

バイリンク通信 12月号

第13号

自社HP

https://0082.jp/



物件情報等、
随時更新中！
ご覧ください



登録無しで
自社・管理・仲介
物件を御覧
いただけます！

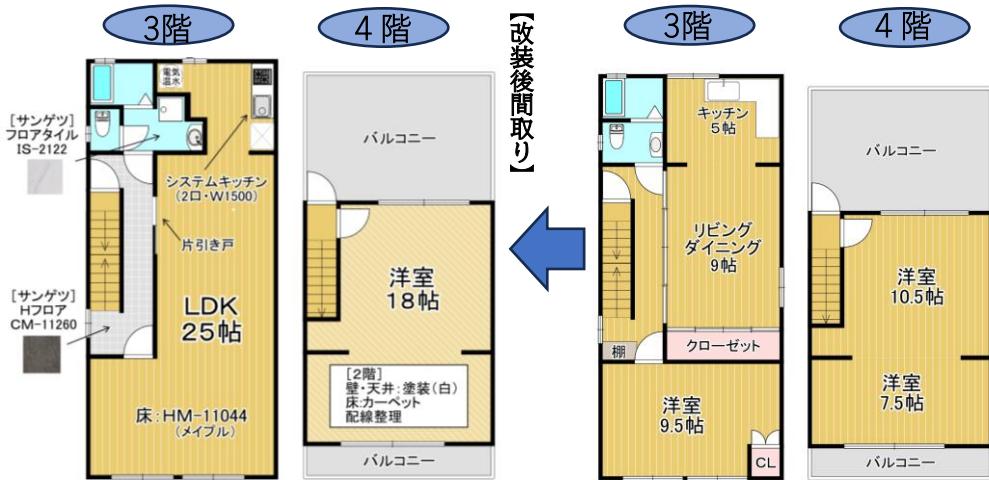
改装後
4階

大国町駅徒歩1分！「バイリンクビル大国町駅前」3・4階をりフォーム！★利回り6.50%★販売価格19,800万円！

本年も残りこの1カ月を切りました。つい先日まで残暑と騒がれていたかと思えば、急に肌寒さを感じ始め、気が付けば12月。早いものです。毎年、花屋に置かれるポインセチアを横目に1年の終わりを感ずります。これから忘年会シーズンが始まりますが、皆様何卒「自愛くださいませ！」さて、本題に入りますが、今回ご紹介する物件は「大国町」駅徒歩1分に位置する「バイリンクビル大国町駅前」です。本物件3・4階を弊社にてりフォームしましたので、是非ともご覧ください！

【建物詳細】

住所：大阪市浪速区敷津東3
構造：鉄骨造陸屋根4階建
築年月：昭和41年12月15日築
土地面積：61.98㎡(約18.74坪)
延床面積：200.47㎡(約60.64坪)



【改装前間取り】

【改装後間取り】

- ・水回り(トイレ・浴室・キッチン)全交換
- ・室内選択パン取り付け
- ・壁・床・天井張り替え
- ・電気、給排水工事
- ・間仕切り解体(LD、洋室→LDK)



改装後
3階

改装後
4階



今回の改装の中で大きく変化した点は、3階の2LDKを、広々2.5帖の1LDKにしたことでしょうか。元の間取りでは、間仕切りによってLDの採光が不可でしたが、1LDKにしたことにより、キッチンまでの採光が可能となりました。室内の日当たりが良くなり、且つ開放感が得られることから、有意義な改装工事であったと思います。本物件3・4階は、現在民泊として一括で賃貸中です。大国町駅徒歩1分の立地のため、心斎橋・なんば周辺を観光する外国人の民泊需要は、非常に高いでしょう。間取り変更の他、水回り全交換・床・壁・天井の張替え・インフラ設備の整備等の工事費用合計は、約450万円でした！本物件は1階、2階、3・4階の3区画ありますが、賃貸募集開始後約1カ月で満室になりました！

