

Comodo Letter

by ComodoSpace

2020 Autumn
vol. 79

Topics

- 私なりのリーダー論Ⅱ
- 新築木造ガレージハウス in 大正区
- 新しいルールの定着
- 管理業務もウィズコロナ
- 少額短期保険の全国統計から見る
賃貸市場動向
- ただいま育児奮闘中！
- 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Ⅱ

みなさん、こんにちは。まだまだ終わりが見えない「ウィズコロナ」。皆様、いかがお過ごしですか。

先日、日本のリーダーである内閣総理大臣が、戦後最長の在任期間となった安倍元総理から菅新総理へと交代されました。また、11月には、世界中が注目する米国の大統領選挙もあります。そこで、今回は「私なりのリーダー論Ⅱ」と題してお話したいと思います。

よくプロ野球やプロサッカーの世界では、チームの業績が悪いと監督に責任を取らせて解任し、新しい監督を迎えてチームを立て直す、ということが行われます。冷静に考えると監督を交代させても、実際にプレーする選手は変わらないので、チームが強くなると思えないのですが、監督交代が功を奏して、チームが劇的に強くなることもあるようです。そう考えると、監督であるリーダーは想像以上の影響力を持っているかも知れません。

最近、私は、リーダーは能力や技術だけでなく「運」も非常に大切ではないか、と感じています。約10年前の東日本大震災時を思い返すと、それ以前はずっと自民党政権が続いていて、震災時にたまたま民主党政権となっていた時です。野党となっていた自民党は、原発政策や防災政策を批判していましたが、元を正せば、ずっと自民党政権が進めてきた政策です。民主党にとっては、何と「運」の悪いことでしょう。

「運」だけで話を済ませてはいけませんが、お客様からご紹介頂いた本で、松下幸之助さんの「すべてがうまくいく」という本があります。そのサブタイトルは、「素直な心が奇蹟を起こす」となっており、書の中で、「素直な心とは、もっと力強く積極的な心のあり方で、何物にもとらわれることなく、物事の真実を見る心」と言われています。

もし「運」が人生や組織の結果を大きく左右するのであれば、リーダーは普段からの「心の持ち方」や「ものの見方」に気を配り、「良い行動をする」ことにより「良運」に恵まれるよう、努力を続ける必要があると思います。

世界中の新しいリーダーが、「良運」を持っていることを願って止みません。



新築木造ガレージハウス in 大正区

今回は9月に完成しました「新築木造ガレージハウス」をご紹介します。

ガレージハウスとはシャッター付き駐車スペースと居室を一戸に集約した建物で、趣味の別宅や事務所兼倉庫として活用できる空間として世間でも注目されています。

概要は木造の民家が建っていた敷地面積約81坪に、2階建1戸・建築面積約10坪の単独棟と2階建3戸・建築面積約26坪の長屋棟の2棟4戸を新築させていただきました。間取りは4戸共、1階が駐車スペースと洗濯機・電気温水器置場、2階が居室とトイレ・シャワーブース・ミニキッチンとなっています。外観、内装や建具も男性を意識したシックな仕上がりです。

賃貸募集も強気の賃料設定ながら、募集開始後10日で、全4戸に入居申込が入り、収益率も当初の想定を大きく上まわる状況で、オーナー様にも大変ご満足頂いております。

ガレージハウスの土地活用にご興味ご関心がございましたら、ご遠慮なくお問い合わせください。



新しいルールの定着

コロナ禍の状況の中ですが、お蔭様で私共コモドスペースは、皆様から昨年と変わらないご発注を頂き、昨年と同様の件数の改装工事を進めております。

前回のニュースレターでお知らせしましたように、LINEグループを活用した現場管理が完全に定着し、各現場での問題点や検討事項がタイムリーに、スピーディーに共有され対応できるようになっており、品質向上および生産性の向上に繋がっています。

また、以前から定期的に開催している安全衛生協議会では、各協力業者さんや他社さんが行っているコロナ対策について情報交換を行いました。多くの人が入り出るゼネコンさんの現場では、入場1週間前から検温し、検温表を提出しなければ入場出来ない現場もあるそうです。

コモドスペースの現場では、基本の対策・対応として下記3点をルール化し、各作業員まで周知徹底、定着させていくように再確認しています。

- ① マンション共用部の移動は必ずマスクを着用すること
- ② いつ、どの現場に、誰が入場したのか、記録を残すこと
- ③ 体調が優れない時は無理せず、すぐに報告し対応を仰ぐこと

今後も、「ウィズコロナ」がどのような状況に変化していくか分かりませんが、コモドスペースの全社員および協力業者さん一丸となり、柔軟に対応し、万全の体制で改装工事を進めて行けるよう、取り組んでいきたいと考えております。



管理業務もウィズコロナ

世間ではコロナの感染者数がなかなか減少しない中、「Go to トラベルキャンペーン」が実施されておりますが、皆様ご利用されましたか。

「ウィズコロナ」の中、様々な分野で「リモートワーク」や「バーチャルイベント」など、創意工夫してこれまでと同様の活動を行なおうと試行錯誤が続いています。



私共コモドスペースの中でも「コロナ禍」で進化した業務があります。それは、スマートフォンの通信アプリを活用した「管理物件の入居立会い」です。これまでは、管理担当の私がお客様と入居立会い日時を調整し、現地まで行って立会い説明をしていました。それをこの度改善し、通信アプリを利用して動画と音声で同様に説明することが出来るようになりました。これにより、日曜でも夜間でも、お客様の都合に合わせて入居立会いが出来るようになり、お客様へ利便性の向上を提供出来るだけでなく、対面接触がないため感染予防にもなります。

