

Comodo Letter

by ComodoSpace

料金後納

ゆうメール

2024 Winter

vol. 94

Topics

- 「変化」を先取りする
- コモドスペースのトータルサービス
- 共用部を綺麗に保つ秘訣
- 様々な値上げ
- ご存じですか「不動産情報ライブラリ」
- スタッフコラム (山田 忠人)

代表取締役 本間 達司のコラム

「変化」を先取りする

みなさま、こんにちは。蒸し暑く、ジメジメとした梅雨の真っ最中、みなさまいかがお過ごしですか。あまり好まれない梅雨ですが、日本では季節の変化を楽しむ文化があり、梅雨も独特の風情を醸し出しています。今回は季節の変化に因んで「変化」についてお話したいと思います。

まず「変化」には、大きく分けて自らの意思で起こす「能動的な変化」と変化させられる「受動的な変化」があります。日本では、古くから外圧によって変化させられてきた歴史があり、現状維持を好み、大きな変化を好まない気質があるようです。しかし、みなさん考えてみて下さい。「人に変化させられる」より「自ら変化する」方が気持ちいいし、納得感がありそうですね。

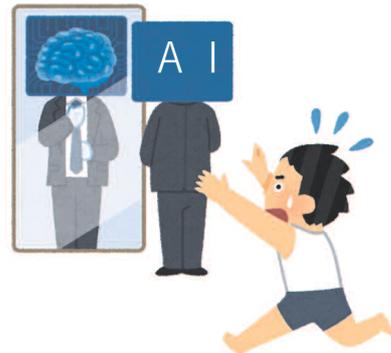
私達コモドスペースは、お客様ゼロから事業を始めたこともあり、生き残るために柔軟に変化し続けて来ました。私自身もマンネリ感が好きではないので、社内で小さな変化をよく起こしています。そこで、今回は能動的な変化のコツをいくつかお伝えします。

1つ目のコツは「感じる」ことです。面倒くさい、手間が掛かると感じたことに変化の種が隠されています。例えば、本ニュースレターです。1面左上に「料金後納」と印字しています。3年前まで同シールを1枚ずつ貼っていましたが、今では、印刷により1枚ずつ貼る手間が無くなりました。

2つ目のコツは「よく観察する」ことです。弊社では従業員用に小さな冷蔵庫を置いていましたが、暑い時期になるといつも満杯になっていました。誰からも要望がなかったのですが、最近、大きな冷蔵庫に買い換えました。すると冷たい飲み物やお弁当など従業員が喜んで冷蔵庫を活用してくれています。

3つ目のコツは「応用する」ことです。私はテレビなどで異業種の改善策や成功事例を見ると、直ぐに自社に応用出来ないかを考え、応用出来るなら取り入れるようにしています。上手く行けばそのまま継続、ダメなら元に戻す。

小さな変化を積み重ねることにより、数年後に振り返ると大きな変化になります。世間では10年もすればAIが殆どの人間の仕事に取って代わるとも言われています。私達人間は、AIによって変化させられるのではなく、自らの意思で変化する習慣が必要ではないかと考えています。



コモドスペースのトータルサービス

今年の春、物件購入から建物を全面改修し、テナント様の賃貸客付まで行い、コモドスペースのトータルサービスをご利用頂いた事例がありましたので、ご紹介させていただきます。

今回のお客様は、大阪市内の老朽化した建物と土地を売却され、借入金を返済し、その余剰資金で法人用の本社となる建物の購入を検討されていました。当初、ご相談を受けたときは、十分な購入費用を確保出来ていると思われましたが、売却時の譲渡所得に対する所得税（譲渡所得の約20%）も大きく、所得税分を差し引くと十分な購入資金とは言い難い状況でした。

