

感謝

平成二十九年

2017
12月号

NO.165



もくじ

- ・お部屋のバリューアップ!バスシート提案
- ・就任の御挨拶
- ・12月1日はカイロの日!
- ・北野商店街のお店紹介第6弾
- ・10月27日(金) 牧野聡弁護士法律セミナー
- ・事業用物件のご紹介
- ・編集後記
- ・冬季休暇のお知らせ



株式会社
スペースサピエンス



管理部 TEL 075-461-7771 FAX 075-461-7781
営業部 TEL 075-461-0177 FAX 075-461-0277
WEB www.spacesapiens.com
Email spacesapiens@spacesapiens.com

お部屋のバリューアップ！バスシート提案

年の瀬も押し迫り、寒さも本格的になってきましたが、皆様いかがお過ごしでしょうか。今回は入居者様が退去された後のお部屋のリフォームについてお話をさせていただきます。

築年数が経過した物件でよくある問題として、キッチンや浴室等の水回り設備の劣化です。著しい経年劣化の進行によって、本体自体に水漏れ等の深刻な問題が発生している場合は設備自体の新調の検討が必要となりますが、そこまでではないものの、そのままだとデザインの陳腐化や本体の劣化によって悪印象を与え、入居者募集の際、成約のネックとなるケースがあります。例えば浴室バスユニットをまるごと新調する場合などは、施工面積により多少の幅はあるものの、おおよそ50万程度要することが多いです。ある程度のコストをかける以上、誰しも家賃増額による投資コストの回収を考えますが、昨今の供給過剰気味の賃貸業界状況を考慮しますと、純粋な投資コスト相当額の家賃アップも難しい面があります。したがって、いかにして入居希望者に好印象と割安感を与えつつ、経済性も両立するリフォームを行うかが重要になろうかと思えます。

そして先ほど例に上げました浴室リフォームに関して、ある程度コストを抑えつつも、入居促進に効果的な方法の一つとしまして、浴室壁へのバスシート施工による美装があります。以下、弊社管理物件における実際の施工例となります。

【施行前】



【施行後】



壁面の一面のみに防水性の専用シートを施工させて頂きました（施工費一式約4万～5万円税別）。合わせて2バルブ式混合水栓をサーモスタット式水栓へ交換、化粧鏡を新設することで、年代を感じさせない現代風の浴室へと大きく印象が変わりました。

実際、施工しましたお部屋に入居されたお客様にも大変ご好評頂いております。このように少しずつでも、お部屋のバリューアップを図っていくことで、長期的にお家賃の下落に歯止めをかける効果も期待できると思われま。

上記に限らず、お客様・市場のニーズ変化を敏感に察知し、日々智恵を絞りつつ、満室稼働を目指し業務に取り組んで参りますので、今後とも何卒宜しくお願い申し上げます。

管理部 係長 山崎 剛

就任の御挨拶

この度、管理部 係長を拝命しました山崎剛と申します。
これもひとえに、これまでの皆さまのご支援の賜物と心より感謝申し上げます。
微力ながら、弊社のみならずオーナー様・協力業者様、全ての関係者様の幸福実現のために力の限りを尽くす決意でありますので、今後も変わらぬご支援、ご鞭撻を賜りますよう宜しくお願い申し上げます。

管理部 係長 山崎 剛

この度、管理部主任に任命されました黒田です。
入社して、早くも3年半が経ちました。前職では不動産仲介会社での宅建事務に携わり、不動産業界には長年お世話になっていましたが、管理業務については不慣れな点も多く、社長・専務をはじめ良き上司・先輩方また後輩に恵まれ、ここまで業務を遂行させていただくことができました。
現在は、更新・保険・解約の手続きを担当しております。特に保険業務については、複雑で多岐にわたって知識や経験が求められるため、勉強・精進の毎日です。
今後は管理部の業務はもちろんのこと、今までの経験を活かし営業部・総務部でもお役に立てるよう努力し、エキスパートを目指していく所存です。
微力ながら今後もオーナー様・入居者様・関係業者様はもとより、会社の発展のために力を尽くしていきたいと思っておりますので、ご指導ご鞭撻を賜りますよう宜しくお願い申し上げます。

管理部 主任 黒田 美幸

12月1日はカイロの日!!



