

Comodo Letter

by ComodoSpace

料金後納

ゆうメール

2024 Autumn

vol. 95

Topics

- 続・10年後の日本
- 物件のバリューアップを考えてみませんか
- 問題ある入居者の退去対応事例
- 賃料上昇について
- スタッフコラム（富田 愛子）

代表取締役 本間 達司のコラム

続・10年後の日本

みなさま、こんにちは。朝晩が少し過ごしやすくなり、秋の足音も聞こえる今日この頃、みなさまいかがお過ごしですか。ウクライナやイスラエルでは戦闘、日本や米国では政権選挙と、不安定な要素が満載な情勢となっています。10年後私達はどのような状況におかれているのでしょうか。実は今から10年前の2014年1月に本ニュースターに「10年後の日本」と題してコラムを掲載していました。（本文の一部を下記に掲載します）

「10年後の日本では、消費税の増税に伴い確実に物価が上昇しています。東京五輪は終わり国の借金である国債残高は1000兆円を超えているそうです。地方の村では過疎化が更に深刻化し、労働力不足、中小企業の後継者不足も深刻な問題になっているかもしれません。少し考えただけでも問題は山積みです。」

では答え合わせをしてみましょう。まず、文中の「消費税」は当時の5%から2014年に8%、そして2019年には10%と大きく引き上げられています。また、ここ数年で「物価」も上昇。「国債残高」は2024年度末には1105兆円余りにまで膨らむ見込みです。更に、「地方の過疎化」も年々深刻化し、「人手不足」で新卒採用は超売手市場、「中小企業の後継者問題」も本格化して、M&Aも活発になっています。

そうです、全て予想通りになっているのです。私は、大預言者なのでしょうか？いいえ、違います。先に挙げた項目は、全て10年前に懸念されていた項目ばかりです。決して私の予言なのではないのです。これは10年前から心配されていた懸念事項について日本の政府が何ら解決策を実行していない結果、なるべくしてなった結果なのです。

では、この先の10年を予想してみましょう。

久々にチャットGTP（AI）に聞いてみました。

1. 人口問題と少子高齢化 総人口は減少し、高齢者の割合が増加するでしょう。

労働力不足や社会保障費の増大が引き続き問題となります。

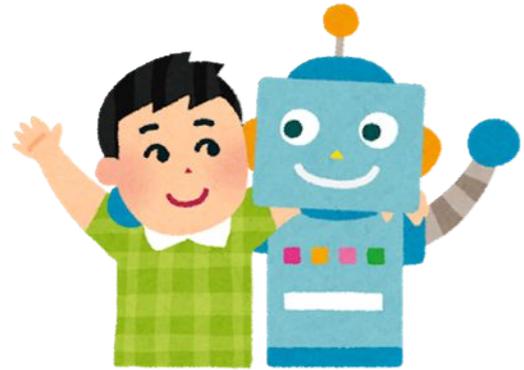


2. **技術革新と自動化** さまざまな産業で人手に頼らない生産やサービスの提供が一般化
3. **エネルギーと環境問題** 風力や太陽光などの再生可能エネルギーの普及が更に広がります。
4. **国際的な立場** アジアの新興国や中国などの影響力がさらに強まることで、国際競争の中での役割も変わっていくでしょう。安全保障面では、地域の緊張が高まる可能性があります。
5. **社会のデジタル化** 教育や医療、交通など、生活のあらゆる面でデジタル技術の活用が進んで、地域格差の是正が進んでいることが期待されます。
6. **文化・ライフスタイルの変化** 多様な価値観がさらに受け入れられ、若者層を中心に新しいライフスタイルや働き方が定着し、長時間労働を減らす方向に社会全体が進んで行くでしょう。

上記は、チャットGTP（AI）が「2034年の日本の状況」という私の質問に対し、1分以内に返答した答えの抜粋です。凄いですねAI。

次に、**私なりの10年後の日本**です。最も気になるものが、世界的な食料危機の影響で輸入食材が高騰し、食生活が変化しているかも知れません。次に、金利の上昇で予想金利は3%、不動産価格は都市部を除いて下落基調。少子高齢化は解決されていませんが、70歳まで仕事をするのが一般的になり、労働人口は何とか確保。良い面では、自動運転車が市販開始され高級車として販売されている、と思います。

