空室解消ニュースレター

Comodo Letter

by ComodoSpace

料金後納

ゆうメール

2025 Summer

vol.98

Topics

- 「民主主義」
- 建物の終活
- 保証会社の進化
- 賃貸仲介の不思議体験
- スタッフコラム（本間　達明）

代表取締役　本間 達司のコラム

「民主主義」

みなさま、こんにちは。観測史上最速の梅雨明けを経て、うだるような暑さが続く毎日ですが、お元気にお過ごしでしょうか？　省エネも大切ですが、熱中症のリスクを避けるためにも、適切なエアコン使用と水分補給を行いこの夏の酷暑を乗り切りましょう。今回は、参議院選挙も近づいていることから「民主主義」についてお話してみたいと思います。

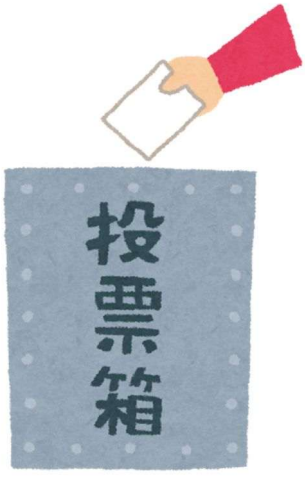
今流行りのＡＩで「民主主義」を調べてみますと、**「国民が主人公となり、国民が自分たちの国や社会のあり方を決める政治の仕組みです」**、との素晴らしい回答が帰って来ました。

私自身は、**自由に議論が出来、表現の自由が保証され、就きたい仕事に従事出来る**民主主義国家の日本に生まれて来たことを本当に感謝し、幸せに感じています。

しかし、国民の主人公感、国民が国や社会のあり方を決めている感覚は、あまり感じられていません。また、幸せな国のはずなのに、国民の幸福度ランキングは低く、先進国のなかでも特に日本は自殺での死亡率が高いようです。何が日本にこのような閉塞感をもたらしているのでしょうか。

私は、**政治の責任が大きいと思っています**。戦後約８０年、日本は敗戦後の焼け野原から奇跡の復興を遂げました。**その当時の政治と官僚組織は、戦勝国と対等に渡り合い、大きな役割を担い、大きな成果を挙げて来ました。**それが敗戦国日本の奇跡の復興を実現したのです。

しかし、**その成功体験が現在の社会で重荷になっている**ように感じています。これだけインフラが整い、逆に人口減少して行く成熟した社会で、多くの議員や巨大な官僚・行政組織は必要ないと思います。これからの日本は、**小さな政府と小さな行政組織に変革する**ことで、行政コストを削減しその分を社会保障費用や減税費用に充て、**民間のチカラで活気ある社会を構築**して行くべきだと考えています。



「みなさん、来る参議院選挙では、清き一票を！」、と申し上げたいところですが、私は出馬致しません。是非、みなさんの感覚で、**主人公となり、自分たちの国や社会のあり方を決める仕組み（選挙）を体現して下さい**。

こんなことを書いても、反体制勢力として逮捕されない日本は、本当に良い国ですね。

Writer　チーフデザイナー：張田　詩央里

建物の終活

突然ですが、建物の寿命がどのくらいかご存じですか？一般的には**建物の法定耐用年数が、鉄筋コンクリート（ＲＣ）造が４７年、鉄骨（Ｓ）造が３４年、木造が２２年**と定められています。

しかしこれは、会計上の固定資産を償却するための年数を定めているだけで、建物の寿命は法律では定められていません。実際に１００年以上現役の建物もたくさん存在しますし、日本最古の木造建築として有名な法隆寺は創建されて１３００年以上の歴史があるそうです。ただそれは、**お金を掛けて適切な管理や修繕を行い保存している**からであり、一般的にはある程度の年数に達すると建替えられることがほとんどです。国土交通省が発表している資料によると、**ＲＣ造の建物の平均寿命は６８年**というデータがあるそうです。

コモドスペースも創業して２０年経ち、長くお付き合いさせて頂いているお客様の中には建物の築年数が５０年を超え、先々のご相談を頂くケースが増えて来ました。そこで今回は**築５０年を超えた物件についての取り組み事例**をご紹介します。

