

Comodo Letter

by ComodoSpace

2019 Summer

vol. 74

Topics

- 私なりのリーダー論
- 購入物件・土地の有効活用のご相談受け賜ります
- 賃貸オーナー様向け
 ComodoSpace Web サイト
- 大規模改修工事着手
- 近藤 vs 蜂
- 魅せる写真テクニック〜リビング編〜
- スタッフコラム

代表取締役 本間 達司のコラム

私なりのリーダー論

みなさま、こんにちは。観測史上最も遅い梅雨入りの中、日本初、37カ国もの世界各国のリーダーが大阪に集結されたG20。開催両日は梅雨の晴れ間もあり、何事もなく終えたことに、大阪人として少し喜ばしく安堵しています。さて今回は、各国のリーダーが集結したG20に因み、「私なりのリーダー論」についてお話してみたいと思います。



私も小さな組織のリーダーとして常日頃心掛けていることが、「早く判断・決断をする」ということ です。勿論、それ以降の結果責任を全て負うことが前提です。

例えば、従業員が私のところに判断を仰ぎに来るときは、その殆どが良くない話です。恐らく事案が発生してしばらく時間が経過しており、従業員だけでは解決出来なかった問題で、放っておいて自然に良い方向に向かう問題など私のところに廻って来ません。そんな時、私が一刻も早く判断し、決断しないと問題がどんどん悪化し大きくなって行きます。また、会社や事業の方向性を決める際も、判断や決断に時間が掛かれば掛かるほど、従業員は進む方向に戸惑い、不安になると思うからです。

一刻も早く判断し、決断するために大切にしていることが、常日頃から自分自身に判断基準を備えておくということです。会社経営における私の判断基準の優先順位は、「誠実」、「公平公正」、「スピード」、「損益」の順です。私は、毎朝、会社の朝礼で経営理念と行動指針を唱和し、この判断基準がぶれないように確認して、早い判断・決断を心掛けています。

話は少し変わりますが、時々、私は従業員に対して「自分株式会社」という言葉を使っています。その意図は、従業員の1人1人も「自分株式会社の社長」であり、自分自身を導くリーダーなのです。自分の人生について判断と決断をし、その結果責任を負うことを意識して欲しいからです。

先のG20前後でも世界中の話題の中心になっていた米国のトランプ大統領の判断基準は「アメリカファースト」。ツイッターのつぶやき1つで世界的话题をさらって行く氏は、米国史上最も偉大なリーダーとなるか、最悪のリーダーとなるか、その結果は直ぐに出るようなものではありません。その結果責任は氏が負うのではなく、将来、米国民が負うことになるようです。

購入物件・土地の有効活用のご相談受け賜ります

先日オーナー様から物件購入のご相談をいただきました。「大阪市内で53平米の土地の話があるが、どんな利用方法があるか？収益はどうか？」とのことでした。さっそく物件資料をいただき査定いたしました。現状は築年が古い木造2階建の店舗兼住宅が建っており、間口は3.7m・駅から徒歩5分という立地でしたので、2パターンの収支を計算してみました。



パターン① 新築木造賃貸住宅「コモドハウス」駐車場付・2LDKを一棟建築の場合

購入 2500 万円＋解体 250 万円＋地盤改良 150 万円＋新築工事 1500 万円＝概算総事業費 4400 万円
賃料を 12 万円/月で賃貸した場合の年間家賃収入＝144 万円（年間収益率 3.27%）

パターン② 既築のまま店舗として利用の場合

購入 2500 万円

賃料 10 万円/月で賃貸した場合の年間家賃収入＝120 万円（年間収益率 4.8%）

（上記金額以外に購入諸経費なども必要になります。）

上記より、収益物件としては決して安くはないという見解をお伝えし、参考にさせていただきました。

私共が新築木造賃貸住宅を建築していることもあり、最近このようなご相談も増えてきております。改装工事だけではなく、物件購入時の収支計算や土地の有効活用のご相談も受け賜っております。なんなりとご相談ください。

賃貸オーナー様向け コモドスペースWebサイト

コモドスペースでは、賃貸募集用（入居希望者様用）のWebサイトとは別に、賃貸オーナー様向けのWebサイトを運営しているのをご存知でしょうか？以前からあったのですが、約2年程前に大幅リニューアルを施し、現在も定期的に更新を行っております。「空室解消セミナー」や「モデルルーム見学会」開催の最新情報、そして「リノベ実施例」の更新を月に3～4事例、定期的に更新しています。

名目は「リノベ実施例」としてありますが、実施例はリノベに限らず！新築木造賃貸や大規模改修、ハーフリノベーションから玄関扉やエントランスの改修等、オーナー様への有益な情報提供の場となるよう、様々なバリエーションを意識し更新を行っております。是非リノベーションをご検討いただく際や、今後の投資の参考としてチェックしてみてください。

また、フェイスブックやインスタグラム等のSNSでもコモドスペースアカウントを運営しております。特にインスタグラムでは、インスタならではの「映え」る写真をメインに、特にデザインにこだわってリノベーションさせていただいた事例写真を掲載中です。以下のQRコードより直接アクセスできますので、アカウントをお持ちの方は是非「フォロー」「いいね」を宜しくお願いします！



