

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. 35

Contents

秋号

- 代表取締役社長 本間達司のコラム
―「選択と集中」
- 秋号の BEFORE→AFTER
―「38 歳の大手術」
10/20(火) リノベマンション見学会開催
- スタッフのひとこと
―「はじめまして、岡崎です」
- 新サービス！！「リノベ保証システム」
- 11/12、13 賃貸住宅フェア出展



選 択 と 集 中

先日、民主党が歴史的な政権交代を果たしました。

政権交代により補正予算の削減、ダムの建設中止、高速道路の無料化等々、国民生活や国内経済に大きな影響が出ることは確かですが、大きな変革には痛みは付き物。閉塞感に満ちた日本社会の現状を打破する大きなチャンスと捉え、私達コモドスペースはこれからも、真っ直ぐに前進して行きたいと考えています。

さて、今回は、「選択と集中」という堅苦しいテーマでお話したいと思います。この「選択と集中」は、局地戦で弱者が強者に勝つ最も有効な戦略であると言われています。「選択と集中」とは単純に、「選んで」「集中的に実行する」言ってしまうえば簡単なことですが、1つのことを選ぶということは、反面、他は捨てることを意味するのです、他を捨てるのは不安感があり、たいへん難しいことだと思います。

では、「選択と集中」を賃貸マンションの空室解消の例で考えてみましょう。私達は空室の多い賃貸マンションの空室対策について相談を受けた場合、必ず現地に赴き、そのマンションに最も入居頂けそうな入居者層を想定します。しかも出来るだけ詳しく。

例えば、「入居者は 20 代後半の男性で大阪市内中心部に勤務、現在ワンルームマンションに住んでおり、新入社員のころから比べると少し収入も増えたの

で、少し広い部屋に借り換えたい方」というように具体的に人物のイメージが出来るように詳しく。

なぜなら、単身者の男性を入居者層と仮定しても、その方が学生さんなのか、社会人なのか、年配の方なのかによって、内装の色や設備機器、手摺等の介助設備まで、準備する内容がガラッと異なります。選択することにより投資を集中させることが出来、空室解消の確立を高める戦略です。反面、選択肢以外の方の入居率を下げることも明白です。

しかし、ここ数年、何でも取り揃える中途半端な百貨店やスーパーマーケットが衰退し、顧客ターゲットを絞ったユニクロやニトリなどの専門店が成長しています。

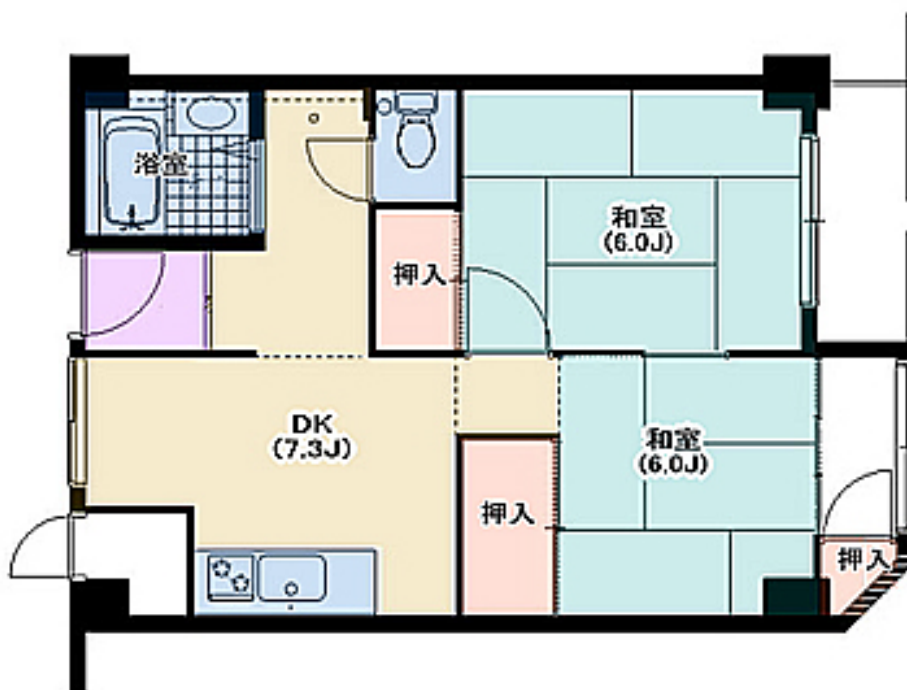
これからの厳しい時代、賃貸経営も「選択と集中」による戦略的な経営が必要になると感じています。あなたの経営されている賃貸マンションの入居者像は明確ですか？

