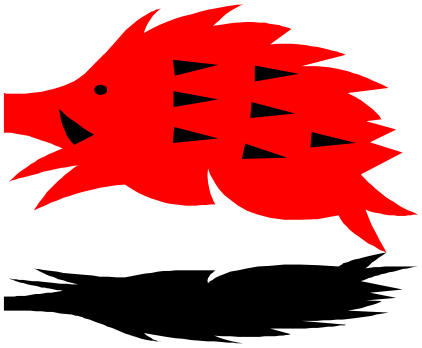
株式会社 コモドスペース
大阪市西区立売堀１丁目６番８号
TEL. 06-6533-5167/FAX. 06-6533-5140

空室解消ニュースレター

Vol.25

Ｃｏｎｔｅｎｔｓ　　冬号

■ 代表取締役社長　本間達司のコラム
―「宇宙を味方にする」
■ コモドスペースの BEFORE→AFTER
―「東加賀屋大規模リノベーション」
■ 最新速報（イベント情報）
―「1 棟まるごと！
大規模リノベーション見学会」



宇宙を味方にする

みなさま、新年あけましておめでとうございます。２００７年もみなさまにとりましてすばらしい１年となりますよう心から祈念しますと共に、本年もよろしくお願い申し上げます。

今年は新年早々「宇宙を味方にする」という大それたテーマを取上げてみたいと思います。昨年末、関西アーバン銀行の頭取、伊藤忠彦氏の著書「宇宙が味方する経営」を読ませて頂きました。伊藤氏は破綻寸前の同行を奇跡的に他に類を見ない優良行にした現役頭取として有名です。

著書には、「宇宙を味方にすることができるか否かは、全ての根本である［目的］が宇宙の進化に沿っているかどうか、つまり宇宙の創造主である神の意図に合っているか否かによって決まる」と書かれています。

私なりに通読し解釈した内容は、

「宇宙には絶大なエネルギーが存在し、そのエネルギーを得れば（宇宙を味方にすると）全ての事が上手く行く」

「良い心構えで、良い夢（目標）を抱き、仕事を通じて世の中とお客様に役立ち、お客様に喜んでもらえ、お客様と共に喜ぶことができるような仕事ができるならば、自然と宇宙が味方し成功に導いてくれる」というものです。

オーナー様がされている賃貸業は、お部屋を必要とされている入居者様にお部屋を提供することにより、入居者様に役立ち、世の中に役立つすばらしい事業です。良い心構えで行えばきっと宇宙にも味方され成功されることでしょう。

また、私達の空室解消事業に照らし合わせて考えてみると、宇宙に味方してもらえる要素がたくさんあることに気付きました。経営理念に定めた付加価値の創造、物心両面の幸福の追求、空室を解消することによりオーナー様と共に喜びを分かち合い、建物の再生を通じて社会に貢献する仕事です。

振り返ってみれば、この事業を手掛け丸４年になります。昨年１２月末までにリノベーションさせて頂いたお部屋が１０７室。昨年１年間に４８室のリノベーションを手掛けさせて頂きました。まだまだ、遅い歩みですが着実に成長させて頂いています。これも一重に未熟な私共にチャンスを下さり、お仕事をさせて頂いたお客様のお蔭と心から感謝しております。また、同時に宇宙が味方してくれたのかもしれません。

今後共、お客様と共に喜びを分かち合えるリノベーションを中心に、お客様に役立つお仕事をさせて頂き、宇宙を味方に付けて着実に歩んで行きたいと考えております。今後共、よろしくお願い致します。

コモドスペースのＢＥＦＯＲＥ→ＡＦＴＥＲ

『東加賀屋大規模リノベーションプロジェクト』

築２６年の賃貸マンション一棟をコモドスペースで大規模リノベーションしました！
尚、このマンションで１月 27 日(土)限定一日、現地見学会を開催いたします。詳しくは、イベント情報をご覧下さい

大規模改修前の外観

場所は、住之江区東加賀屋。地下鉄四つ橋線北加賀屋駅より徒歩８分にあるＲＣ造４階建てのマンションです。
オーナーからリノベーションの相談を頂いたのは一昨年の１２月。２０室中１１室が空室という状況で、空室の内装リノベーションならびに外装・共用部も含めての大規模改修を検討されているとのことで、設計・工事をトータルでご提案させて頂きました。

内装のリノベーションは大きく２パターンです。
６帖の洋室+和室+ダイニングキッチンの２ＤＫを１ＬＤＫへ。６帖の和室とダイニングキッチンの１ＤＫをＢＩG1ＲＯＯＭにリノベーションしました。

