

# Comodo Letter

by ComodoSpace

料金後納

ゆうメール

2024 Winter

vol. 93

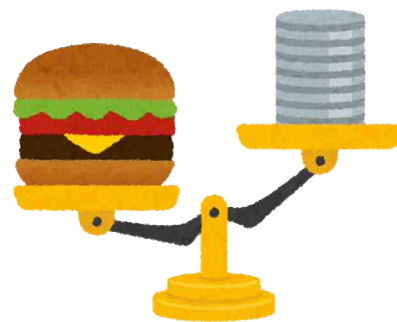
## Topics

- 価値観
- 共用部分の改善事例
- 無料インターネット・Wi-Fi の導入
- 賃貸繁忙記 2024年
- スタッフコラム (富田 愛子)

## 代表取締役 本間 達司のコラム

### 価値観

みなさま、こんにちは。三寒四温と言われるように、寒い日と温かい日が乱立する春、みなさまいかがお過ごしですか。私自身はここ最近、経済や社会にも春の天候のような大きな変化が現れていると感じています。このような大きな変化の中、自分自身の平穏を保つためには自分自身の「価値観」が最も大切だと考えています。今回は、この「価値観」についてお話したいと思います。



まずは、日本の経済のお話です。日経平均株価がバブル期以来**34年振りの最高値を更新**し4万円台となっています。また1ドル150円を超える超円安、1995年（29年前）に1ドル70円台となったこともあり、当時と比べると**ドルに対する円の価値が約半分**になっています。更に、**10年越しのマイナス金利政策の解除**など、日本経済の大転換期です。

身近な経済でも、大手企業の人件費の大幅ベースアップ、物価高、分譲マンション価格の高騰、中古マンションの値上がりなど、**物の価値がお金の価値を上回るインフレ傾向**を感じます。私の古い頭では、少し待っていれば物の値段は安くなる、と考えていましたが、**本当にインフレになると少し待っていれば、物の値段が上がってしまいます**。私の古い「価値観」を変えなければならぬのでしょうか。

少し視点を変えて社会に目を向けてみましょう。日本社会の男女格差（ジェンダーギャップ）は、世界で120位とかなり遅れています。私の感覚では、**日本の権力の中核である政治や財界ではまだまだ女性の進出が必要**で、男女の賃金格差にも再検討が必要ですが、家庭の中では女性の方が（精神的に）強いようです。

私の「価値観」は、社会人となるころから男女雇用機会均等法が施行され、基本的に男女は平等だと思っていますが、**男性、女性、それぞれの特性に合った役割分担が出来れば最高だ**と思います。しかし、男女を区別すること自体、「価値観」の変更が必要なのかも知れません。

「価値観」は、人それぞれ、その人が生きて来た環境や経験、受けて来た教育などによって育まれています。しかし、社会が大きく変化することによりこれまでの「価値観」を見直さなければならぬ時もあるかも知れません。そんなときは、**自分の心に純粹に「人間として正しいか否か」と問うてみれば**、大きな間違いをしなくて済むかも知れません。

## 共用部分の改善事例（コインパーキング、植栽、駐輪場）

賃貸マンションの共用部や外構廻りなどに様々なお悩みやご不満を持たれているオーナー様も少なくないと思われます。今回は、その共用部や外構廻りにおいて問題点の改善を実施させて頂いた事例をご紹介します。