秋号のBEFORE→AFTER

「38歳の大手術」

築年数38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。尚、オーナー様のご好意により、こちらの物件にて10月20日（火）、賃貸オーナー様向け「リノベマンション見学会」を行います。同封の青色のチラシ申込書よりFAXかお電話にて参加申込ください。

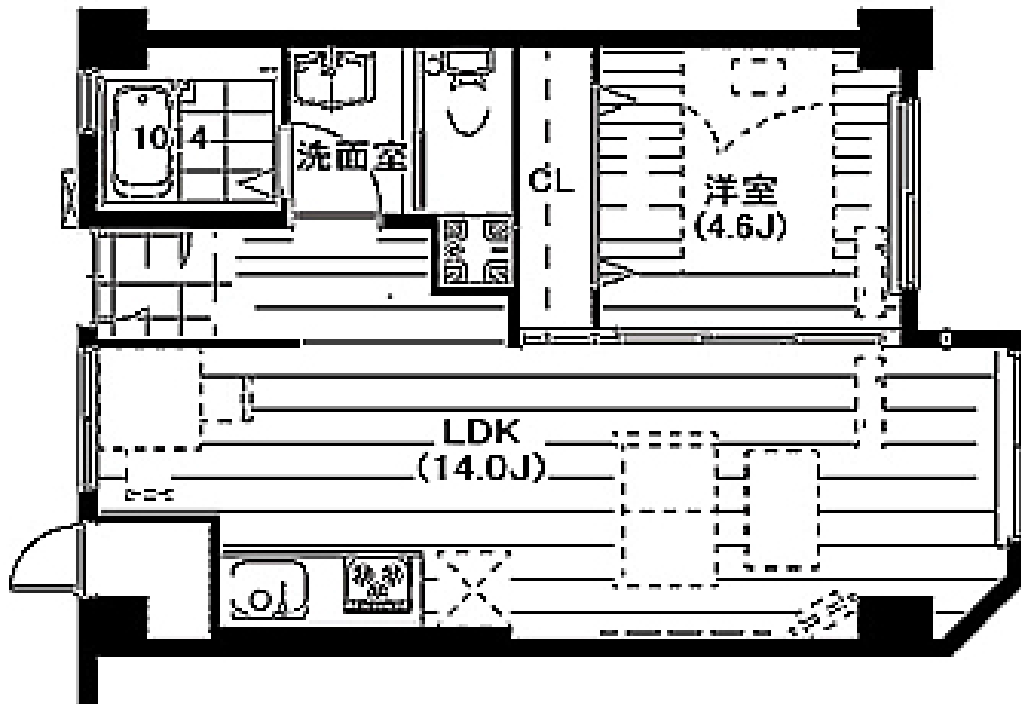
10/20
見学会
無料開催



BEFORE



- ・ 3枚引違戸を設けて可変性のある1LDKにリノベーション
- ・ バランス釜の在来浴室をブロックのはつりなしに安心施工で大きさを確保したユニットバスに入替
- ・ 3口ガスシステムキッチン・ウォシュレット・洗面化粧台・洗濯パンを新設
- ・ 内装はすべてリニューアル
- ・ 収納は押入れから充分な広さの1.5間分クローゼットに



AFTER

スタッフのひとこと

「はじめまして、岡崎です」（コムドスペース新スタッフ 岡崎千恵）

はじめまして。

9月よりアルバイトとしてお世話になっております岡崎千恵と申します。コムドスペースでは、主に事務を担当させて頂いております。早く社内の業務を覚えて、コムドスペースのスタッフとして良いお仕事ができるようにと考えております。どうぞ、よろしくお願い致します。

