

Comodo Letter

by ComodoSpace

料金後納

ゆうメール

2025 Winter
vol. 96

Topics

- 「金」という魔物
- 長〜い、お付き合い
- 効率的な水道・光熱費の検針について
- 物件に合わせた募集方法
- スタッフコラム (西川 沙緒理)

代表取締役 本間 達司のコラム

「金」という魔物

あけましておめでとうございます。本年もどうぞよろしくお願いたします。

今年は天候に恵まれ、穏やかな新年を迎えることが出来ました。昨年 12 月に発表された 2024 年の漢字は「金」です。今回は「金」についてお話してみたいと思います。

まずは貴金属の「金」です。「金」といえば印象深い話があります。約 20 年前、私は、コモドスペースを設立する際、1 kg の「金」を換金して資本金に充当しました。当時 1 g が約 1400 円でした。昨年末の金価格は 1g が約 14000 円、約 20 年で 10 倍の価格になっています。コモドスペースはこの 20 年間に 10 倍の価値を生み出せたでしょうか、振り返ってみたいと思います。

視点を変えて、近年の金価格の高騰は、世界各地で起っている紛争や歴史的な円安などが原因とも言われています。金価格までは上昇していませんが、都市部の土地価格、半導体銘柄の株価、仮想通貨も急騰しておりバブル再来の影がチラついているかもしれません。

次の「金」は「お金」です。現代の人々は、生活をするために働いている人が多いと思われます。その起源は、狩猟や自然の作物を食料として生きていた人類が、農耕を覚え、食料を蓄えることを覚えた結果、食料に代わる対価として「お金」を考え出したからです。お金=食料 (=生活) となるのです。

しかし、現代では「お金」が「お金」を生み、持つ者と持たざる者の差 (貧富の差) が加速して開いています。「お金」があれば幸せになれるという妄想から人を騙し、人を殺してでも「お金」を得ようとする者が後を絶ちません。世界中で市民や国民の貧困を尻目に、贅沢の限りをつくす独裁者も 1 人ではありません。「お金」とは何なのでしょう。

昨年の衆議院選挙では「裏金問題」が契機となり自民党が大敗しました。本来、国民のお手本となるべき政治家が「裏金」など話になりません。日本では、給与所得の約 25% は税と社会保険料で天引きされています。高額所得者の最高税率は 45% です。決して低い税率ではありません。しかし、国家財政は毎年 20 兆円を超える赤字、累積債務は 1100 兆円以上。一般家庭や企業なら収入に見合って支出を減らすところを、選挙の票欲しさにバラ撒く政治。日本の経済は豊かなはずなのに、日本人の幸福指数が低迷する要因の 1 つです。



最後に、「金銭に対する欲が強く、貯めることに執着する人」を「守銭奴」と呼びます。少し意味は異なりますが「お金の奴隷」です。「お金」は目的ではなく「ツール」です。私達人類は、自分たちが作った「お金」の奴隷となることなく、人生や生活、人類をより良くするための「ツール」として「お金」を活用し、平和で明るい世界を築いて行きたいものです。

Writer 工事課長：徳田 欣久

長～い、お付き合い

あけましておめでとうございます。

弊社は創業以来、「賃貸マンションの空室解消」を主たる事業として、オーナー様の立場に立って、いかに効果的に効率良く空室を解消出来るかを主眼に仕事を進めてきました。創業当初から約20年以上お付き合い頂いているオーナー様も数多くいらっしゃり、日々の小さな修繕作業や原状回復、リノベーション、仲介客付けは元より、物件管理までお任せ頂く機会も増えて来ました。日々、オーナー様の満室経営をサポート出来ることに喜びを感じています。

また、長年お付き合いさせて頂く中で、外壁に仮設足場を設置して行う大規模改修工事のご相談も頂き、施工させて頂く機会も多く、最近では、年に2～3件の大規模改修工事の施工も行っています。

一般的に、大規模改修工事は10～15年の周期で実施されるものですが、長いお付き合いをさせて頂くと、弊社で2度目の大規模改修工事のご相談を頂く機会があります。たいへん名誉で嬉しいことですが、築50年を前に大規模改修工事を行うか、建替えを視野に出来るだけ費用を掛けずに必要最小限の修繕に留めるか、大きな判断が求められる問題です。

上記の問題は、建物の耐用年数だけでなく、事業承継、相続、資金調達、税金など様々な要素が絡み合う複雑な問題になるのですが、弊社では建物の下記のポイントに注視して、出来る限りオーナー様の立場に立って検討し、ご提案しています。

<注視ポイント>

- ・この先10年間の賃貸客付けが可能か否か
- ・構造躯体の著しい劣化があるか否か
- ・給排水設備の耐久性があるか否か
- ・梁下の高さなどがこれからの入居者の身長に対応できるか否か
- ・サッシや玄関扉などこれからの断熱ニーズに対応できるか否か

オーナー様におかれましても、是非、上記ポイントに注視していただき、環境保全などの観点からできるだけ長く現在の建物を生かして頂き、私共と長い長～い、お付き合いを続けて頂けましたら幸いです。本年もよろしくお願いいたします。



効率的な水道・光熱費の検針について

みなさま、あけましておめでとうございます。

オーナー様の中には、毎月、水道や電気メーターを検針し、各入居者様に請求通知をされている方もいらっしゃると思います。弊社でも管理受託物件の中に、同様の業務をさせて頂いている物件もありますので、そのご苦勞がよく理解出来ます。今回は、この水道や電気メーターの検針とその料金請求についてお話をさせていただきます。