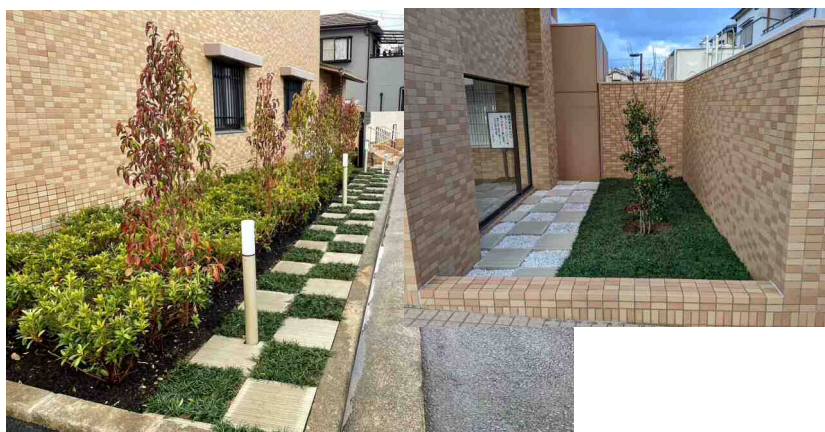
**問題点①** マンション敷地内の緑地スペースを有効に活用できずに放置されていた

**改善策①** コインパーキングを誘致し、合計6台の時間貸し駐車場を設置し収益化しました



**問題点②** 緑地スペースの雑草が伸び、植栽も手入れが行き届かなく見栄えが悪い

**改善策②** タイル等を活用しデザイン性、メンテナンス性を考慮した植栽へ改修しました



**問題点③** 駐輪スペースに対し自転車が多く、駐輪場に自転車が溢れ、自転車を出し入れし難い

**改善策③** 空き駐車場2台分を活用して、駐輪場を新たに増設し、駐輪場にゆとりが出来ました  
以後、自転車は駐輪シールで管理し、不要な自転車の処分も可能となりました



今回の改修事例の写真は、ホームページにも掲載していますので、是非ご覧ください。

## 無料インターネット・W i - f i の導入

この度、管理物件で無料のインターネットと無料W i - f i の設置をする事となりましたので、ご紹介させていただきます。

みなさまご承知のことと存じますが、全国賃貸住宅新聞社が実施した「この設備があれば周辺相場より家賃が高くても決まるランキング」では、単身向け、ファミリー向けの賃貸とも、無料インターネットおよび高速インターネットが、上位にランクインしております。特に学生さんなどは、無料・高速インターネットに関する関心が高いようです。

<参考>「この設備があれば周辺相場より家賃が高くても決まるランキング」(全国賃貸住宅新聞より)

### ●単身者向け●

- ① **無料インターネット**
- ② エントランスオートロック
- ③ **高速インターネット (1GB以上)**
- ④ 宅配ボックス
- ⑤ 浴室換気乾燥機
- ⑥ 独立洗面台

### ●ファミリー向け●

- ① **無料インターネット**
- ② エントランスオートロック
- ③ 追い炊き機能
- ④ システムキッチン
- ⑤ 宅配ボックス
- ⑥ **高速インターネット (1GB以上)**

事例1で、今回導入させて頂いたマンションは、学生・社会人の若者向けのシェアハウスです。同マンションでは、これまでも無料の有線タイプの100MBのインターネットが導入されていましたが、弊社より新たに、最大速度約10倍の1GBのインターネットをご提案させて頂き、同時に各部屋でW i - f i が使用できるタイプのプランをご選択頂き、導入させて頂きました。これにより入居者様は、ご自身でW i - f i の機械を購入して設置する手間がなくなり、入居して直ぐにW i - f i 使用できるため、喜んで頂いております。

#### 事例1の概要

大阪市北区 シェアハウス型1R 60戸(入居者:学生および社会人の単身者)  
インターネット最大速度100MB から1GB(約10倍)+各室Wi-fii完備へ変更  
導入一括費用約80万円、ランニングコスト25,630円/月(@427円/室)

#### 事例2の概要

大阪府中央区 雑居ビル(店舗4室、事務所17室、住居1室)  
インターネット最大速度100MB から1GB(約10倍)へ変更  
導入一括費用0円、ランニングコスト23,380円/月(@1063円/室)

現代社会においてインターネットは、無くてはならない社会インフラとなって来ています。無料インターネット設備のないマンションに入居し、インターネット工事が完了するまでの間、室内でインターネットが使えないとなると、新生活を迎える入居者様には大変なご不便だと想像出来ます。また、毎月3,000円~6,000円程度のインターネット料金は金銭的にも負担となり、賃貸マンションの部屋選びにも大きく影響するようです。