既存の岡崎（愛美）もおりますので、今後合わせてどうぞよろしくお願い致します。

新サービス！！リノベ保証システム

リノベーションや少しお金を掛けて原状回復をしたいけど、リノベ後の客付けが心配というオーナー様のお声を受けて、新サービスのご案内です。

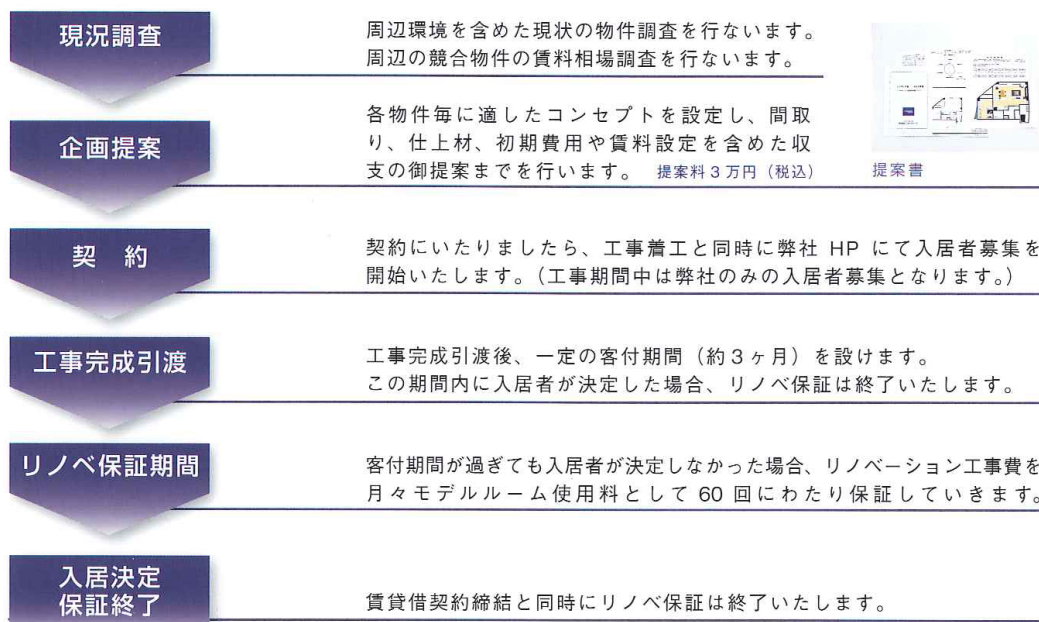
その名も、「リノベ保証システム」

リノベーション工事完成後、一定の客付期間内に入居者が決定しなかった場合、当社がリノベーション工事費用を月々のモデルルーム使用料として保証してゆきます。

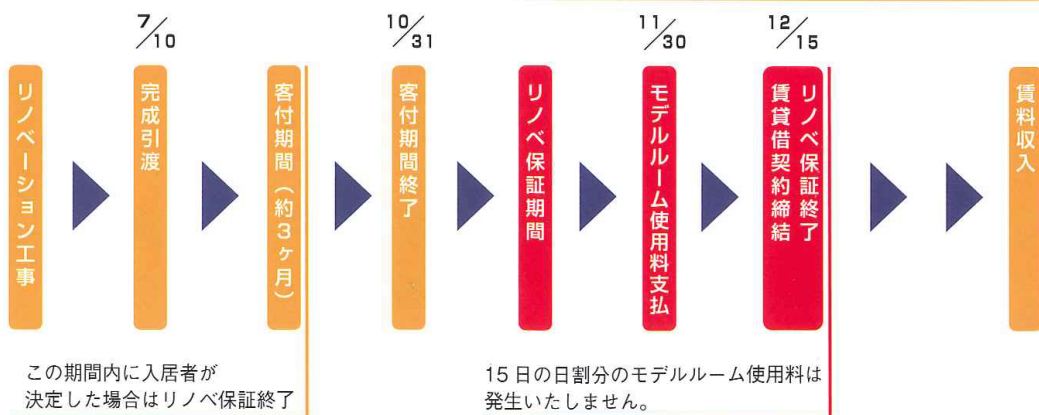
しかも、リノベ保証システムは、リノベーションのみならず原状回復工事も対象です。

システムについて詳しくは山田・岡崎（TEL：06-6533-5167）までお問合せください。

リノベ保証システムの流れ



(例)リノベーション工事費用315万円(税込)の場合、モデルルーム使用料52,500円/月



賃貸住宅フェア 出展のご案内



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、私共コモドスペースも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5つに分けられており、その1つに「リフォーム・リノベーションゾーン」があります。リフォーム・リノベーション以外にも、**賃貸管理、リーシング、資産運用、設備・建材、建替え**など、賃貸オーナー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：11月13日(金) 12:00 ~ 12:50

場所：2号館 リノベーションリフォームセミナー

講演テーマ：入居希望者1144人のニーズから読み解く
これからのリノベーション



今後の賃貸経営のご参考に、是非ご参加下さい

「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://owner.comodospace.com/> MAIL: info@comodospace.com

発行人 (株)コモドスペース

発行日 平成21年10月9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) 2009 (株)コモドスペース all rights reserved.