

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.55

Contents

秋号

- 代表取締役社長 本間達司のコラム
—「初心回帰」
- 秋号のリノベーション
—「新たな取り組み
～1棟マンション再生事業～」
- スタッフのひとこと
—「成長」



初心回帰

みなさま、こんにちは。10月に入り朝晩のすずしさが過ごし易い今日この頃、皆様いかがお過ごしですか。さて、今回は「初心回帰」と題して、お話してみたいと思います。

私共コモドスペースでは、8月の中旬より大阪市天王寺区の四天王寺周辺で8階建の賃貸マンションの大規模改修工事を行っています。私自身が現場監督としてほぼ毎日現場に通い工事を進めています。「社長自ら現場監督をやるなんて・・・」と思われる方もいらっしゃるかもしれませんが、今回の工事で改めて気づかせて頂いたことがたくさんあります。

第一に、今回の工事では約30mの高さまで外部足場を組み、外壁の塗装工事を中心に行っているのですが、この工事で最も大切なことは安全管理です。「安全は何事にも優先する」と言いますが、現場ではつい効率を優先し、安全を疎かにしてしまう傾向があります。自分自身が30m上空の足場に立って感じたことは、常に危険を意識して、そのリスクに備えるということです。

二番目に、安全誘導のガードマンさんとお話して気付いたことですが、彼は65歳を過ぎた元印刷会社の社長さんで、リタイヤ後、多くの工事現場でガードマンとして働いているそうです。その彼が言うのです。「現場監督にはセンスがいる

(必要だ)、センスの有無によって現場の効率は大きく変わる」と。確かに、現場の仮設通路や養生などに設計図はなく、現場監督が周辺の状況を敏感に感じ取り、出来るだけ一般の方に危険や迷惑が及ばないように、また作業もし易いように、臨機応変に対応して行く必要があります。また、現場監督の段取りにより作業効率が格段に変わってきます。現場は日々刻々と変化して行きます。その現場で監督として日々の判断力が鍛えられ、全体の状況を把握する力を身に着けることが出来ると思います。これはリーダー論にも通じることです。

最後に、我々の工事は、住民の皆様のご理解と我慢のもとで行うことが出来ている、ということです。約2ヶ月にも及ぶ今回の工事で、足場を立てて建物内部が薄暗くなり、暑い中風通しも悪く、塗装の匂いや洗濯物をバルコニーに干せないことも我慢して頂き、クレームをおっしゃることもなく、工事を続けさせて頂いていることに自然と大きな感謝の気持ちが生まれます。

今回の現場監督の仕事は、社長としてリーダーとして色々なことに気付くことが出来、「初心回帰」させてくれた貴重な経験です。 まだ今回工事は終わっていませんが、最後まで気を引き締めて取り組み、お施主さんや住民の方に喜んで頂くことができるように仕上げて行きたいと考えています。



秋号のリノベーション

「新たな取り組み～1棟マンション再生事業～」

今回は、コモドスペースで行った新たな取り組みについてご紹介致します。

これまで、自社では分譲マンションの1室を購入し、再生するという取り組みを行ってきましたが、今回は空室の多い賃貸マンションを1棟購入し、優良な収益物件として再生させることを試みております。まず今回の再生で着目した点をいくつか挙げますと、

- ① 室内や共用部の清掃や整備が行き届いていない
 - ② セキュリティ対策が疎かになっている
 - ③ 周辺相場と比べて低い賃料で賃貸されている
 - ④ 空室はすぐに入居できる状態ではなく、入居募集も積極的に行えていない
 - ⑤ 土地や建物の権利関係があいまいな状態となっている
-

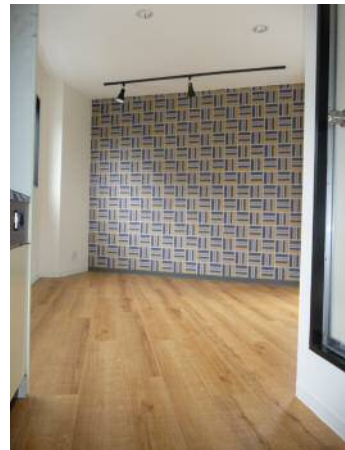
これらは、不良物件に共通してみられる特徴です。今回購入した物件は築25年、総戸数4戸の小さなマンションですが、2室の空室や上記の問題点を抱えた不良物件です。

本物件を再生させるためのキーワードは、「ソフトとハードの融合再生!」

まずはソフト面の再生、「賃料見直し及び賃料改訂」から着手しました。周辺相場と照らし合わせ、適正な家賃となるよう値上げ交渉を行い、既存入居者の家賃を10~20%値上げさせて頂きました。また、本物件は購入した時点で、西宮市の土地に越境した状態となっており、市と協議し越境している土地を買い取ることで、権利関係の整備を進めました。

次にハード面の再生として、2階のワンルーム2室の空室解消を促進するために、共用部・室内に必要最低限の投資を低コストで実現できるように、知恵を絞ったリノベーションを実施しました。

- ・ 建物のデザインは、若い入居者を想定しトレンド感溢れるおしゃれな内装へ
 - ・ 室内設備は、洗濯機置場などを新設し、機能性を向上
 - ・ 共用エントランスは单身者を想定し、防犯性の高いオートロック機能を増設
- 上記内容を、150万円の予算で実現させました!



＜ソフト面とハード面を同時に再生！2室のワンルームは特色異なるデザインに。＞

現在社会問題にもなっている、空き家問題。関西でも空家率の上昇がみられ、多くのオーナー様がこの現状に頭を悩ませていることと思います。今回の取り組みは、今後皆様へ空室解消のご提案をさせて頂くための、良いモデルケースになるのではないかと感じております。

今後一層、空室解消提案に磨きをかけ、皆様のお悩みをより良いカタチで解決できるよう努めさせて頂きます！どうぞご期待ください。

★本物件のモデルルーム見学会を開催中!★

ぜひ実際に現地をご覧ください。同封のモデルルーム見学会のチラシからお申し込みいただけます。皆様のご来場をお待ちしております!

スタッフのひとこと



「成長」

私には、もうすぐ2歳になる娘が居りますが、最近は一人で遊んでいる時も、ずっとしゃべっていたり、「ありの～♪ママの～♪」と歌ったりしています。

少し前までは赤ちゃんだったのに、気がつけば子供になっていて、成長するスピードには日々驚かされるばかりです。

娘を眺めながら私自身も、「今、成長・進化できているのか?」と思い返してみました。すると、半年前・1年前から成長していると胸を張って言えない自分がいることに気がきました。

そこで、今の私の不得意分野を勉強することにしました。まずは、今年中に不動産売買の基礎知識を学びます。そして不動産の購入・売却などのご相談にもお答えできるようになりたいと思っております。

プライベートではゴルフのスコア100切りを目指してがんばります!

また、空室問題を含め、現状の賃貸管理につきましてお困りごと等ございましたら、お気軽にご相談ください。コモドスペースの近藤がお手伝いさせていただきます。どうぞよろしくお願い致します。

不動産事業部 賃貸管理主任 近藤 聡



「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.co.jp/> MAIL: info@comodospace.com

発行人 株式会社コモドスペース

発行日 平成26年10月1日

【 Facebook で情報配信をしています 】

Facebookを通じて、各社員が情報配信を行っています。

リノベーションをより身近に感じていただけるような情報のご提供を心がけております。Facebookアカウントをお持ちの方は、是非一度ご覧いただければ幸いです。

<http://www.facebook.com/comodospace>

携帯電話用QRコード>>



Copyright (c) 2014 (株)コモドスペース all rights reserved.