上記の無料インターネット、W i - f i の他にも上位にランキングされている宅配ボックスや集合ポスト、エントランスオートロック、カメラ付きインターホン等もコモドスペースでご提案させていただきますのでお気軽にご相談下さい。



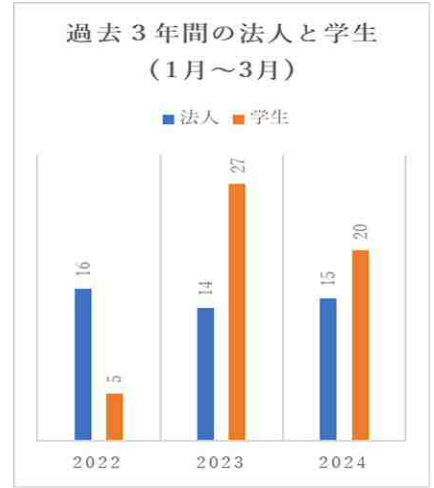
## 賃貸繁忙記 2024年

賃貸の繁忙期もそろそろ落ち着くこの季節、今年の繁忙期の動向を振り返ってみたいと思います。

右のグラフは、過去3年間の単身者の成約件数をまとめたものです。法人についてはあまり大きな変化はありませんが、学生に関しては2023年以降急激に伸び、今年も昨年同様の水準となっています。

また今年も、苦戦しそうな単身物件にて、特定の仲介業者様へ広告料の増額キャンペーンを試験的に実施したところ、1～3月の間で6件の客付けを行っていただけました。

右記の表では3カ月間の成約件数と案内件数を記載しています。



23年は、新築一棟マンションの仲介をさせていただいたこともあり成約件数が飛躍的に伸びていますが、特殊要因のない今年でも、一昨年に比べると成約件数が増えています。これは、昨年5月の緊急事態宣言解除を受けて法人の転勤需要が増えたことが要因です。しかし、1Rタイプでは人気のセパレートタイプのお部屋が決まり、在庫切れとなり後半の成約件数が伸び悩んだ現象が起きました。今後、3点式ユニットバスの物件に対して有効な対策を講じることが課題です。

	2022年	2023年	2024年
成約件数	56	90	70
案内件数	376	371	245

更に、繁忙期は工事業者さんも忙しくなり、せっかくの客付チャンスを逃してしまうことにもなりかねません。退去予定を早期に把握して、美装や原復の日程調整の上、募集、客付けと退去から新しい入居促進までをいかにスピーディに行うかも課題の1つです。4～6月は少し動きが少なくなりますので、有効な対策を考案実施し、空室解消に向け精進を続けてまいります。

(注記) 2024年については集計前のため現時点での案内件数と見込み成約件数を表記しています。

### Life of Comodo's Staff

はじめまして。昨年末にパートとして入社致しました、富田愛子と申します。

賃貸管理の補助業務を担当しております。まだまだ、慣れない事が多いですが、皆さんに助けて頂きながら日々業務に取り組んでいます。オーナーの皆様のお役に立つことが出来るように、前向きにチャレンジしていきたいと思っています。どうぞ宜しくお願い致します。



最近、年を重ねて健康に興味を持つようになり食生活を変えてみたいと思うようになって、一年程前からまずは朝食をパンからご飯(玄米)に変えてみました。子供の頃から何十年も朝食はパンと決まっていたので、朝からご飯を食べるのは慣れるまで大変でしたが、今は簡単な一汁一菜のシンプルな献立ですが、毎朝美味しく食べることが出来るようになりました。食生活を変えたことで一番変化があったのは腸内環境が整ったことです。これからも、バランスの良い食事と適度な運動をして健康に過ごしていけたらいいなと思っています。

賃貸管理補助担当：富田 愛子

<お知らせ> 昨年末、約13年勤務して頂いた島明日香さんが一身上の都合で退職いたしました。



発行日 2024年4月3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