交流場

代表取締役 小泉 朋寛
X
入居促進部 山口 明香莉

【山口】私自身もうすぐ産休に入らせていただく身なのですが、外周りメインの業務からすぐに内勤に移行させていただくなど、当初より体調を優先できるようにサポートしてもらい、体力的にも精神的にも無理なく働くことができました。付度無しで、当社は【女性・子育て世代が働きやすい職場】だと感じます。制度で言えば不妊治療支援手当・子供手当・結婚出産祝い金などがあり、ここにも社長の考えが反映されていると思うのですが、今回は「このような制度をつくるきっかけや社長の想い」について伺いできますでしょうか？

【小泉】社長の想いと言うと大げさなのですが、ボクは社員の皆さんに長く働いてもら

らえる会社にしたかったので。給料体系や福利厚生を含めた会社のシステムを考える時にはその事を一番優先する様にしています。ボク自身も約10年程サラリーマンを経験しておりまして転職も沢山してきました。女性や子育て支援に限らずバイリンクの福利厚生はボクのサラリーマン時代に感じた葛藤や苦勞を元に作っておりまして、こんな会社だったなら長く働きたいなどボクが思う理想を少しずつかたちにしている感じです。

長く働きやすい仕組みを作る上で重要視している事がひとつありまして、それは社員1人1人の人生のステージに合わせた働き方を提供出来る会社にするという事です。

時間や職種だけでなく長い人生の中ではその人自身の優先順位が変わるタイミングがあるはず。家族や趣味の優先度が上がる事もあるでしょうし、逆にキャリアやお金の優先度が高まる事もあると思います。

仕事だけが人生ではありませんから、そのあたりの社員の事情や変化にフィット出来る柔軟性と言うのでしょうか。社員のライフ

ステージの変化だけではなく、世の中や経済環境の変化にも対応出来るしなやかさは長期的に健全な経営をしていく上で必要不可欠ですから、そのあたりの要素を社員との関係にも取り入れていければ良いなと思うのです。

社員に長く働いてもらう事がそれほど大切な事か？ある程度の新陳代謝がある方が健全なのではないか？という意見もあります。言わんとしている事は理解出来ますが、やはり社員が辞めてしまうのは辛いものですし、ベテラン社員は業務に対する熟練度が高くて頼りになるものです。

【山口】社長の実体験から生まれたものだったのでね。人生のステージに合わせた働き方：正に私が今考

え出すと極端な選択をしがちな性格なのですが、面談時に「その時その時に相談しながら決めていったらいいんじゃないかな？長い目で見ていいこう」

と社長に言ってもらい、漠然とした不安も無くなり「できるタイミングでできる事を全力でやろう」と、落ち着いて考える事ができるようになりました。

仕事や家庭、それが何であれ、多くの時間と気力を一つの事に費やすうちに他の事柄には無頓着になったり、他を優先する余裕を持つてなくなる事もあると思います。

とにかく一つの事に集中する事が大事な時期はもちろんならありますが、それだけが満たされれば全てよしとならないのが難しいところですね。

時には一度きりの人生をどう生きたいかをじっくり考えてバランスをとる事で、更なる意欲や可能性に繋がる事もある気がします。

環境の変化は悩むタイミングではあると思いますが、今回私自身、バックアップしてくれる会社のおかげでライフステージの変化もプラスに変換してみせる！と前向きになれましたし、復帰後も貢献できるように頑張りたい、と気合が入りました！

今月の管理部対応

こんにちは。管理部の納です！12月に入るとやはり寒さが増しますね！防寒着の準備をしないといけないと思いませんか？というところ、ワークマンのダウンジャケットがオススメとの事で現場での待ち時間早速行ってきました。購入した商品がこちら！約5000円程ですがめっちゃくちゃ良いです。寒さを感じず逆に暑いぐらい笑。作業中はどうしても汚れてしまうのでこのコスパの良さは助かります！

さて、今回はとある日の緊急対応についてです。大阪ガスから「〇〇マンションでガス漏れの疑いがあるのですのですぐ来てください！」と連絡があり、急いで現場に向かいました。現場に到着後、ガス会社の職員が10名程いて調査を行っていました。まず、ガスが漏れている箇所は1階のヒビ割れ部分からと判明し、所有者の許可をとって掘削作業に進みました。その結果、劣化が原因で配管に亀裂が入り、そこからガス漏れをしていました。土の中の事なので正直、そこまで把握できないのが怖いところです。事故に繋がらず本当によかったです。

