

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. 26

Contents

夏号

- 代表取締役社長 本間達司のコラム
ー「キーワード」
- 夏号の BEFORE→AFTER
ー「条件は200万で全面改装」
- 新しい仲間の紹介
ー「入社ご挨拶」
- 日々切磋琢磨してます！
ー「プランニング勉強会」
- 最新速報(イベント情報)
ー「賃貸住宅フェア2007」

キーワード

こんにちは梅雨も終わりに近づき、蒸し暑さが猛暑の予感を漂わせている近頃、みなさま、いかがお過ごしですか？



私共のニュースレターも 1 回サボってしまい、半年ぶりの発行となります。(楽しみにお待ち頂いていた方すみません。) 便りのないのは元気な証拠と自分のサボりを棚に上げ、今回もスタート致します。

今回は「キーワード」をテーマにお話してみたいと思います。
私共では毎朝、朝礼を行っています。朝礼ではまず最初に私が朝の一言という 3～5 分のスピーチを行います。

スピーチの内容は、本や新聞、テレビのネタ、仕事や私生活で起った出来事や感じたことなど、多種多様。行きの電車の中で考えることもあれば、朝礼前の清掃中に話題を考えることもしばしば、というような調子で 5 年以上続けています。



当初は全社員に私の思いや感じたことを共有してもらい、会社も人間も共に成長して欲しいとの考えから始めたのですが、5 年続けて最も効果が出たのは私自身の会話力。

社員の方は今朝しゃべった内容を夕方尋ねてみると、そのタイトルさえ覚えていない始末。情けないやら悔しいやら。

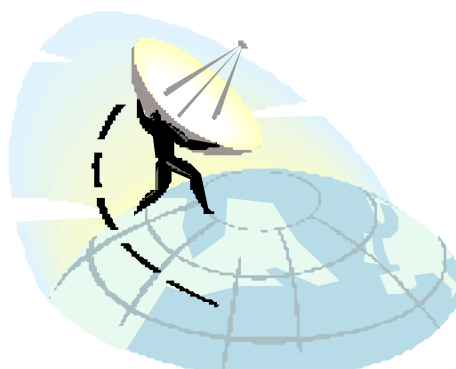
そこで、どうすれば話した内容を少しでも身に付けてもらえるだろうと考えた末、思いつきました。それは、繰り返すことです。

でも、毎日毎日、同じ話をすることはできません。そこで、少し工夫して、今週の「キーワード」を決めて、「キーワード」に沿った話をすることにしました。これまでのキーワードは、「ビジネスチャンス」や「記憶と記録」、「創意工夫」等々。

「キーワード」を決めてから少なくとも「キーワード」自体は週に数回全員の耳に届きます。また、最後の金曜日に今週のまとめを話すことにより最低2回は同じ話の内容を耳にすることが出来るようになります。

辛くなったのは、私です。設定当初、「キーワード」を設定することにより話題に制約が出来てしまい、話す内容を考えるのに苦労しました。

しかし、慣れてくるに従い「キーワード」に脳のアンテナが反応するようになって来ました。



電車に乗っても、テレビを見ても、新聞を読んでも、脳が「キーワード」に関連したものに反応し、普段では見過ごしてしまいそうなものをキャッチできるようになりました。

今では、朝礼ネタだけではなく仕事にも生かしています。是非、みなさんもお試し下さい。キーワード設定のコツは「文字に書く」と、「人に宣言すること」です。

肝心な社員への話題の浸透ですが、弊社の社員がお伺いした時に、実際に試して下さい「今週の朝礼のキーワードは何？」と。
それでは、熱い夏に備えて美味しいものをたくさん食べて頑張りましょう。