10年後の2034年、答え合わせが楽しみです。



Writer 工事課長：徳田 欣久

物件のバリューアップ考えてみませんか

みなさんが持つておられるコモドスペースの印象は、リノベーション（＝フル改装）の会社、ではないでしょうか。確かに創業当初は、リノベーションを大きな特徴として売り出していましたが、創業当初から空室を解消することを目的と据え、リノベーションはその1つの手段として活用していました。

その証拠に、創業当初から「空室解消事業」と銘打ち事業展開しており、2016年には、その「空室解消事業」を商標として登録しています。

この空室を解消するために、最近手掛けている工事の傾向として、大きな間取り変更を行わず、システムキッチンやユニットバスの交換と和室を洋室に改修する工事が増えています。それは、創業当時と比べて、工事対象の物件自体の世代交代が進んだからです。

具体的には、以前の工事対象物件は、1970年から80年代に建築された和室中心の2DKや3DKのような物件が多かったのですが、最近では平成築（1990年代）の物件がほとんどで、間取り自体は元々、2LDKや3LDKといったリビングダイニングを備えた現在の生活様式に合った物件が増えて来ています。これらの物件は、空室を解消するための間取り変更は必要ないのですが、築30年近く経って来ますと、人気物件でも住宅設備の劣化が目立ち、客付に苦戦することもあり、物件のバリューアップとしてシステムキッチンやユニットバスなどの住宅設備の取替えを行う事例が増えています。

今後弊社では、空室を解消することを目的として、物件のバリューアップ提案を積極的に進めていきます。これまでのバリューアップ提案事例を次に記載いたします。全て客付力をアップするためのバリューアップです。ご興味のある内容がございましたら、ご遠慮なくお問合せ下さい。

システムキッチンやユニットバスの交換（効果：物件のグレードアップ、賃料アップ）

- ① 棟内 無料インターネット設備の導入（効果：賃料アップ、若年層の集客など）
- ② 全住戸の玄関扉取替え（効果：物件のグレードアップ、賃料アップ、防音・断熱効果など）
- ③ エントランスの改修・オートロック設置（効果：物件のグレードアップ、セキュリティ向上）
- ④ 駐輪場の増設+コインパーキング誘致（効果：物件のグレードアップ、収益増）

Writer 賃貸管理主任：近藤 聡

問題ある入居者の退去対応事例

先日、管理物件のマンションに9年入居されている方に退去頂きました。その入居者は、以前から家賃滞納の常連さんで、いつも銀行引落としが出来ず、携帯電話やショートメールで連絡しても全く返信が無く、後日、勝手に家賃が振込まれて来る状況でした。

ところが、いつも出来ない銀行引落としが7月末に出来てしまったのです。これは一大事。万が一、室内で倒れている可能性もあり、携帯電話やショートメールで連絡しても全く返信が無く、連帯保証人の父親にも連絡しましたが、疎遠になっているので連絡が取れないとの事。直ぐに警察へ連絡し、警察官の立ち合いの下、合鍵を使用し部屋の玄関扉を開けました。

すると、部屋の中は腰から頭位の高さまでゴミが積み上げられており、ゴミ屋敷。大量の害虫も発生していましたが、（幸い？）入居者が倒れていることはありませんでした。

ここからが、管理会社の腕の見せ所。直ぐに、連帯保証人の父親へ、状況写真と解約合意書（滞納賃料、ゴミ処分費、原状回復工事費の概算金額を提示した上で、時間が経過すれば費用が増すことも記載）を郵送。連帯保証人と退去手続きを進めて行くことにします。