ケース１：延命（大規模改修）　1974 年築　ＲＣ造７階建て　事務所店舗＋住居（全２３戸）

本件では、築５０年を迎え建て替えも視野に検討されておられましたが、昨今の物価高による建築費の高騰、満室の上、建物もまだ十分存続できそうだということを踏まえ、あと１０年延命することを目標に、大規模改修工事を実施されました。

２０１２年には大規模改修工事と耐震改修工事をご依頼頂き、１３年後の２０２５年に弊社では２回目となる大規模改修工事を施工させて頂けたことは大変ありがたいことです。また同時に、この建物の最後の時まで、オーナー様と共に見届けられるよう、頑張って行きたいと考えています。

ケース２：延命（ターゲット変更）　1970 年築　ＲＣ造６階建て　事務所＋住居（全２２戸）

こちらも築５０年を迎えられ、相続対策も含め先を模索していたところ、立て続けにリノベーションをしていない**古いタイプのお部屋の退去が続きました。**古いお部屋はお風呂がバランス釜の在来式が設置されており３点給湯になっていないため、リノベーションするには４００万円以上の費用が必要となります。しかし、長い間そのままで放置しておく訳にもいかず、対応策をご提案致しました。

対応策第１弾として**「未改装部屋をセルフリノベーション可の店舗・事務所物件」**として募集を行いました。賃料を安く設定したこともあり、２室が成約し事務所としての**需要があることが確認できました。**

次に、新たに少し狭いお部屋が２室空いたところで、オーナー様より**もう少し積極的に建物の延命を考えていきたい**とのご相談を受け、対応策第２段として**「事務所仕様への改修工事」**を御提案させて頂きました。事務所仕様なので、**大掛かりな水廻りの工事が不要で工事費用が抑えられる点、セルフリノベよりも家賃を上げて募集できる点**を評価頂き、現在改修工事を実施中です。

オーナー様の状況やお考えの変化に沿って、**空室解消を進めながら終活に向けた取り組みをご提案**することができたと考えております。

ケース３：建替え（入居者との退去交渉から新築まで）

最後に実際に終活をして、新しく建て替えた事例のお話も少しさせて頂きます。主に築８０年を超えた木造建築物で、このケースには様々なパターンがあります。借地の上に入居者所有の建物が建っている場合やオーナー様の所有建物で居住中など、状況は様々です。それぞれお住まいの方との退去の打合せや建物の解体工事等を調整させて頂き、円満に建物の終活を行った後、戸建て賃貸などを新築して頂いています。

このようにコモドスペースでは、建物の築年数やオーナー様の状況に合わせて様々な角度からお困りごとに向き合っています。空室以外でも賃貸物件のことで迷っていることがあれば、世間話ついでに相談してみて下さい。解決のヒントを提供出来るかも知れません。

Writer **賃貸管理担当：寄出　愛子**

保証会社の進化

今回は、賃貸保証会社についてお話させて頂きます。私達が空室解消事業を始めた約２０年前、マンションやアパートを賃借する場合、親や親戚に連帯保証人になってもらい、賃貸借契約を結ぶことが一般的でした。しかし、**連帯保証人の高齢化や頼める親族が少なくなって来た**こともあり、連帯保証人に代わる存在として**賃貸保証会社への加入が一般的になってきました**。

しかし、オーナー様の中には、**賃貸保証会社が倒産したら、同社で収納された家賃が払って貰えなくなる**、と感じておられる方もいらっしゃると思います。それもそのはず、約１８年前リプラスという家賃保証会社が倒産し、約１ヶ月分の家賃が回収不能になった事例がありました。しかし、あれから年月が経過し、**家賃保証会社は大きく進化しています**。

まず、**審査機能の充実**です。長年の保証サービスでのデータ蓄積やクレジットカード情報の活用で、短時間で入居審査の返信が帰って来ます。中には、弊社内で内容が良いと思う入居希望者でも、保証不可との返答が来る場合があります。返答理由は答えて貰えませんが、過去に滞納等のトラブルがあった可能性が高いと思われます。