おかげさまで管理件数もかなり増え、毎年色んなケースのトラブルも増えていまして笑。今年もあと少しなのでなんとか乗り切りたいと思います！



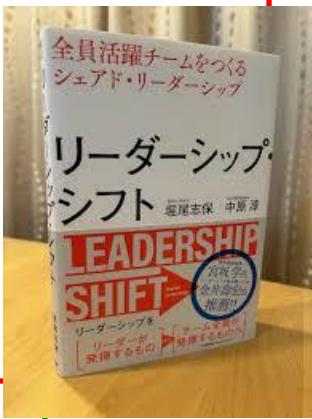
今月の読書感想文

リーダーシップ・シフト
全員活躍チームをつくるシェアド・リーダーシップ
堀尾 志保・中尾 淳 著

読み進めていくにつれて、共感と発見が多く、且つ今の環境にとっても当てはまると思います。

今回は現在の自分の立ち位置を客観視した時に、何が足りていないのか今後どうすれば良いのかという様々な疑問が浮かんでいる為、本書を選びました。

大阪本社 営業部
営業一課 課長 梶田 凌



本書は「シェアド・リーダーシップ」についてステップ毎に紹介されています。シェアド・リーダーシップとは「1人の権限を持つリーダーが統率する」のではなく、「チームメンバーそれぞれがリーダーシップを発揮できる」という意味で本書は細かくこの内容について記されています。

一課の課長を任せられている自分としての目標は、社内方針に従う事がモットーです。その為、自分の責務は誰よりも数字を追いつける事なのですが、プラスアルファ課員の数字を上げられる課長になりたいと考えております。

そこで本書であった「シェアド・リーダーシップ」を取り入れようと思いましたが、

今の一課は大きく経験に差があるメンバーが集まっています。敢えて分けるなら梶田・岩田・西岡と松井・泊です。そして、今期は前者3人の数字が伸びているので松井・泊の影が薄くなってしまふ現象が起きています。新人なのでやむを得ない事も多いのですが、悪目立ちにならない様に日々考えております。ですが、中々直ぐに数字が上がる訳でもないのが難しいところです。

僕の性格や経験上マネジメントが上手い部類ではありません。勿論、自分自身を鍛えていかなければならないのですが、今の段階では僕的にも課員的にもこの手法を使う事によってプラスに働くのではないかと考えています。

先週、僕が仕入れた物件を松井君に担当を任せられた際の心情が本書でも記されていたので、間違っていないかと確認する事も出来てよかったです。振るのと任せるとでは意味も大きく違うと思います。



改革

代表取締役
小泉 朋寛

振り返ってみると今年は今中間管理職の成長が著しい一年だった様に思います。稲留と曾川を役員に抜擢したり、営業部長を設置したり、意図的に組織内階層を作った事が人事面ではひとつのチャレンジだったかも知れません。2023年のパイリンクはどちらかと言えばフラットな組織体系にこだわっていましたので、階層を作る事には否定的だったのですが、社員が増えるにしたがっていきよそんな事も言っていられない状況に追い詰められたのが今年のハイライトと言えます。

何故フラットな組織にこだわっていたかと言いますと、意思決定と指示伝達のプロセスと正確性にこだわっていたからです。会社の方針が少しでも早く、正確に伝わる事を重要視していましたので、私が出されるだけ多くの社員と直接関わる事を優先していました。

これまでは否定的だったわけですが、組織を階層を作る事により何が起きたかと言うと中間管理職として責任を与えられた社員がとも成長しました。部下の成長や成果に対して責任を持つ事によって自らの自制心や責任感にも良い影響があった様です。具体的な名前もここで挙げておきます。

稲留、梶田、藤川、塩井、矢田、高倉、岩田、曾川



2024★年間MVP



営業部 営業一課

岩田 淳司さん

2024年最後のMVPは、今年営業成績トップで駆けている営業一課の岩田さんです。実は今までも登場の機会は沢山ありましたが、「きつとやってくれるはず」と信じて最後の最後まで温めてきました(笑)。満を持しての登場です。では早速インタビューしてみましょう！