夏のBEFORE→AFTER

『条件は200万で全面改装 ー西長堀プロジェクトー』

今回ご紹介するマンションは、オーナー様の意向で3社が同条件の中、提案するというプチコンペが行われた物件です。以下、概略をご説明します。

6月下旬：現地にて「見積要項書」を頂いての説明

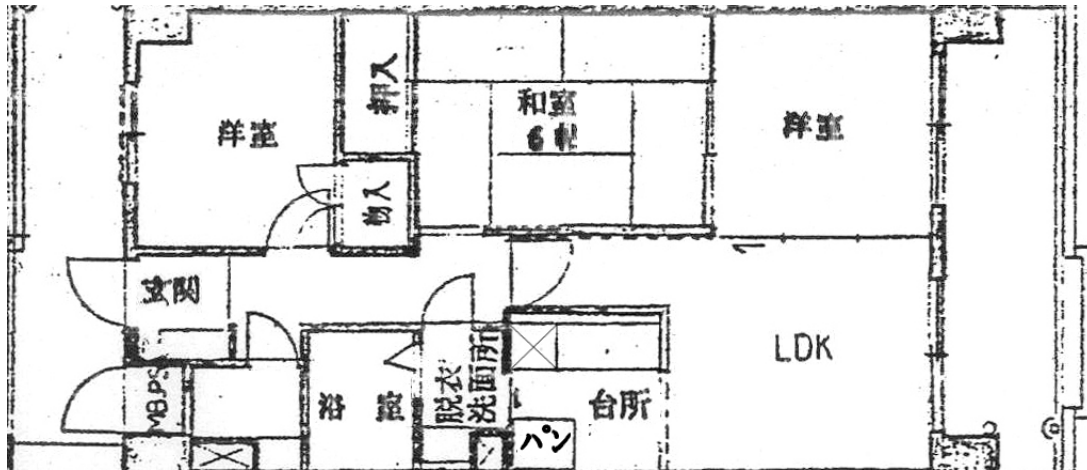
建物は築21年の賃貸マンション。今回のリノベーション対象は2室。

工事予算は1室あたり200万円、工事項目は水廻り設備の入替を含めて12項目。

現状の間取りの問題点は洗濯機置き場の位置。これを解消すること。

ターゲットはファミリーとする。個室2室は確保すること。

工事完了後の募集家賃は12万円から12.5万円。



BEFORE



- ・洗濯パンは洗面室に移動
- ・ウォークスルー収納を設置、2LDK または、1LDK+N または、1LLDKとして使えます
- ・白をベース色としパステルカラーをポイントとして明るく清潔感のある空間を演出
- ・コストと環境に配慮し、再利用できるものは出来る限り再利用する(建具、既存間仕切)



AFTER

※現況のお部屋の状況により、同様の提案ができない場合もございます

入社ご挨拶（ 打越 祐一）

梅雨明け宣言の待ち遠しい今日この頃、お得意様におかれましては、ご健勝の事とお喜び申し上げます。

私（打越祐一）は、（株）ノーリツを6月末を持って定年退職いたしました。

ノーリツ在職中から、賃貸市場全体を担当し 又（株）コムドスペースさんを担当させて頂いていた事もあり、7月2日付けで『企画推進担当』として入社させて頂きました。

入社にあたり、過去の経験に驕ることなく、気持ちを一度リセットし、改めてお得意様がコムドスペースに期待して頂いている事を謙虚に聴かせて頂き、より一層のサービスが提供できるよう頑張る決意をいたしました。どうぞ、宜しくご指導のほどお願い申し上げます

実は、私くしも37年前、父親と共同経営の形で福岡の地で賃貸経営を始め、父が他界した後色々な事があり今日に至っておりますので、これからか担当する『企画推進』の仕事の中に、活かして参りたいと思っております。

日々切磋琢磨してます！

『プランニング勉強会』

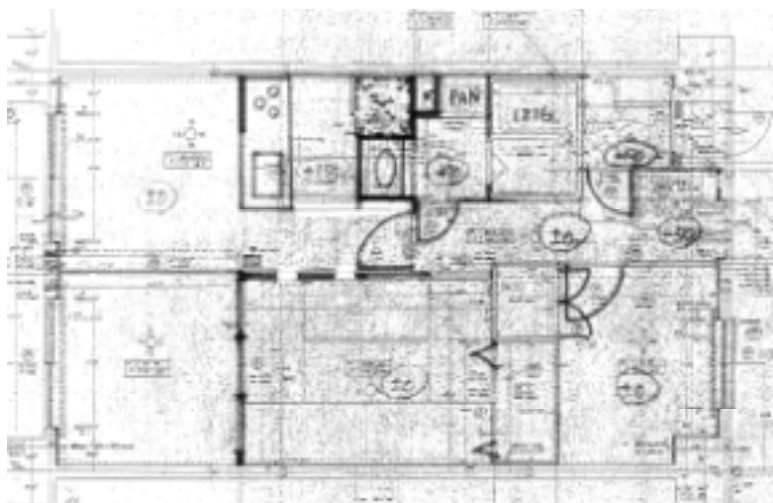
コムドスペースでは、皆様のお役に立てるよう1週間に2度の勉強会を行っております。1つは、「コンサルティング勉強会」、そしてもう1つは、「プランニング勉強会」です。

今日は、そのなかでも「プランニング勉強会」の内容をお話します。実はこのプランニング勉強会、6月よりプラン担当になった私 岡崎の能力向上のためのものです。

いつも、具体的な事例をあげ、コムドスペースの皆にご教示頂きながら、最適なプランを日々検討・勉強しています。
ここでは、コムドスペース社内で落選したプランも大公開します（笑）

