどがございましたらお気軽にご相談ください。



Writer　賃貸仲介担当：西川 沙緒理

閑散期の客付け対策

閑散期の中で様々な対策を提案させていただき、その結果客付けが成功した事例をご紹介いたします。

① **敷金の見直し：実質的な収入を減らすことなく可能な対策。入居者の質の良い物件におすすめ**
【実例】初期費用の高さがネックとなっていた物件で実施しました。保証会社への加入を必須とするなどリスクヘッジしたうえで、敷金を０円とするキャンペーンを行いました。その結果、お客様の目に留まり無事成約となりました。

② **賃料または礼金の減額（選択式）：リノベ後２巡目、３巡目などの物件におすすめ**
【実例】リノベ後１巡目に比べ苦戦していた物件で実施しました。仲介業者へヒアリングを行ったところ、周辺に安いライバル物件が増えて相場より割高となっていました。そこで、賃料・礼金いずれかの減額をお客様が選べる、選択式の条件変更を行いました。初期費用を抑えたい方、月々の支払いを抑えたい方と、お客様ごとにマッチした条件で成約となりました。

③ **フリーレント：学生向け１Ｒ、事務所物件などにおすすめ**
【実例】学生向けマンションや小規模オフィスに対して実施しました。特に学生向けマンションにおいては、９・１０月の専門学校入試に先立って、翌年３月までのフリーレントキャンペーンを行いました。その結果、来春に入学予定の学生さん達から申込をまとめて獲得することができました。

④ **広告料増額：認知度の低い物件におすすめ**
【実例】エンドユーザーがポータルサイトで検索した場合に、ヒットしづらく認知度が低かった物件に対して実施しました。広告料の増額により、仲介業者さんが注目して積極的に紹介してくださるようになり、成約に至りました。

条件変更を行う際には、中途半端ではなくしっかりと行うこと、また案内してくれた仲介業者へのヒアリングをもとに行うこと、客観的なデータをもとに行うことが大切だと実感しています。

Life of Comodo's Staff

コモドスペースに入社して早くも３年目に入りました、松永 志允(じゆん)です。
韓国の大学院在学中に日本に憧れて来日して以来１２年になります。
これまでコモドスペースで賃貸仲介の補助として働かせて頂きましたが、今後は退去後の原復や簡単なリノベ工事のお手伝いをさせて頂くことになりました。
これまでの業務と違ってまだ慣れないことも多いですが、新しいことを学び業務に活用できることを楽しみに、今後ともオーナーの皆様のお役に立つことができたら嬉しいです。
今は、単身赴任中の夫と６歳の息子とほのぼのとした日々を過ごしています。余暇はキャンプや山登りといったアウトドアを楽しむことが多く、普段はジムでのトレーニングが趣味です。今年は特に長かった夏もそろそろ終わり、屋外での運動が気持ちのいい季節になってきたので、毎日の隙間時間に公園や町を走ることを密かな楽しみにしています。　　営業補助担当：松永　志允

発行日　2023 年 10 月 11 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