みなさんは、水道や電気メーターの検針をどのようにされていますか？私共コモドスペースでも以前は、検針表に1件1件手書きで記入して差額計算を行い、1件毎に請求額を算出して請求書を発行するという面倒な作業をしていました。検針表を手書きで作成すると記入間違いや計算ミス等の間違いも発生する可能性があり、時間も掛かり大変面倒な作業でした。

しかし最近では、水道・光熱費の検針をスピーディーに間違いなく行うために工夫していますので、ご紹介させていただきます。

まず最初に、少し手間が掛かりますが、全ての検針メーターにテプラで作成したシールを貼ります。各シールには部屋番号や箇所名が印字されています。(添付写真をご参照下さい。)シールを貼るポイントは、お察しの通り、部屋番号と検針数字が一度に写真に写り易い位置にシールを貼ることで

次に、毎回のメーター検針時は現地で写真を撮るだけ。会社に帰って写真データを保存します。保存した写真データを基に検針表へ検針数値を入力すると、使用量をその代金が自動で計算されます。現地で検針数値を手書きで記入するより、数倍早く、正確に検針とその集計が出来ます。

更に、作成した検針表を別の担当者が写真データを確認しながらチェック、人間の行う作業にミス(ヒューマンエラー)は付きものです。別の担当者がダブルチェックすることにより、極力ヒューマンエラーを防止します。ここでも、シール付きの写真データが役立ちます。

また、検針時の写真データが残っているので、万一、入居者さんから使用料や代金に間違いがないか問合せがあった時にも、動かぬ証拠として写真データを提示することも可能です。

最後に、手間の掛かる請求作業です。大昔のコモドスペースは、検針後、現地の共用階段などで手書きした検針表を基に、使用量とその代金を手計算して、手書きで各戸への請求書を記入して各戸へ投函する作業を行って行っていました。寒い冬場でも、屋外で1時間程度の時間を掛けて現地で行っていたのです。その後、帰社しての郵便通知なども試しましたが、手間は変わらず、郵便コストが増えるだけでした。

しかし、最近では入居者の了解を得て電子請求に切り替えています。具体的には、弊社の公式LINEやショートメールを用いて、各入居者の使用量とその代金を通知しています。入居者からは特にクレームもなく順調に業務を進めています。

このように、コモドスペースでは、全ての業務において、日々、創意工夫して取り組んでおります。本年もよろしくお願いたします。



物件に合わせた募集方法

あけましておめでとうございます。今回は、賃貸の募集方法についてのお話です。

弊社では、賃貸募集を開始する際、仲介業者さんに広く知って頂くために、近畿レインズに掲載しています。近畿レインズに掲載すると、「日報」という仕組みがあり、各仲介業者さんが事前登録している条件に当てはまった物件が、新規掲載のお知らせ「日報」として各業者さんに届きます。これにより、各業者さんは募集物件が新規登録されたことを知り、入居希望者へ紹介できるようになるのです。

但し、人気物件やお得な物件は、近畿レインズに掲載するだけで、成約できるのですが、そうならない場合もあります。そんな時は、各物件の集客エリア内の各業者さんへ個別にFAXと電話で宣伝を行います。これでほとんどの物件は成約できるのですが、それでも難しい物件もあります。

例えば、オフィスや店舗のテナント物件です。テナント物件の場合は、一般の仲介業者さんが取り扱わない場合もあるため、テナント専門の仲介業者さんへ周知し、専用サイトへ掲載依頼するようにしています。というのも、テナント物件を探す場合、入居希望者も専門に取り扱っている業者さんを経由して探すことが多いと想像できるからです。実際に、専用サイトへ掲載するまで問い合わせがほとんど無かった物件が、同サイトへ掲載後、問合せが増え成約まで一気に進んだ事例もあります。

また、ニッチな特徴のある物件の場合は、自社ホームページ内に専用ページを作成して、そのニッチなキーワードでGoogle 検索上位に表示させ、自社で入居者を集客することにもトライしています。

一例として、【大阪 梅田 徒歩圏 シェアハウス】や【大阪市 賃貸 防音室 無料】で検索すると弊社取扱いのニッチな物件の紹介ページが検索上位に表示されます。実際に、上記専用ページを見て、直接問合せをいただき現地をご案内し成約に至るケースも出て来ています。

このように各物件に対して、どのような募集方法が最適か、日々、創意工夫しながら成約までのお手伝いをしています。これから始まる繁忙期、1件でも多く成約できるよう日々精進いたします。

本年もよろしくお願いたします。

Life of Comodo's Staff

あけましておめでとうございます。皆様良いお正月休みを過ごされましたか？
私はこのお休みの間に、コロナ禍以来数年ぶりに地元の鳥取県米子市に帰省しました。冬は日本海から吹き上げる冷たい風でとても寒いですし、雪も沢山積もる寒い寒い所です。今回は、寒さが苦手な主人と娘は大阪でお留守番することになり、私一人だけの帰省となりました。一人で帰省するのは、本当に久しぶりで、実家でのんびり休んで、おいしい蟹などたらふく食べるひとは、至福の時間でした。
ゆっくり休んで英気を養って来た私、これから始まる賃貸の繁忙期に向けて、一室でも多くの空室を埋めべく頑張ってまいります！



西川 沙緒理

Comodo
space

発行日 2025年1月7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>