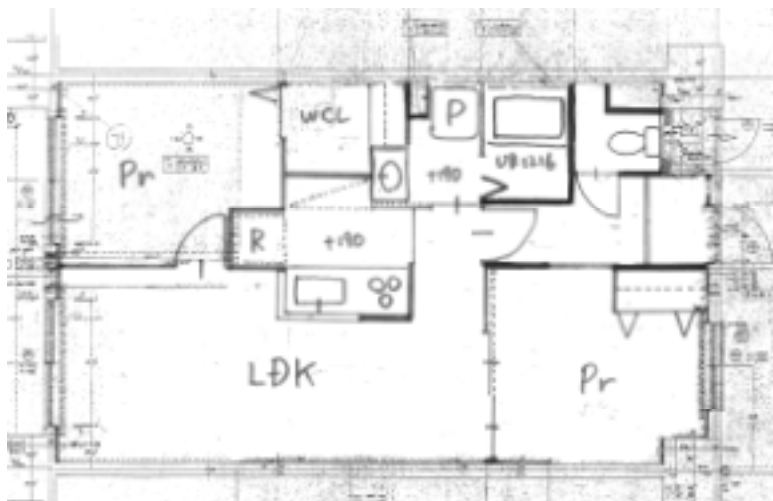
今回は前述の「夏号の BEFORE→AFTER」より、西長堀プロジェクトのプランニングをご紹介します。
改装前の図面については、「夏号の BEFORE→AFTER」をご参照ください。

【マンションの概要】所在地:大阪市西区南堀江 4 構造その他:RC造 11 階建 築 21 年



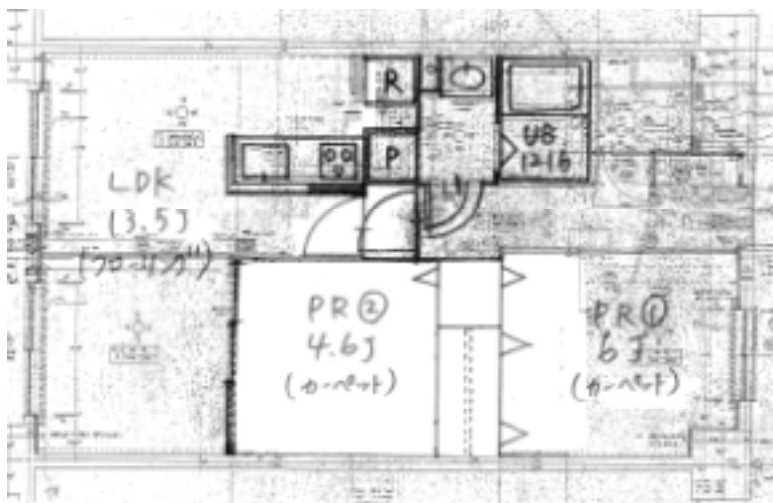
プラン①

- ・洗濯パンは洗面室に配置、水廻りをまとめる
- ・キッチンをバルコニー向きに対面にし、ダイニングとのつながりを作る
- ・リビング側の和室は洋室とし、3 枚の引違戸でひとつながりにし、1LDKとしても利用できる



プラン②

- ・プラン①同様、洗濯パンは洗面室に配置、水廻りをまとめる
- ・寝室を南側に設け、大容量のウォークインクローゼットを設置
- ・キッチンは移設。縦のLDKとする。また、北側寝室とひとつながりにもできるので、2LDKとしても1LDKとしても利用可能



プラン③

- ・プラン①同様、水廻りをまとめる
- ・和室は洋室とし、北側寝室との境に寝室同士をつなぐウォークスルークロゼットを設ける。リビングと洋室の境は引戸でひとつながりにもできる。
- また、これにより 2LDK の用途しても、1LDK+納戸としても、1LDKとしても利用ができる間取りができる

最新速報(イベント情報)

● 賃貸住宅フェア2007 弊社代表本間が講演します！！

講演タイトル(仮)「136室のリノベ実績からズバリ答えます！リノベが有効なマンション」

きたる9月14日(金)・15日(土)インテックス大阪で、賃貸住宅新聞社主催の「賃貸住宅フェア in 2007 大阪」が開催されます。

私どもは、昨年度出展や講演を行いませんでしたが、今年はお声掛け頂いた事もあり、代表 本間が講演します。



一昨年度の講演の様子

日時は14日(金)予定。講演タイトルは上記のとおりです。

私共のこれまでのリノベーションの経験に基づき、どのような賃貸マンションにお金を掛けてリノベーションすることが有効なのかを徹底解説！また、リノベーションを行うにあたって効果的なポイントもお話します。

是非、皆様フェアにお越しの際にはコモドスペースの講演を聴きにお越しください。

「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

〒550-0012 大阪市西区立売堀1丁目6番8号

TEL 06-6533-5167 FAX 06-6533-5140

URL: <http://comodospace.com/> MAIL: info@comodospace.com

発行人 本間・岡崎

発行日 平成19年7月15日

【 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—土 10:00—18:00 (※要予約制)

日曜・祝祭日、年末年始はお休みいたします

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