

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. 63

Contents

秋号

- 代表取締役社長 本間達司のコラム
—「常識は変わる」
- 秋号の特集
—「コモドスペースの強み」
- スタッフのひとこと
—「管理戸数300戸達成」



常識は変わる



みなさんこんにちは、朝晩が涼しく過ごし易くなり、秋の足音も感じる今日この頃ですが、みなさまいかがお過ごしですか。今回は「常識は変わる」と題してお話してみたいと思います。

「常識」をインターネットで調べてみますと、「健全な一般人が共通に持っている、または持つべき、普通の知識や思慮分別」と出てきました。私が学生の頃なら辞書で調べることが、今ではネットで調べることが常識になっています。

30年以上前の学生時代の話ならたくさんあります。クラブ活動で真夏の暑い日でハードな練習中でも水を1滴も飲ませて貰えなかったことや鎌倉幕府の成立時期が1192年（いいくに作ろう）と習ったこと、クラス名簿に住所や電話番号が記載され配布されていたこと。

今では、十分に水分補給しないと熱中症になり、鎌倉幕府の成立が1185年（いいはこ作ろう）だという説が現れ、個人情報を保護するためにクラス名簿を配布しません。これが常識なのです。当時、私達が変わらないと思っていた常識が、その時代背景によっても簡単に変わってしまうのです。

最近、ニュース番組では、新しい東京都知事がいろんな話題を提供しています。日本の首都東京で、誰が指示を出したか分からないまま工法を変えて建設された豊洲市場、エンブレム問題からはじまり、約7340億円の予算が独りでに3兆円以上に膨らんでしまっているオリンピック、変わって欲しい常識は、政治とお役所仕事です。

しかし、未来永劫変わって欲しくない常識もあります。それは、人様に迷惑を掛けない、困った人がいたら助けて差し上げる、人前で恥ずかしくない言動を取る、という私達が忘れてはいけない社会人としての常識です。

最後に、話題になっている車の自動運転技術が、車の事故を激減させ、移動中、ドライバーの時間の使い方を大きく変えると言われています。仲介業務も入居希望者を自動運転車で現地までお連れして、スマートキー（インターネットを介して開閉する鍵）でお部屋を自由に内覧して頂く。10年先には、車の自動運転も、無人の仲介案内も、「常識」と言われているかも知れません。

秋号の特集



「コモドスペースの強み」

私共コモドスペースは、一般の工事業者さんとも仲介業者さんとも違う特徴を持っています。今回は私共の特徴・強みを今一度ご紹介させていただきます。

① 提案型の工事業者

1室ずつのお部屋に対して、様々な空室解消の対策をご提案しています。それは、お部屋の改装プランやデザイン、賃料査定など多岐に渡ります。

またご提案の際には、必ず近隣物件の調査を行います。類似物件・ライバル物件の割り出しで工事後の客付けがスムーズに行えるよう準備しています。周辺の相場・ライバルを知る事は、対策を打つ中で必要不可欠なポイントです。

皆様はご所有物件のライバルをご存知ですか？気になる方は是非お問合せください。調査の上ご報告させていただきます。

② 客付けが出来る工事業者

工事は工事業者さん、客付けは仲介業者さんと使い分けるのが一般的ですが、コモドスペースの場合は1社でその2つの役割が完結します。

オーナー様の手間が省けることにもなりますし、1社で一貫して空室解消を行うことで得られるメリットもあります。具体的には、物件毎に入居者ターゲットをしぼり込み、客付けを見越した工事のご提案が出来ることです。

③ 原復にも利用できる「リノベ保証システム」

コモドスペースでは、「工事後の客付けを保証」するセーフティネットをご用意しています。

コモドスペースに工事をご依頼頂き、約3ヶ月の客付け期間内に入居が決定し

ない場合は、お支払い頂いた工事費用を60回（5年分）に分けて月々モデルルーム使用料として、入居契約が完了するまでオーナー様へお支払いさせて頂くことで、客付けの保証をしています。

そして意外と知られていないのが、**リノベ保証は、原状回復工事にも利用できる**という点です。「リノベ」とつく名称のため、リノベーション工事にのみ適用されると思われがちですが、原状回復工事にも利用できるセーフティネットとして役立つのです。

実は快適スペースはリノベーションだけではなく、原状回復工事も得意なのです！既存のものを残しつつ行う原状回復工事は、知恵と経験が生きてきます。コーディネイトひとつで、センスの良いオシャレなお部屋になります。デザイン原復とリノベ保証を組み合わせるとの空室解消はオススメです。



<写真>デザイン原復の実施例

改めて私たちの特徴・強みをご紹介させて頂きましたが、皆様にきちんとお伝え出来ていましたでしょうか？

ご不満に思っていることやご希望等がございましたら、担当営業にお気軽にお伝えください。賃貸オーナー様にとって、より良いサービスをご提供できるよう更に切磋琢磨してまいります。

セミナーのご案内

デザインやコーディネイトは難しいと感じていらっしゃる方は、是非快適スペースのセミナーに参加してみませんか？

今月は、**10月26日（水）梅田グランフロント**にて開催予定です。

タイトルは「**100%入居が決まる内装コーディネイト**」。最近のトレンドや好まれるお部屋の作り方、コーディネイトのテクニックなど伝授致します！過去5回の講演では9割以上の方にご満足頂いているセミナーです。

セミナー参加ご希望の方は、添付の申込用紙にご記入の上FAXください。

スタッフのひとこと



「管理戸数300戸達成」

こんにちは、コモドスペース賃貸管理主任の近藤です。

私には本年度、管理戸数350戸という目標がございますが、この度300戸を達成することが出来ました。これもひとえに皆様のご愛顧の賜物と心より感謝しております。ありがとうございます。

7・8月にかけては管理物件の退居が集中しました。皆様の所有されている物件はいかがでしたでしょうか？

只今、お部屋を客付けするためにキャンペーン等を実施したり、物件資料を持って仲介業者さんをまわり、各地域のお客様の動きや周辺のライバル物件などの聞き取りをしております。最近、新築物件が多数建築され、客付け苦戦の要因の1つとなっています。今までと同じ条件で募集して、以前より問合せが少ないという場合は、周辺に新築物件が増えたり、賃料相場が下がってきている可能性があります。一度調査されてみてはいかがでしょうか。

またコモドスペースでは、仲介業者さんからの問合せ件数やその内容を記録しております。この記録を元に対策を打つことで、客付けの大きな武器としております。これからも管理物件の満室経営を目指して精進してまいります。

空室問題を含め、現状の賃貸管理につきましてお困り事等ございましたら、お気軽にお問合せください。コモドスペースが誠実に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。

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28年10月3日

【 Facebook で情報配信をしています 】

Facebook を通じて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、ぜひ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>>