外装・共用廊下は全て塗替え、塗装のデザインも一新しました。エントランス部分は特にリニューアルのイメージをつくる箇所になります。シャープなデザインの庇と高級感の出る石調シート、デザイン性のあるサインプレートでおしゃれなイメージに仕上げました。

大規模改修後の外観

さて、このような建物の大規模改修の工事は近年増加しています。

建物の大規模改修は、今回の物件のように賃貸マンションから賃貸マンションへリノベーションする事例と並んで、賃貸オフィスから賃貸マンションに用途変更するコンバージョンがあります。

なぜ、リノベーションやコンバージョンが注目されるのでしょうか。

高度成長期の日本では、建物の再生というとほとんどが、古い建物を取り壊し新たに用途の違う建物を建築するスクラップ・アンド・ビルドが行われて来ました。社会全体が大量生産・大量消費の考えが主流で、建築物も使い捨ての消耗品と同様に扱われて来たからです。

しかし、バブル経済の崩壊と共に経済成長も沈静化し、社会全体で環境問題やリサイクルへの関心が高まるとともに、建築物に関する考えも消耗物から耐久物へと変化してきました。

また、昭和５６年以降に建築された建物の構造体は、建築基準法上、現在も適応されている基準の耐震強度を確保されていることから、建物の耐用年数に応じて安全に利用できる建物が多く、リノベーションやコンバージョンすることにより周辺環境の変化に対応し、十分な利用価値を確保することができるのです。

リノベーションやコンバージョンには、大きく２つのメリットがあります。

１つ目は既存の建物の構造体を利用するため、取り壊して新築するよりもコスト面で大幅に有利です。例えば、同じ規模の建物を完成されるとすれば、解体費用は約７割減、構造体は部分的な補強を考慮しても約８割減、外壁や仕上げ工事は同程度の費用を費やすとしても、新築の５～６割の費用で完成させることができます。

２つ目は大幅な工期の短縮です。中小規模の建物を新築する場合、４～１２ヶ月、リノベーションやコンバージョンの場合は着工から２～４ヶ月あればほとんどの建物を新たに再生することができます。「東加賀屋プロジェクト」の場合は約３ヶ月の工期です。特に、収益物件で考えるとコストと工期の差は、収益率や投資金額の回収期間に直結し、大きなメリットとなります。

全ての建物は世界で唯一その場所にしか存在しません。存在するものには必ずその存在理由があり、役割があります。周辺環境や時代の変化により耐用年数を全うすることなく役割を終えようとしている建物に、リノベーションやコンバージョンという手法を用いて新たな息吹を吹き込むことにより、再び人々の生活や活動の場として役立ち、ひいては地球環境の保全に役立つことにより、その存在価値を蘇らせることができるはずです。皆様のご所有されている建物でも、入居者ターゲットや用途を見直しリノベーションやコンバージョンされる方が、有効に活用できる建物もあるのではないでしょうか。

最新速報（イベント情報）

● 東加賀屋大規模リノベーション　１日限定見学会　無料開催！

● 内外装・共用廊下・エントランス全てをリノベーション
ＢＥＦＯＲＥ（改装前）の写真をパネル展示。改装の様子がよくわかる！

開 催 日：２００７年1月２７日（土）
開催時間：１３：００～１５：００　※要予約制
場　　所：大阪市住之江区東加賀屋１丁目
　　※見学申込頂きましたら現地ご案内地図を送付いたします
交　　通：地下鉄四つ橋線「北加賀屋」駅　１番出口出て　徒歩８分

※見学のお申込は、同封の黄色の見学会チラシの「申し込みフォーム」にご記入頂き、ＦＡＸで申し込みください。

「空室解消ニュースレター」編集部
株式会社 コモドスペース　　発行人　本間・岡崎
〒550-0012　大阪市西区立売堀１丁目６番８号　　発行日　平成19年1月10日
TEL 06-6533-5167　FAX 06-6533-5140
URL:http://www.comodospace.com/　MAIL:info@comodospace.com

【　リノベーション体感コーナー　】
カラーリングによって部屋のイメージが
全く異なって見えることが体感できる
ショールームとなっております。
本町にお立ち寄りの際には是非一度
お立ち寄りください！

営業時間
月ー土　10：00ー18：00
日曜・祝祭日、年末年始はお休みいたします
※要予約制

Copyright(c)2007 (株)コモドスペース all rights reserved.