

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. 58

Contents

夏号

- 代表取締役社長 本間達司のコラム
-「プロとして」
- 夏号のBEFORE→AFTER
-「実例！マンション一棟の空室解消」
- スタッフのひとこと
-「流行る理由」

プロとして



みなさま、こんにちは。私共コモドスペースは、多くのお客様、協力業者のみなさん、全従業員のお陰様をもちまして、本年5月に会社設立満10年を迎えることが出来ました。この場をお借りいたしまして、みなさまに感謝申し上げます。ありがとうございます。

さて、11年目となる本年度の私共のスローガンを「プロとして意識と技を磨き品質向上」と決めました。「プロ」と言えば、プロ野球選手やサッカーのJリーガーのようなスポーツ選手を連想される方が多いと思いますが、私は、お客様からお金を頂戴し仕事やサービスを提供する人は、全員プロであるべきだ、と考えています。

私達は、「空室解消のプロ」としての自覚を持ち、空室解消するためのありとあらゆる知識とノウハウを身に付け、お客様に的確に提供することが使命です。

しかしながら、私達の携わっている「空室解消事業」では、不動産の法的な知識、賃貸マーケットに関する知識、建築の法的な知識、技術的な知識、インテリアやデザインについての知識（センス？）、コスト管理や現場管理に関するノウハウなど、本当に多岐に渡る知識やノウハウが必要です。

私自身もまだまだ学び続け、挑戦し続けなければなりません。従業員全員が前述の全ての知識やノウハウを身に付け、お客様へ提供できるプロになるには、

相当な教育期間が必要になります。そこで、私共では、5年前から企画提案、工事管理、不動産仲介と大きく3部門の分業制を採用し、各従業員がそれぞれの分野のプロを目指してもらう体制を取っています。

少し話が変わりますが、誰もがどんな分野でも一流のプロになれる訳ではありません。一流のプロになるためには、天性の才能も必要です。平たく言えば、「向き不向き」です。そこで、以前「感性論哲学の創始者 芳村思風先生」から学ばせて頂いた、「天分発見のツボ」をご紹介します。

天分発見のツボ！ [芳村思風先生]

- ① やって見て好きかどうか？
- ② やって見て興味関心が湧いてくるか
- ③ やって見て得意得意と思えるかどうか？
- ④ やって見て他人よりうまくできるかどうか？
- ⑤ 真剣にやってみたら、問題意識が持てるかどうか？

中でも、5番目の「問題意識が持てるかどうか？」は、一流のプロになるために最も大切な資質だと思っています。

私共、コモドスペースも全員が各部門の一流のプロとなり、10年、20年先も、お客様から信頼して安心してお仕事を依頼頂けるような存在になりたいと考えています。今後共、ご愛顧頂けますよう、よろしくお願い致します。



夏号のBEFORE→AFTER



「実例！マンション一棟の空室解消」

今回は、約3年掛けて、マンション1棟を空室解消し、満室にさせて頂いた実例をご紹介します。

大阪市内南部、御堂筋沿線の最寄り駅から徒歩8分の築29年RC造6階建全32戸のマンション。3年前の最初のご提案時には9戸の空室があり、さらに3年の間に7室の退去があった中で、現在まで計16戸のリノベーション工事を施工させて頂き、先日、満室となりました。

私共の空室解消提案で満室となったポイントが大きく2つあります。

1つ目のポイントは、周辺物件との差別化です。

元々のマンションの間取りは、2DK（和室1間）と3DK（和室2間）で、周辺のライバル物件も同じようなお部屋が多く、差別化を図ることが必要でした。市場調査も踏まえ、新婚カップルさんをターゲットにした改装をご提案しました。

リノベーション内容は、若者向けに和室を洋室へ変更、水廻り設備は、女性に喜ばれるようシステムキッチン・シャンプードレッサーを新設し、浴室も新設または、浴室塗装で新品同様に変更しました。

そして実際に新しく入居されたお客様のほとんどが新婚カップルさんでした。

2つ目のポイントとして、募集・案内方法の改善です。

以前は地元業者さんが専任で募集されていたため、地域の仲介業者さんに十分周知ができていませんでした。私共が賃貸募集に加わることによって、近隣の仲介業者さんや地下鉄沿線の仲介業者さんを直接訪問し、物件情報の周知を徹底しました。

また案内方法も、お部屋にダイヤル錠を設置することにより、案内時の鍵の管理方法を簡略化し、仲介業者さんが案内しやすい環境を整えました。

結果、近隣沿線の仲介業者さんからの問い合わせも増え、周辺では数少ないリノベーションマンションとして認知されるようになりました。

もちろんオーナー様のご協力なくして、満室への実現はできませんでしたが、入居者層のターゲットを絞り込み、リノベーションにより他物件と差別化を実践し、募集・案内方法を改善することにより、満室が実現した事例です。

また、新たに7月初旬完成でのリノベーション工事実施中です。



スタッフのひとこと



「流行る理由」



最近、私の息子が「妖怪ウォッチ」にハマっています。巷でも大人気の妖怪ウォッチですが、“流行る”のには理由がある。その理由に学ぶ事がないのかと思ひ、調べてみました。

理由その① 1話完結→1回見逃しても大丈夫

理由その② 新しいキャラクターが続々出てゲームやカードで集めていく

理由その③ 子供の身近な出来事（あるある）や悩み事を元にしたストーリー（クレヨンしんちゃん、ポケットモンスター、ドラえもんなどが同じ方式）

と既に流行している要素が多く含まれている事が解ります。ネーミングやキャラクターが可愛いなど他の要素もありますが、今までの良い部分を取り入れ、更に今のニーズに合わせたのだと思われまます。

妖怪ウォッチは大人しか解らないパロディも入っていて、親子共々楽しめます。全ての出来事は、“妖怪のせい”となっていますが・・・

機会があればぜひ一度、妖怪ウォッチを見てみて下さい。

徳田 欣久

「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27年7月2日

【 Facebook で情報配信をしています 】

Facebook を通じて、各社員が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、是非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>>



Copyright (c) 2015 (株)コモドスペース all rights reserved.