

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.39

C o n t e n t s

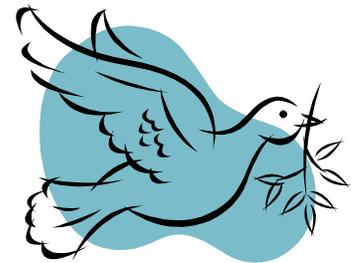
秋号

代表取締役社長 本間達司のコラム
- 「伝える力」

秋号の最新情報
- 「16 坪からの土地活用」
- 「資産活用秘話」

スタッフのひとこと
- 「はじめまして」

編集後記



伝える力

みなさま、こんにちは。酷暑の夏もようやく終わりを告げ、朝晩の肌寒さが秋の訪れを感じさせてくれる昨今、お変わりなくお過ごしですか。

さて、先日、インテックス大阪にて開催されました、賃貸住宅フェア in O S A K A 2 0 1 0 において主催者企画のリノベーションセミナーの講師をさせて頂きました。今回のセミナーではありがたいことに満席の上、立ち見のお客様までいらっしゃり盛況のうちに終わることができ、ホッとしています。

賃貸住宅フェアにて講師を勤めさせて頂くのは、2005年から連続5年目となりますが、講演内容を考える夏ごろは、毎年、頭を悩ませています。と言いますのも、賃貸住宅フェアのセミナーには、私なりの拘りが2つあります。1つ目は必ずお聞き頂くお客様の為になる新しい内容を「伝える」講演をさせて頂く。もう1つの拘りは、お聞き頂いているお客さまを寝かさないようにするという事です。いくら良い内容の話しでも、相手に伝わらなければ意味がないと考えるからです。お客さまを寝かさないためには、話の中身もさることながら、話し方や話の順序、画面の見せ方などを工夫し、様々なことに気配りが必要となります。つまり「伝える」努力です。

普段の仕事においても、お客様や関係者、社内でも「伝える」ための気配りは欠かせません。例えば、提案資料はお客様が後で1人でご覧になられてもイメージし易いものになっているか、とか。少々難しい相談をする際は電話だけで済まらず、必ず事前にメールやFAX、または、直接、面会してお話する。

また、社内などにメモを残す場合は、出来るだけ読みやすい字で、簡潔な内容を書き残すようにしています。

更に、会社のリーダーとして社内に方向性を示すときは、同じ内容の話しを間を空けて何度も何度も繰り返すようにしています。社員は、社長が考えているほど注意深く話しを聞いていないか、その場は真剣に話しを聞いていても直ぐに忘れてしまうのが実情だと考えるからです。そこで、諦めず何度も何度も繰り返し話しをすることにより、1つでも社員の心に残り実践してもらう以外に会社をより良くして行く方法は無いと考えています。

情報は伝える為に発信するのであって、発信することが目的となるのは本末転倒です。当たり前の話しと言えば当たり前の話しですが、私もつい忘れちゃってしまい、情報を発信することに重きを置いて「伝える」ことが疎かになってしまいます。

結局、「伝える」とは情報を発信することとは違い、相手に情報を正確に受取って頂き、受取った人にその情報に基づいて次の行動を起こして頂くためのものだと考えています。

みなさまは、「情報発信」と「伝える」の違いを意識しておられますか？



秋号の最新情報

「16坪からの土地活用」

都市型資産活用として**「戸建賃貸」**をご提案します。都市部特有の間口が狭く奥行きのある敷地での資産活用、間口 4.5m、奥行き 12mの敷地から対応が可能です。築 40 年を越えた古い長屋や木造アパートの建替え、駐車場用地の転用など、少ない投資で低リスクの安定した利回りを目指しています。

プランは新婚さんや子育て世代に最適な 2LDK。人気の対面式システムキッチン、ゆったりくつろげるお風呂や戸建では珍しいロフト、高い天井、オール電化が他戸建賃貸やファミリー向け賃貸マンションとの差別化を実現します。

標準価格は 1,050 万円/戸より。(地盤調査・標準時盤改良・建物本体・住宅設備機器・標準外溝工事が含まれます)

16坪からの土地活用 実施例

- ・所在地 大阪市阿倍野区
- ・築年数 築70年
- ・敷地面積 約22坪
- ・入居者 新婚さん、
子育て世代のファミリー
- ・改装概要 既存建物を取り壊し、
新築戸建て賃貸物件を建築
- ・サブリース価格 9万円の10年固定

投資費用1,100万円
(解体費用含む)

室内パース



Before



After



～ 資産活用秘話 ～

昭和15年築の長屋の一戸建住宅の建替えプラン。
既存の入居者が退去後、建替えを前提に敷地の有効活用を検討されているオーナー様よりご相談頂きました。提案は私共の他、大手ハウスメーカーさんを含めて数社。当初実績のない私共からは、定期借地で土地をお借りし、私共で建築費用を出して賃貸運営する定借案を提案しましたが、10年で建替え費用が回収できる価格、10年固定のサブリース契約させて頂くことを条件に私共にご発注頂きました。

スタッフのひとこと



「はじめまして」

こんにちは。7月からグループ会社の技建設計から転籍しました工事担当の近藤と申します。現場管理と水廻りパッキン交換や小修繕などさせていただきます。7月に転籍し早くも4ヶ月がたちました。私は技建設計で13年間、現場に必要な施工図という図面を作図していました。現場の各部分の詳細を図面にまとめて行く仕事です。この度、コモドスペースの工事担当として現場を管理していますと、施工図で学んだ建築の知識も生かされていますが、今までの施工図の現場は新築の建物ばかりでしたので、新築と違い、改装工事は、入居されている方が居られる中での工事となります。その為、工事の際に出る音や埃の問題については慎重に作業を気を配って進めております。もちろん現場の職人さんの安全管理を徹底し、事故ゼロを継続していきます。これからもオーナー様そして入居者様の期待を超える仕上がりで引渡しができ、心地よく住んでいただく部屋を造っていきたいと思います。これからもよろしく願いいたします。

近藤 聡

編集後記

私共、コモドスペースでは先日大きな変化がありました。私共の創業期から共に歩んできた岡崎愛美さんが一身上の都合で9月末をもって退職されました。岡崎さんは私共の前身の技建設計リモデル事業部時代から約8年勤めて頂き、創業期の苦境や私共の歴史を知る同士であり、大きな戦力として活躍して頂いていました。当面は、私共にとって戦力ダウンとなることは否めませんが、他の社員と一丸となって、更なる飛躍のステップにして行きたいと考えています。また、これからも岡崎さんに幸せな人生が待っていることを祈念しています。

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

発行人 (株)コモドスペース

発行日 平成22年10月28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)2010 (株)コモドスペース all rights reserved.