解約合意書の到着後、まずはゴミ処分。処分後、直ぐにゴミ処分代金の請求・集金。次に、原状回復工事を見積の上、敷金明細書を発行し、原状回復工事費用他の請求・集金。警察官立会いの入室からここまで、お盆休みも含めて約1.5ヵ月とスピード解決し、オーナー様の損害も最小限で解決しました。

今回の経験を踏まえ、同様の任意退去の極意をまとめてみました。

- ① 入居時に親族の連帯保証人、または、緊急連絡先と保証会社は必須。
- ② 入居状況や家賃の収納状況に変化があれば、直ぐに、本人と直接連絡。
- ③ 何度か直接連絡を試みて、それでも連絡が取れない場合は、迷わず連帯保証人などへ連絡。
- ④ 本人の安否確認が出来ない場合は、警察立会いの上、入室。
- ⑤ 退去頂きたい事案の場合は、連帯保証人と退去手続きを進める。
- ⑥ 全ての作業をスピード感をもって進める。

今回は、連帯保証人と退去や金銭的な補償について合意でき、スムーズ退去を完了出来ましたが、本人や連帯保証人と合意出来ない場合は、裁判の司法手続きを行う必要がありますので、ご注意下さい。



に
等

賃料上昇について

賃貸住宅新聞や情報サイトにも記載されていますが、家賃相場が上昇傾向になっています。

実際に、1Rはそこまで大きな上昇率ではありませんが、首都圏、近畿圏共に2LDK以上の物件は上昇傾向が顕著で、物価上昇の波が家賃にも波及し始めたとの報道もあります。

弊社の募集物件でも、旧来より賃料を上げて募集し、早々に申込を獲得し成約となった事例をご紹介します。

① 築10年 2LDK 住設入替無し 賃料1万円アップで成約

築10年、近隣にライバルとなる物件が少ない点、また過去の募集時には即申込が入るという人気物件であること等を考慮し、思い切って1万円の賃料アップを行いました。結果は、多くの問い合わせをいただき、1週間で申込獲得となりました。従前は敷金5万円を設定していましたが、保証会社加入で原状回復にも保証がある為、敷金0円と初期費用を低く設定したことも成功の要因となりました。

② 築31年 3LDK 住設入替あり 賃料1.5万円アップで成約

次は、リノベーション済、築31年の3LDK。前回募集時にはシステムキッチンに交換、今回は追炊き付ユニットバスに交換し住設をアップグレード。周辺物件を調査し、類似物件は多数ありましたが、住設や共用部の設備面で、本物件のグレードが高いと判断し大きく賃料アップしました。築31年でありながらも、2週間で申込獲得となりました。

今後の繁忙期に向けて、急いで空室募集をすることも大事ですが、その前に一度、賃料相場や周辺の募集状況を調べてみることをお勧めいたします。

賃料は上昇傾向にあります。が、全てのエリア、物件に対して言える事ではありません。逆に下げないと難しいという場合もありますのでご注意ください。

空室が出たけど賃料を迷っている等、あれば弊社で賃料査定も行いますのでお声掛け下さい。空室を1つでも埋めるため、今後も情報収集情報発信を続けてまいりますのでよろしくお願いいたします。



Life of Comodo's Staff

みなさま、こんにちは。春号でご挨拶させて頂きました富田です。10月から正社員として働かせて頂くことになりました。現在担当しているのは、賃貸管理の補助業務ですが今後は退去後の原状回復や入居者様のトラブル対応など積極的に新しい仕事にチャレンジしていきたいと思っています。

コモドスペースでは、毎日朝礼で『心を高める、経営を伸ばす』を輪読しています。輪読をするのは初めての経験で、最初は自分の番が回ってくるのが苦手でしたが、人の感想を聞くことで今まで自分の気づかなかった視点や前向きに取り組むことの大切さなど、仕事だけではなく人生を豊かに送る為の大切な事を学びました。

今後は、賃貸不動産経営管理士の資格取得を目標に毎日コツコツと知識を増やしていけるように頑張りたいと思います。今後とも何卒よろしくお願いいたします。

富田 愛子



Comodo
space

発行日 2024年10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>