

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.31

C o n t e n t s

秋号

代表取締役社長 本間達司のコラム

- 「物売りから事売りへ」

3年ぶりに賃貸住宅フェアに出展します

秋号の BEFORE AFTER

リノベーションリースパック第1号!

- 「水廻りが充実した 1LDK」

スタッフのひとこと

- 「ルーチンの効果」



物売りから事売りへ

みなさま、こんにちは。食欲の秋が近付いて来ましたね。松茸、秋刀魚、栗や新米などなど、考えただけでも生唾を飲んでしまいそうなおいしい季節。しかし、先日の健康診断で「血压が少々高いですね。40代になると脳卒中や心筋梗塞等のリスクが高くなります。45歳を超えると更にリスクが高くなりますから今から気を付けて下さい」とドクターに釘を刺された私。飲み過ぎ・食べ過ぎを気にするようになり、食欲の秋を満喫とまではいきませんが、少しずつ楽しみたいと思っています。

さて、今回は「物売りから事売りへ」と題してお話してみたいと思います。私が始めてこの言葉を聞いたのは5年前。ある家具販売業の社長さんとお話をしたときの事です。当時、リノベーション事業を始めて1年、まだまだ実績のなかった時です。その社長さんが私共の事業の話聞いて下さり、「あなたのビジネスは物売りではなく事売りのビジネスですね。私達の家具販売も物売りでなく事売りでなければいけない」とおっしゃっており、実践されていました。

家具屋さんで例えると、限られたスペースにありたけの家具を並べて一年中セールをしているのが「物売り」。それに代わってスペースを贅沢に使い、各スペースにお部屋の一部を再現し、家具を置くことにより、お部屋の良いイメージを演出して付加価値の高い高級な家具を値引きなしで販売するのが「事売り」。お客さんは物を買いに来るのではなく、商品のイメージやそれを使ったときの使い心地を求めてやって来ます。

70～90年ごろの高度経済成長期には物は安く大量に生産し、大量に店頭
に並べれば飛ぶように売れたそうですが、今や昔の話。リーズナブルな価格が
売りものの「外資系大型店」ですら、非常に巨大な店舗やカタログに様々なラ
イフスタイルを演出した空間をディスプレイし、「事売り」をシステムチックに
構築しています。



私達が係わっている賃貸マンション市場もすでに「物売
りから事売り」の時代にシフトしています。ただ単純に空
き部屋があり、賃貸募集するだけでなく、立地や広さ、賃
料構成などを鑑み、どのような年代のどのような家族構成
のお客様に入居して頂くのかを明確にし、それに合わせて
お部屋のイメージ作りをする必要があると思います。

3年ぶりに賃貸住宅フェアに出展します

第10回
賃貸住宅フェア
10/17.18 2008in大阪
AM10:00～PM5:00 インテックス大阪 1・2号館

延べ約2万人の来場者を集める賃貸住宅フェアが、今年も大阪で開催されま
す。そして、我がコモドスペースも3年ぶりにブース出展させていただきます。

会場内は、分野ごとに大きく7つに分けられており、その1つに「リノベ
ーションゾーン」があります。3年前の出展時と比べて、エリアが大幅に拡張さ
れていることから、オーナー様・管理会社様の“リノベーション”に対する
意識が急速に高まっていることが伺えます。リノベーション以外にも、設備や
建材、不動産業務サポートシステム、資産運用など、賃貸事業者様にとって有
益な最新情報が揃っています。今後の賃貸経営においてご活用いただければと
思います。

また、ご来場いただけた際は、是非、コモドスペースのブースにも足をお運
びいただければ幸いです。皆様のお越しをお待ちしております。

賃貸住宅フェアの詳細につきましては、同封しておりますパンフレットをご参照下さい

弊社代表の本間よるセミナー講演もごさいます！

日時：10月17日(金) 13:10～14:00

場所：1号館 リノベーションリフォームセミナーB

講演テーマ：50万円からできるリノベ術

～投資金額にあわせた空室対策を大公開～



今後の賃貸経営のご参考に、是非ご参加下さい

秋号のBEFORE AFTER

リノベーションリースパック第1号 『水廻りが充実した1LDK』

今年の冬に新商品としてご紹介しました、「安心リース・リノベーションリースパック」ですが、この度、第1号の受注となりました。今回の工事では、標準仕様のミストカワックに加え、オプションとして、床暖房(洗面室)と追炊き機能をプラスしました。