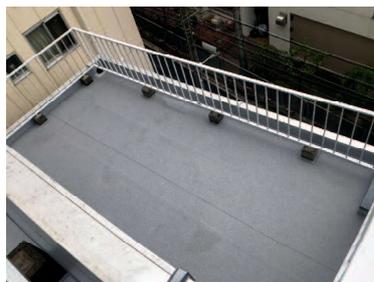
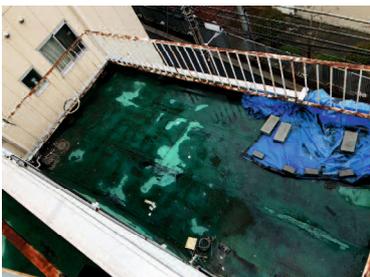
様々な状況を整理した上で、弊社の提案として、現在、手元にある資金を活用して銀行借入をすることなく、本社使用に加え、テナント様へもお貸しすることのできる物件の購入をお勧めしました。

その1つ目の目的は、不動産を購入する場合、銀行借入を活用することが一般的ですが、銀行借入することなく手元資金で購入する方が、銀行の貸出し方針に左右されることなく物件購入が出来る上、価格の交渉なども有利に働くからです。

2つ目の目的は、担保提供出来る物件があれば銀行からの所得税分の資金調達がし易くなります。

更に3つ目として、テナント様から得られる賃料収入を原資として借入金返済を行うことも出来、借入金の返済後は、ご自分の収入となり将来の老後資金としてもご活用頂けます。

今回のお客様は、弊社の提案を基に、福島区で鉄骨3階建ての空きビルを購入頂き、外壁塗装、屋上防水工事に加え、1階の一部を本社事務所としての改装までをご依頼いただきました。その合計投資額は、同物件の当初の売出し価格内で収まっています。本物件の売主様は、偶然にも売却期限があり、手元資金で売主様の売却期限内に購入することを前提に、大幅な値交渉に応じて頂いたようです。



更に、本物件購入後、すぐにテナント募集させて頂いたところ、多店舗展開している学習塾に賃貸することが出来、内装や空調工事も全てテナント様が費用負担していただくことになりました。学習塾の内装工事は、7月中旬から始まる夏期講習に向けて追い込みに入っています。

一方、銀行さんの方も、物件購入、改修工事、法人本社の移転、テナント様への賃貸がスムーズに進んだこともあり、所得税の納税資金の貸し出しに積極的に取り組んで頂いているようです。

今回の事例は、私共コモドスペースのトータルサービスが非常に上手く機能した事例です。もし不動産の購入や売却、新たな活用をご検討される場合は、是非、コモドスペースへお声掛け下さい。私達がお客様の立場に立って最適なご提案をさせていただきます。

マンションの共用部分を綺麗に保つ秘訣

マンションの共用廊下などが、少し汚れて来たなと感じられることはありませんか。エントランスはマンションの「顔」、共用廊下などはマンションの「管理状況」を表すバロメーターとも言われています。共用部の状況が、入居希望者さんの内覧時にマンション全体の印象に大きく影響することも考えられます。日頃から綺麗に保っておきたいですね。そこで今回は、コモドスペースの管理物件で実践している「共用部を綺麗に保つ秘訣」を幾つかご紹介します。

まず**1つ目は、共用部分の照明**です。入居者様に住んで頂く商品である賃貸マンションの共用部は、明るさが大切です。節電も大切ですが、節電することで共用部が薄暗い雰囲気になると商品価値を下げることになります。最近、商品展開も充実しているLED化も含めてご検討下さい。

2つ目は、共用部分に置かれている私物の撤去です。特に雨傘が手摺や面格子などに掛けられている光景を見かけます。1、2本なら来客者のものかも知れませんが、5本、10本も掛かっているとマンションの品位も低下します。巡回時に優しい口調の貼紙などを根気強く貼ることで、共用部の私物撲滅を実現しましょう。

最後は、年に1回の定期清掃をお勧めします。定期清掃では、日常清掃で補いきれない床の頑固な汚れをポリッシャー洗浄した上で、ワックス掛けをすることにより見違えるように綺麗になります。他にもオプションで、高所作業となるサッシ廻りや天井・照明の汚れや蜘蛛の巣の除去など行い、年に1回汚れをリセットする事をお勧めいたします。