次に、**家賃収納機能**です。保証会社によっては、収納サービスを利用すると、例え入居者が家賃の支払いを怠ったとしても、保証会社が自動的に家賃を立替え、前月末には賃料が振込まれる仕組みになっています。**収納家賃を払って貰えない、というリスクは低減しています**。

また、家賃だけでなく、退去時のクリーニング費・修繕費、残置物撤去費用などをカバーする保証プランや外国籍の専用の保証プランなども新しく開始されています。

最後に、**保証会社のデジタル化**が進んでいます。以前は、申込手続きから審査、契約完了まで全て書類のやり取りで行い、書類の記入漏れや印鑑漏れ、送付漏れなどが多く、契約完了まで時間が掛かっていました。

今では、**ＳＭＳから入居者自身で口座情報などを登録することにより、郵送不要、印鑑不要、書類記入不要**、で保証契約を完結出来る方法もあります。

これからの賃貸経営には、保証会社が欠かせなくなってくると考えられます。これまで保証会社を活用されていないオーナー様も、是非、ご活用をご検討されてみては、いかがでしょうか。

Writer　本間　達司

賃貸仲介の不思議体験

みなさま、こんにちは。暑い夏が早々にやって来ましたね。今回は、夏の風物詩でもある**賃貸仲介業務で体験した世にも恐ろしい不思議体験をお話します。**

まずは、**突然動き出す物件**です。複数のお部屋を募集している物件で、募集開始後、暫く問合せもまばらな物件に、突然２件、３件と申込が入り成約して行くケースがあります。原因の１つは、ライバル物件が満室となり対象のお客様が流れて来たのです。不思議なこともありますね～。

次は、**連続失踪部屋**です。稀にあるのですが、入居申込が入り審査が通過したが、仲介業者さんからのレスポンスが鈍くなり追跡してみると、入居希望者との連絡が取れなくなりキャンセル。１度あることはなぜか２度、３度と続くパターンが多く、再発防止策もありません。そんな時は、お部屋の換気でもして室内の空気を入替え、いやな流れを変えましょう！

最後は、**瞬間蒸発部屋**です。これもまた不思議。募集開始した翌日に入居申込が入る部屋があります。理由を確認してみると、その入居者希望さんは、以前からその物件を狙っていて、募集が出れば室内も見ずに直ぐ申込を入れていたようです。嬉しい反面、もう少し賃料を上げておけば良かったかも・・・。

長年、賃貸仲介業務に携わっていますと、様々な成約パターンがあります。一般的に言えることですが、空室がある場合、募集しているからと放置することなく、**植物を育てるように手間を惜しまず、気を掛けてあげることにより、良い客付が出来るような気がします。**

〈お知らせ〉一身上の都合により、仲介担当の西川が 2025 年 5 月で退職致しました。

Life of Comodo's Staff

皆様はじめまして！本間達明（たつあき）と申します。名前を見てお気づきになる方もいらっしゃるかもしれませんが、本間達司社長の長男でございます。

この度、新卒から丸５年間務めさせていただいた「三井のリハウス」を円満退職し、６月よりコモドスペースに勤務することになりました。三井のリハウスでは主に不動産売買仲介に従事しておりました。まだまだ勉強不足なところも多々あるかと存じますが、これからご指導ご鞭撻頂けますよう、どうぞよろしくお願い申し上げます。

私事ではございますが、社会人２年目に購入した自宅を今年３月に売却し、返済期間３５年の住宅ローンを完済いたしました。しかし、４月に返済期間４０年の住宅ローンを組み、２件目となる自宅を購入しました。これまでの私の人生からは想像を絶するような毎月のローン返済が６７歳まで押し寄せてまいりますので、身を粉にして働いていく所存でございます。自分自身の不動産の購入・売却を経験できたことは、前職の環境もあり、非常に貴重な経験だと思っています。

不動産のご売却・ご購入などご相談がございましたら、お気軽にお申しつけくださいませ。

今度ともどうぞよろしくお願い申し上げます。　　本間　達明

発行日　2025 年 7 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