岩田さん、お疲れ様です。年間MVPおめでとうございます！事務所に掲示している数字のグラフを見て、感慨深い気持ちに浸っているのはきつと私だけじゃないと思います。この一年は葛藤の日々だったのではないのでしょうか。

僕が選ばれていいのかわかりませんが、ありがとうございます。今年色々お騒がせして始まった1年でした。ね。(笑)

一年の始まりに他人ではなかなかできない経験を、僕自身の今までのさらさら否定出来る良い機会だったと今では前向きに考えています。今年に関しては率直に僕一人ではこのような結果は出ていませんし、小泉社長をはじめとするパイリンク全体のお陰で今年の結果が出ていると思っています。他の営業の人間に比べてまだまだ僕は未熟な存在ですのでこれからも学ぶことを忘れず進んでいきたいですね。

苦境を乗り越え、堅忍不拔の精神が更にパワーアップした気がします。岩田さんが考える「ビジネススマイル」とは？

未来に続く「道」を自ずと切り拓けるものだと考えています。その上に柔軟な頭を持ち自分自身に必要なものを吸収し、仮説を立て実践していくこと。これが「努力」に当たるかと言われるれば分かりませんが、この繰り返しでビジネスを展開していくことが出来るレベルになる為に行動しています。

あとは「人間性」と「能力」の両輪を磨くことかなと。どちらかだけに頼るとどこか「薄っぺらい」という印象になります。か、「薄っぺらい」といって居ますので埋もれないように両輪を意識して磨いていければと思います。

今年には多くの新人が入社し、後輩を教育・指導をする機会が一気に増えたかと思えます。個々の能力が違えば成長スピードも違うので、色々工夫されているのではないのでしょうか。パイリンク読書倶楽部でも度々話題に上がる「マネジメント力」というワードですが、岩田さんが目指すマネジメント力とは何でしょうか？

振り返ってみて思う事は？また、今の自分と比べてみて、変わっていない部分と変わった部分があれば教えてください。

もう今福さんと3年半です。仰る通り常に走り続けた日々であつたという間に過ぎたという印象です。入社当初の僕は右も左もわからず、後ろは崖で前に飛び込もうとしても暗闇に飛び込むような感覚でただがむしやりにとにかく前だけ見て進んでいました。その頃から変わらな

いのはやはり「ハングリー精神」でしょうか。表に感情を剥き出しにしてやっただけで！みたいなことは僕自身無いもの、内にある「ハングリー精神」は途切れることなく燃え続けていると思います。他人と比べるとより過去の自分に負けない、矢印を自分に向け戦い続けたというところは変わってません。変わったところと言えばメンタル部分が強くなりました。多くの経験と修羅場を会社と与えてもらって物事の捉え方やメンタルの持ちようはかなり変わった気がします。あとは体重ですかね。(笑)

1 そうですね。身体もひと回り大きくなりましたか。(笑) 「ハングリー精神」は学生時代のサッカーで培ってきたものではないのでしょうか。もしそれが糧となつたのであれば、今経験している事は10年後の自分にも良い形で返ってくるような気がしています。



最後にベストショットです！(右から、梶田さん、社長、岩田さん)

くわからない人間を拾っていただけだと、社長の元で多くを学ばせていただいていることを本当に感謝しています。結婚ですよ！。最後にぶち込んでしまったね。(笑) 結婚して僕だけの感情でどうにかなるものでもないと思ってますし、相手ありきのことなのでタイミングがあればって感じですかね。まあ実際そんな感情を抜きにして結婚したい！って思える相手に出会ったらするんじゃないかなって思ってます。

こんな感じで大丈夫ですか？(笑) ありがとうございます！岩田さんの結婚式で主賓席に座ることを密かに夢見ているので、その時は宜しくお願いします！来年もこのMVPコーナーは継続しますので、引き続き宜しくお願いします！

ありがとうございます！岩田さんの結婚式で主賓席に座ることを密かに夢見ているので、その時は宜しくお願いします！来年もこのMVPコーナーは継続しますので、引き続き宜しくお願いします！