本格的な冬将軍の到来ですね。皆様お変わりございませんか。

寒い冬、私たちが温かく守ってくれるカイロ。最近ではおなじみの振って温めるポケットカイロに加え、「靴下用」「腰用」「背中用」「座布団用」など細かく部位を温めるものや、「貼るカイロ」「塗るカイロ」など機能的なもの、「電子レンジで繰り返し使えるカイロ」「燃料式金属製カイロ」など、多種多様なカイロがあります。

カイロは日本で生まれた発明です。その歴史は古く、江戸時代に寒さを凌ぐために懐に忍ばせていた「温石（おんじゃく）」という温めた石が発祥だと言われています。12月1日は、寒くなる季節に向けて、カイロについて正しい知識やカイロの普及、需要促進を目的として様々な活動が行われる日です。

誰もが一度はお世話になったことがあるだろう、カイロ。
学生時代は、コートのポケットにカイロを忍ばせて、背中を丸めて通学していたことを思い出します。今ではおしゃれを最優先して薄着で過ごすことが多く、靴下用（つま先用まである素晴らしさ！）を手放せません。

日本には昔から寒さ暑さを凌ぐ知恵が豊富にあります。
寒い冬を過ごすため、カイロをはじめとする携帯保温機、コタツや火鉢などの暖房機、柚子や生姜を使った料理で体の中から温める知恵など、様々な方法があります。
カイロの日には、カイロの正しい使い方を知るとともに昔からある知恵にも目を向けて、今年の冬の「ほかほか計画」を立ててみてはいかがでしょうか。

総務部 係長 西山 恵子

ファッションサロン・トミ (トミ・エル)

北野商店街のお店紹介
第6弾!!

“トミ”という店名は、母の“富子”からトミと命名したそうです。
トミの前身は婦人服の誂えの店が始まりです。本店であるファッションサロン・トミが現状の婦人服専門店になったのは今から40年前。
現在北野商店街に本店と、エルサイズ専門店 トミ・エル店を開いております。



また、ウェル北野協同組合でクレジット・ポイント事業や、月2回の協同販促事等、北野商店街に少しでも多くお客様が来ていただけるような施策を、仲間たちと共に考えております。人と人との触れ合いを大切に、婦人服専門店として本店では素材感のいいものを中心に揃え、トミ・エル店ではゆったりサイズ(L・LLサイズ)のみ取り揃えており、京都市内では珍しい専門店になっています。

今後ゆったりサイズ専門店と、ちょっと小粋な本店を多くの人に知っていただくように、北野商店街に来られた時にはご来店いただけるような店にしていきたいと思えます。

ファッションサロン・トミ

トミ・エル

(北大路VIVRE 姉妹店 ファッションサロンTOMI)

- ◆住所:京都市上京区一条通七本松西入東町42
- ◆電話番号:075-463-7881
- ◆定休日:木曜日



10月27日(金) 牧野聡弁護士 法律セミナー

10月27日(金)に弊社の顧問弁護士でもあります牧野聡氏によるセミナーを、弊社大会議室で開催致しました。

今回のテーマは、「民法改正に伴う不動産賃貸等への影響と対策」でした。

平成29年5月26日に可決成立され今後施行予定の民法で、現行規定との変更点等をととてもわかりやすくご説明頂きました。

民法改正にあたり今後の対応や契約などにおいてより深く理解が出来た良い機会になったのではないかと感じました。今回のセミナーの内容を今後の業務において最大限に生かしていける様精勤して参りますので、今後とも変わらぬお引き立てのほど、よろしくお願い申し上げます。



また、今後も皆様のお役に立つ事が出来るセミナーを開催していきたいと考えております。

少しでも気になるセミナーがございましたら、是非ともお気軽にご参加して頂ければと思います。

総務部 柴田 直美



事業用物件のご紹介

こちらはネット掲載不可の物件情報になります。

編集後記

いよいよ師走。年の瀬も押し迫ってまいりました。

今年は、約10年ぶりに協力業者会を開催させていただきました。各種セミナーも講演内容や案内方法などを審議し、スペース便りを含め広報活動も少しずつ充実できるように研修・広報委員全員で協議してまいりました。来年も色々な情報を発信していきたいと思っております。

また、管理業務に関しましても、オーナー様の大切な資産をお守りし、継続して資産価値を維持できるように社員一同今後も精進を重ねていく所存です。

来年が皆様にとって良い年でありますように。最後までご愛読いただき、誠にありがとうございました。

研修・広報委員長 横田 正子

冬季休暇の
お知らせ

誠に勝手ながら、**2017年12月28日(木)~2018年1月4日(木)**迄
冬季休暇期間とさせていただきます。**5日(金)より通常営業**となります。
ご迷惑をおかけいたしますが、何卒ご理解くださいますようお願い申し上げます。