今後、常識が常識でなくなり、進化するもの、また全く新しいものがどんどん出て来ると思われます。私共、コモドスペースも時代の流れに合わせて着実に進化して行きたいと考えています。

少額短期保険の全国統計から見る賃貸市場動向

某少額短期保険会社より、コロナ禍の統計情報を頂きましたので、情報提供させていただきます。

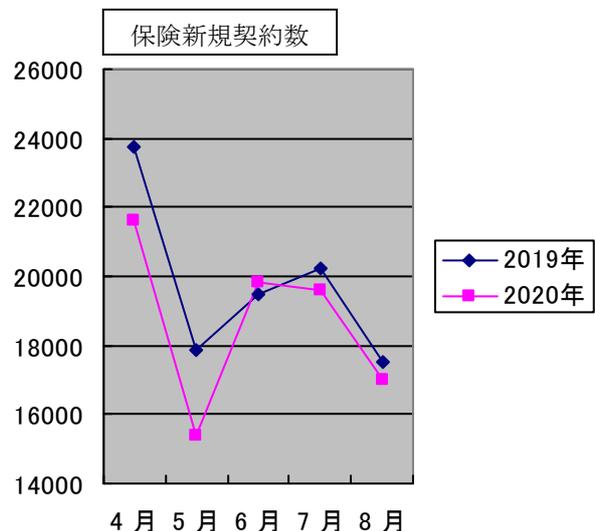
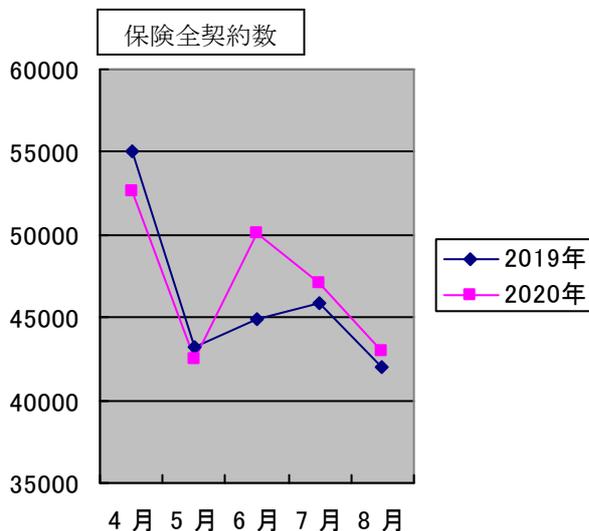
下の表は、某保険会社の全国代理店2000社による、昨年度・本年度の4月～8月の保険全契約数・新規契約数をグラフ化したものです。「全契約数」は、新規・更新を含む全ての契約数です。そのうち「新規契約数」が、物件の新規賃貸借契約の件数目安と捉えることができます。

2020年の新規契約数は、対前年比として、4月が-2178件(91%)、5月が-2131件(86%)、6月が+365件(102%)、7月が-649件(97%)、8月が-536件(97%)という結果です。

4・5月は緊急事態宣言発令の影響で落ち込み、6月は同宣言解除の反動で上昇、そして7・8月にやや下降しています。例年、新規契約数は前年比105～110%で推移しているそうですが、今年は全体的に停滞しており、賃貸市場全体の動向が鈍っていたことが本データからも分かります。

さて9月の仲介動向ですが、弊社で問合せを受けている中では、9月中旬から法人の反響が増加しています。例年より1ヶ月ほど遅れて、転勤族のお客様が動き出している様子です。

コロナに負けず、1室でも多くの成約に向けて励んでまいりますので、よろしくお願いいたします。



ただいま育児奮闘中！

皆様、ご無沙汰しております。想像もしていなかったコロナ禍の中、いかがお過ごしでしょうか。

私は前号にて報告させて頂きましたとおり、6月に無事出産を終え、現在3ヶ月になる息子の子育てに奮闘しております。私自身、想像もしていなかったコロナ禍での出産、初めての育児に大いに戸惑ってはおりますが、息子の笑顔に癒されながら楽しく平穏な日々を過ごしております。息子はよく飲みよく眠る健康優良児で、早々に首も座り、ぐんぐん成長してくれています。

時々、仕事しているほうが楽だな～と思うこともありますが（笑）来年の春までは息子と二人、べったり子育て漬けの毎日を送りたいと思います。

また来年の春以降に、一児の母としてパワーアップした張田で復職したいと思いますのでどうぞ宜しくお願い致します。

寝返り練習中！



Life of Comodo's Staff

緊急事態宣言が解除され、三密にならない様、娘と豊能郡能勢町に川遊びに行きました。その時に娘が偶然取ったヌマエビを家で飼い始めました。

数日後、1匹だと可哀想という事になり、再び能勢町の川で4匹、更に自宅近くの鶴見緑地公園でも取れる事が判明し、また10匹、合計15匹の大所帯となりました。（車に乗って遠くまで行かなくても良かったか・・・）

そしてある時、水槽の中を娘とジッと見ていると、卵を抱えたエビがなんと4匹もいるではありませんか！それも卵がワサワサ動いていて今にも生まれそう！そこから家族3人、外から帰ってきたら水槽のエビを確認するのが日課となっております。今では、小さい水槽に1～2mmの小エビが無数にいて数えきれません・・・（←近々大きい水槽を飼う予定です）

一人っ子で犬や猫のペットも飼っていなかった為、エビは家族3人の共通の話題となりました。そして娘にとっては、世話をすることによって命の大切さを知ることができ、エビを飼い始めて本当に良かったなと思っております。

コロナの自粛が無ければおそらく川にも行って無かったと思いますので、ウィズコロナも悪い事ばかりではないようです。

賃貸管理主任：近藤 聡