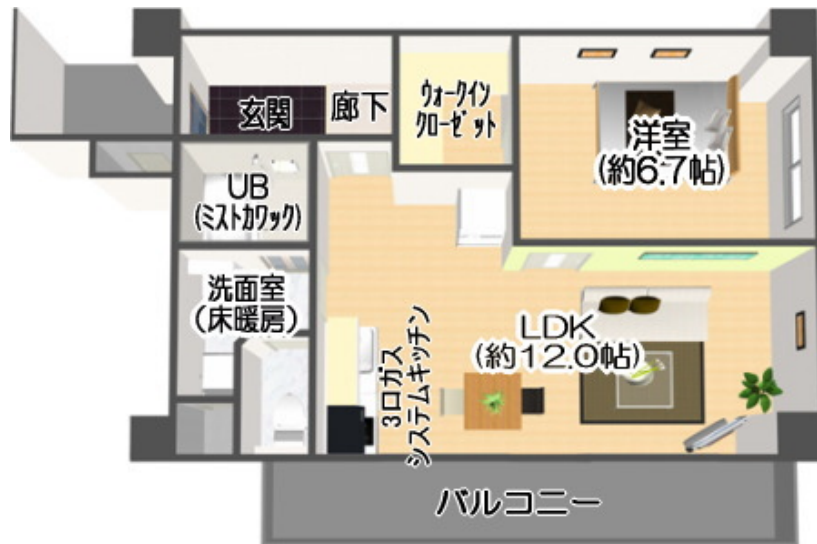
築年数30年のマンションを水廻りが充実した1LDKへとリノベーション。



BEFORE



- ・ ミストカワック・追炊き機能・床暖房を導入し、水廻りを強化
- ・ ユニットバス・システムキッチン・洗面化粧台・洗濯パンを新設
- ・ 内装はすべてリニューアル
- ・ 一緒になっていた洗面室とトイレを別々に分けたことで、使い勝手が向上
- ・ LDKの奥行と幅をしっかり確保したことで、開放感が得られ、家具配置も容易になりました
- ・ 既存の床下地・壁・天井は最大限に利用、建具は一新しました



AFTER

スタッフのひとこと「ルーチンの効果」 (コモドスペース 古石)

皆様は、毎日欠かさず続けていらっしゃることはありますか？実践しておられる方は、日記をつける、家計簿をつける、朝食はご飯とお味噌汁など、内容としては、そう難しくないものが多いのではないのでしょうか。しかし、いざそれを続けるとなると、「毎日欠かさず」ということの難しさに直面し、三日坊主に終わってしまうことが多いです。私も過去に数え切れないほどの三日坊主をしてきました。

以前、テレビで、メジャーリーガーのイチロー選手がルーチンの大切さについてコメントしていました。イチロー選手は、試合の日、球場に入ってから動きは毎日同じ流れで行っているそうです。ウォーミングアップに始まり、打席の入り方から試合終了後のクールダウン。更に、地元シアトルでの試合中は、毎日夫人お手製のカレーを食べるという徹底ぶりでした。



イチロー選手の話では、「シーズン中、毎日の流れをルーチン化することで、モチベーションを維持し、集中力を高めている」ということでした。先月も8年連続200本安打を達成し、世界のトッププレイヤーとして活躍しつづけているイチロー選手の話は、今まで“ルーチン”という言葉に対して、良いイメージがなかった私にとって、とても衝撃的でした。

自分の一日を改めて振り返ってみると、毎日続けていることが1つだけありました。それは、通勤時、同じ車両の同じ位置に乗り込み、同じポジション取りをするということです。私と同じ様な行動をとっていらっしゃる方も多いのではないのでしょうか。今までは、満員電車を生き抜く策として実行していたのですが、そうではなく、車中で一日のスケジュールをイメージし、取り組み方や注意点を想定しておくことで、その日一日の動きが変わってくるように思います。

習慣化への道は、こつこつと毎日かならず続けていくことが、一番の近道かつ、唯一の方法。短期集中型の私にとっては、とても大きなハードルですが、自分を成長させるためにも、こつこつ法を取り組んでいこうと思います。

「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・古石
発行日 平成20年10月7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



【 コモドスペースお困りごと解決メニュー 】

安心・定額制リノベーションパック

原状回復工事

ワンルーム原状回復パック

大規模改修工事

オーナー様自邸の住宅設備機器の入替え

受水槽清掃及び高圧洗浄、各種ポンプ清掃工事

各種防犯対策（オートロックシステムなど）

給湯器の一括取替え（メンテナンスリース付）

水廻りの設備機器の24時間サポートサービス

定期報告書の作成

可動間仕切り収納の販売

安心・定額制リノベーションリースパック

無料でご所有物件を弊社ホームページに掲載

Copyright(c)2008 (株)コモドスペース all rights reserved.