

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.46

## C o n t e n t s

夏号

代表取締役社長 本間達司のコラム  
- 「改革」

夏号のリノベーション  
- 「実験！自社リノベーションで  
収益率UP」

スタッフのひとこと  
- 「賃貸物件の管理はじめました」

改革



みなさま、こんにちは、連日の雨と蒸し暑さが続く梅雨の日々、みなさまいかがおすごしですか。今回は、「改革」についてお話したいと思います。

小学生用の国語辞典で、「改革」を調べてみると「わるいところをあらため、かえること」と書かれています。最近、私が行った自己改革の1つは「平日は、自宅でお酒を飲まない」と決め実行しています。

キッカケは、40歳を過ぎた数年前の健康診断で血糖値が少し高いと警告され、年に数回、検査も兼ねて通院しているのですが、一向に改善の兆しが見えないことから、主治医の勧めもあり、一度、生活習慣を見直してみようと考えたからです。

これまでは、習慣的に帰宅後、夕食時にビールを1杯、夕食のおかずによっては焼酎やウイスキーへと進む毎日でした。また、帰宅後のビールは1日仕事をした自分へのご褒美と考えほとんど欠かせた日はなかったくらいです。

平日、自宅でお酒を飲まなくなると気付いたことは、夜帰宅してから自宅で過ごす時間が長くなったということです。長くなったのは物理的な時間ではなく、感覚的な時間です。

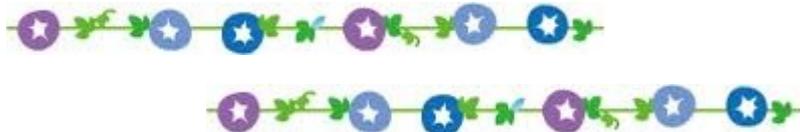
夕食もお酒を飲まない分、早く済み、入浴後も酔っていないので本を読んだり、同窓会の事務局など、個人的な用件を進めたり、平日の夜を有効に生かしている気がします。

もう一つ、新たな楽しみが出来ました。それは週末です。平日はお酒を飲まないことで、新たに、週末お酒を飲む楽しみが出来ました。土曜の夕方が待ち遠しい！

ところで、改革とくれば、いつもお読み頂いている読者の皆様なら、何かわすれていないか？と感じておられると思います。そうです、消費税増税や民主党の分裂、等々ですよ。でも今回は、触れません。というのは、これらはどう見ても、改革ではなく、改悪だと感じるからです。

さて、話は戻って、約3ヶ月過ごした平日禁酒の成果ですが、先日の検査の結果、主治医曰く「あまり変わりませんな～、体質かもしれませんな～」残念！

やはり「改革」はすぐに成果が現れないものです。しかし、「改革」を最初から諦めてはいけないし、始めた「改革」を途中で諦めてもいけません。長く時間が掛かる「改革」は、粘り強く一步步進めて行かねばなりません。政治家のみならず、日本の将来をよろしくお願い致します。



## 夏号のリノベーション



### 「実験！自社リノベーションで収益率UP」

物件の価値を向上させ、収益率を上げたいという希望は、全てのオーナー様に共通することと思います。ところで、私共が提案しているリノベーションによって物件の価値をどこまで向上させることが出来るのでしょうか。

今回コモドスペースでは、自社で物件を購入し、リノベーションでどこまで収益率を向上させることが出来るのか実験をしてみました！

大阪市北区天満橋、築34年、13階建の分譲マンションの1室(1LDK)を自社で購入。内装と設備を全て入れ替え、265万円かけてフルリノベーションを実施。



改装後、共益費込98,000円で賃貸募集を開始しました。(参考:棟内では同面積、未改装の別室が共益費込75,000円で募集されています)

そして募集開始から1ヶ月程度で、新婚カップルさんから入居申込を頂き、8月より入居頂くことになりました。

元手は、物件買付けから改装費まで含めて約965万円。算出した結果、表面利回り約12.2%の収益率に繋がります。今後売却する場合にも、表面利回り約10%程度で売り出すことができますので、収益物件として買い手がつきやすくなります。

収益用の分譲マンションの購入をご検討されている、またリノベーションと収益率の関係が気になるというオーナー様は、今回のコモドスペースの実験をひとつの参考にいただければ幸いです。

今月は本物件のリノベーション完成見学会も開催しますので、詳しくは同封のチラシをご覧ください、ぜひともご見学にお越しください！

## モデルルーム見学会開催！

詳細は同封チラシをご確認ください。

新発売したタカラの水まわり製品もご覧いただけます。



## スタッフのひとこと



「賃貸物件の管理はじめました」

この度、コモドスペースマンション管理担当となりました近藤聡です。

今まで工事担当として現場管理をさせて頂いておりましたが、コモドスペースは今後、賃貸管理にも全力投球していきます。

只今、オーナー様にご説明を兼ねて順次ご訪問させて頂いております。24時間365日クレーム対応(電話受付)オーナー様の負担を軽減、そして満室経営を目指します。

日に日に暑くなって参りましたが、空室の物件資料を片手に梅田・なんば・天王寺などの仲介業者を汗だくでまわっております。1日でも早く客付け出来るように全力を尽くして参ります。

賃貸管理につきましてご興味・ご質問等ございましたら、お気軽にお問合せください。詳しくご説明等させて頂きます。どうぞよろしくお願い致します。

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://owner.comodospace.com/> MAIL:[info@comodospace.com](mailto:info@comodospace.com)

発行人 (株)コモドスペース

発行日 平成24年7月4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。

また本ルームを利用してお客様相談室を新しく始めました。

本町にお越し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)2012 (株)コモドスペース all rights reserved.