また、ご自身で日常清掃されているが、年々しんどくなってきたオーナー様や今の清掃会社にご不満があり清掃会社の変更をお考えのオーナー様がおられましたらコモドスペースへご連絡下さい。日常清掃・定期清掃等、マンションの共用部を綺麗に保つご提案をさせていただきます。



様々な値上げ

先日、ご案内させて頂いたように、弊社では2024年6月1日以降の発注分より、3～6%の工事価格の値上げを実施させて頂きました。建築資材や設備機器、人件費や運搬費、燃料費などほとんど全ての原価の上昇が原因です。建築資材などでは、円安による影響も少なからず受けているようです。

値上げ率は一昨年に比べ下がってはいますが、来年開催される大阪万博の建設ラッシュにより、更に建築資材の需要増加に伴う価格の上昇、人手不足により人件費も値上がりする可能性もあり、まだまだ予断を許さない状況です。

一方、賃貸マンションの賃料も値上がり傾向にあることをご存じでしょうか。ある調査では、大阪市内においてファミリータイプの賃料が上昇しているという結果が出ています。

実際に、コロナが5類に移行して以降、賃貸の入退去も活発になっています。ファミリータイプの賃貸マンションを運営されているお客様は、退去があれば、この機会に賃料を上げて募集してみるのも一つの方法だと思います。

因みに、弊社では昨年、共益の値上げを実施したマンションがあります。その結果、同15戸の内、法人契約を除く14戸は何の問題もなく値上げに同意していただき、残る1戸も値上げ根拠を書面で提出し法人稟議の上、ご了承頂きました。

もし、家賃や共益費の値上げお考えのお客様は、是非、弊社にご相談下さい。

ご存じですか【不動産情報ライブラリ】

不動産情報ライブラリとは、国土交通省が本年4月1日より公開を始めたウェブサイトで、様々な情報を地図上に分かりやすく重ねて表示をすることが出来るものです。例えば、土地の価格情報や防災情報、公共施設の情報など、複数の情報を重ね合わせて視覚的に確認出来ることが特徴で、不動産業界のみならず一般の方がご自宅の売買や引越しを考えるときにも役立つものになっています。

実際に利用した際の画像をご覧ください。

紫丸で小学校、青線でその校区、ピンク枠には学区内での不動産取引情報の件数が表示され、画面上で複数の情報を一度に表示出来るようになっています。

時間と場所を選ばず24時間、情報を取得でき、なおかつ視覚的に分かり易い点ではとても良いサービスです。しかし、学区表示などについては、まだ公開していない市区町村もある為、特定の地域では学区表示がされない場合もあります。

まだまだ改善の余地はありますが、現段階でも情報収集にはとても役立つサイトです。是非一度、利用してみてください。



Life of Comodo's Staff

みなさま、こんにちは。唐突ですが、私、山田忠人は一身上の都合により、本年9月末日をもちまして、株式会社コモドスペースを退職させて頂くこととなりました。

思い起こせば、1992年に兄弟会社の株式会社技建設計に入社させて頂き、約14年間、主にゼネコンさんの現場事務所にて図面作成業務を行っていました。そして、2006年にコモドスペースに転籍させて頂き、約18年間、空室解消事業の営業担当として勤務させて頂きました。

当初は、慣れない営業職でお客様にもご迷惑をお掛けしたと思いますが、お客様と出会い、お仕事をさせて頂き、実際に空室が解消して喜んでいただく姿を拝見し私まで嬉しい気持ちになりました。また、時にはミスをして叱咤激励をいただくこともありました。退職を決意しますと、たくさんの思い出がつい最近のこのようによみがえって来ます。

私自身も50歳を超え、息子も社会人となり親として責任が果たせたと思える今日、新たなステージでも活躍したいと考え、退職を決断しました。私自身は前を向いて邁進して行きます。

みなさまには、長い間、たいへんお世話になりました。誠にありがとうございました。心から感謝いたしております。

最後になりましたが、みなさまのご活躍とご健康を心よりお祈りしております。

シニアアドバイザー：山田 忠人

<お知らせ>

山田の引継ぎ後任は、当面の間、本間と近藤のダブルチームで行います。よろしくお願いいたします。

Comodo
space

発行日 2024年7月8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>