賃貸オーナー様向け web サイト



Instagram アカウント



Facebook アカウント

大規模改修工事着手

6月より、8階建て約50戸マンションの大規模改修工事に着手いたしました。

大規模改修（外壁・屋根・防水）工事では、予算や劣化状況を踏まえて、工事範囲・時期を分割して工事を行うことがあります。今回は、全面改修する見積と、足場が必要な範囲と早期対応が必要な部分の最小限の見積の2パターンをご提案し、後者に決定しました。

今回は、共用部分の工事が中心となるため、工事範囲の限定は工事期間の短縮となり、入居者様の負担の軽減にもつながります。工事範囲の分割や限定は、資金調達や事業収支の面でもメリットがあると思われる。

また実際の工事においては、入居者様へのお知らせや工事内容の調整をいかに上手く進めていくかがポイントとなります。特に大規模改修工事はバルコニー内の作業があり、その作業期間中はバルコニーの使用が出来なくなるので、使用できない期間をどのように分かり易くお知らせするのも工夫が必要です。

雨の多い季節となりましたが工事完成引渡しまで、気を引き締めて工事を進めていきます。



近藤 v s 蜂

先日、管理物件の入居者様より、ベランダの隔壁部分に蜂の巣が出来ているので撤去して欲しいとの連絡が入りました。5～10cmの大きさと7～8匹程度のため、私一人で撤去出来るだろうと考え、蜂駆除用スプレー・虫取り網・ヘルメットで万全の準備をしてお伺いしました。

現地に着くと、問題の巣には蜂が6匹止まっていた。私はヘルメットをかぶりベランダへ…そしてスプレーで一撃！なんと5秒で全滅しました。最近の蜂スプレーは羽ばたけなくする成分が入っており、暴れて飛び回る事もなく、スプレーの威力を実感出来ました。

入居者様も安堵して感謝していただき、その場を離れました。しかし30分後、また1匹蜂が戻ってきたとの連絡が…しかも先程よりかなり大きいとのこと！急いで入居者様宅へ戻り、再び戦闘準備！バルコニーを覗くと、大きい蜂が巣のあった辺りを飛び回っており、どことなく怒っている様子で先程の蜂の親と思われました。子を持つ親として少しかわいそうに思いましたが…再度バルコニーに出て一撃！無事駆除完了しました。



蜂は巣の撤去後もしばらくしてから戻って来ることがあります。さらに巣がなくなった事で、種類によっては凶暴になる蜂もいると聞きますので、ご注意ください！

何か対応にお困りの事などありましたら、何でもご相談下さい。私共のできる事があれば可能な限りお手伝いさせていただきます。

魅せる写真テクニック～リビング編～

入居募集に際して、お部屋の写真は重要なアイテムです。今回は、入居希望者様に「この物件を見に行きたい!」と思っただけのような、魅力的な写真の撮り方をテーマにお話します。

写真撮影において大事なことは、「空間の全体像」が見えることと、「空間の特徴」を捉えていることです。そのために抑えたい1番のポイントは「画角」…つまり画面をどのように切り取るかです。

リビングを例に見てみましょう。まず撮影時の体勢について。できる限り部屋全体を広く写すため、壁に背中がびったり付くまで下がります。そして、立て膝をつく程度の高さでカメラを構えます。やや見上げる角度でシャッターを切ることで、開放感のある1枚が撮れます。

さらに、窓や建具・ポイント壁紙・照明などを意識して画面に収めること。これらのオブジェクトをバランス良く写し込むことで、空間全体をイメージできる写真になります。

また、カメラを縦横どちらに構えるかも大切です。リビングのような面積のある空間では、「広がり」を強調できる「横向き」がお勧めです。ただし下のような細長いタイプのお部屋では、「縦向き」で「奥行き」を強調する手法もあります。お部屋の特徴を見定めて使い分けることが大切です。

お部屋の写真撮影+入居募集のご依頼も請け賜っておりますので、お気軽にご相談ください。



立ち位置を変えるだけで
見映えがUPします!

横向き写真は「広がり」を、縦向きは
「奥行き」を強調できます!



Life of Comodo's Staff

ご存知のオーナー様もおられるとは思いますが、私は2年前の冬にダイエットし、3ヶ月で11kg(88kg→77kg)の減量に成功しました。

しかし、今は17kg増(現在94kg)のリバウンド…これから夏だというのに少し歩いただけで息切れ、汗だく状態…着れる服も限られてきました…。

このままではいけないので、再度ダイエットに挑戦しようと思います! 前は急激なダイエットをしてリバウンドしてしまったので、今回は前回より長期の計画を立ててダイエットしようと思っています。目標は、今年中(6ヶ月)に9kg減(85kg)です。この夏場は帰宅の際は、本町から森ノ宮または京橋まで歩くとともに、週2回ゴルフの打ち放しの練習に行きます。

梅雨が明ければ夏本番、夏バテしないように皆様も体調にはお気を付けてください。

賃貸管理主任：近藤 聡



Comodo
space

発行日 2019年7月3日
発行人 株式会社コモドスペース
〒550-0012 大阪市西区立売堀1-6-8
TEL 06-6533-5167 FAX 06-6533-5140

MAIL: info2@comodospace.com
URL: http://comodospace.co.jp/
Facebook: http://www.facebook.com/comodospace