

Comodo Letter

by ComodoSpace

2018 summer
vol. 70

70th リニューアル号

- 備えよ常に！
- フルリノベーション新規着工
- 玄関横 多目的スペースのすすめ
- 今からでも遅くない お部屋の地震対策
- 地震によるガス停止の復旧方法
- キャンセル防止の備え
- スタッフコラム

6月中旬の大阪府北部地震および7月初旬の西日本豪雨災害で被災された皆様に、心から御見舞い申し上げますと共に、被災地の1日も早い復旧復興をお祈り申し上げます。

株式会社 コモドスペース 従業員一同

代表取締役 本間達司のコラム

備えよ常に！

みなさま、こんにちは。全国的な大雨から一転、猛暑が続き、気候の変化に体が着いて行かない今日この頃ですが、みなさまいかがお過ごしですか。

先の大阪府北部地震や豪雨では、関西の交通機能が麻痺してしまい、仕事にも影響が出た方も多いかと思えます。私共でも、何とか対応することが出来ましたが、災害や緊急事態に対する備えが出来ていないことを改めて気付かされました。



地震当日を振り返って実感したことは、会社として優先順位の明確化と指揮命令系統の確認、通信連絡手段の確保の大切さです。緊急事態で最も優先されることは、従業員とその家族、お客様、協力業者さんの人命と安全の確保です。しかし、混乱している状況で、冷静に判断を下し行動することは難しいと感じました。実際に、今回、自宅待機を命じられた社員が、地下鉄が不通のため、自家用車で会社に出勤しようとしていました。何としても出勤しようと考えた真面目な社員ですが、生命と安全の確保、また社命に背いたという面で深慮に欠けています。例えば、自宅待機する従業員の役割を明確にし、自宅待機時にも果たす役割があると認識することにより、今回のような失敗は少なくなると考えられます。

次に、通信連絡手段の確保です。今回の地震直後は、電話回線が満杯になり電話が繋がらない状況でした。そんな中、コミュニケーションツールの「LINE」が大活躍。「LINE」の長所は、グループ内に情報を配信することにより、全員がリアルタイムに情報を共有することができるのです。

今回の地震の体験で、思い浮かんだ言葉が「備えよ常に！」という言葉でした。「備えよ常に！」という言葉は、私が幼少のころから学生時代まで参加していたボーイスカウト活動のモットーです。具体的な内容としては、いつでも人の役に立てるよう、「心の備え」「体の備え」「技の備え」の3つの備えを行っておくことです。私共コモドスペースも今回の地震を機に、簡易な「緊急対策マニュアル」を作成しました。「備えよ常に！」を実践し、いざという時に、お客様の役に立てる存在になって行きたいと考えています。

フルリノベーション新規着工

今回新しくご発注いただいたお客様は、浪速区桜川に賃貸マンションを所有されている自主管理のオーナー様。2008年の賃貸住宅フェアで出会い、その後定期的に訪問やイベント案内を送らせて頂いておりましたが、タイミングに恵まれずお仕事に結び付きませんでした。

10年を経た今回、お電話をいただきお仕事をさせていただくことになりました。築38年・約60㎡の2DKのお部屋を1LDKに改装。ほぼスケルトンの全面リノベーションとなります。

入居者募集も、オーナー様と平行してお手伝いさせて頂くことになり、リノベ保証システムも採用して頂きました。

8月下旬には完成モデルルーム見学会を開催いたします。見学会については、弊社ホームページにて告知いたします。ご期待ください。



玄関横 多目的スペースのすすめ

近年、日本伝統的な空間「土間」が注目を浴びており、様々な物件で取り入れられています。

「土間」とは元々「地面と同じ扱いの屋内の部屋」という考えで、土足のまま使用する作業場や炊事場として使用されてきました。一時は、住宅の洋風化と共に採用されなくなりましたが、現代の住宅では昔と比べ規模は小さいものの、土足のまま使用できる「趣味部屋や作業スペース」「倉庫・備蓄品置場」「高価な自転車やベビーカー置場」等、フレキシブルな使い方で、世代を問わず人気の空間として注目を集めています。

コモドスペースでも数年前から土間を取り入れたリノベーションを行っています。先日完成した、新婚さん向けのお部屋は、2DKに加えて玄関横に約3帖の土間スペースを設けたところ、駐輪場や書庫として活用されていました。

また、本号に掲載されている新規施工物件では、大きなシューズインクローゼットを設けており、玄関横の多目的スペースとして活用いただきたいと考えています。

様々な使い方が可能な玄関横の多目的スペースは希少性も高く、ライバル物件との差別化要素となり、空室解消にも効果があります。リノベーションの機会に、是非取り入れてみられてはいかがでしょうか。



今からでも遅くない お部屋の地震対策

万が一大きな地震で被災した時に最も大切なことは、人命と安全を守るために避難することです。その際に一番困る事と言えば、ケガをして動けなくなる＝避難できなくなる事です。地震でケガをした人の3～5割が、家具類の転倒・落下によるものだそうです。

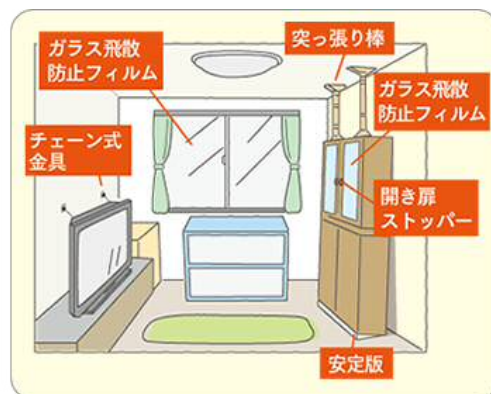
まず最初に、家具の位置を再検討してみてください。地震の影響で家具が動いても避難ルートになる扉を塞がないような配置にする事をお勧め致します。

次に家具・家電の固定をしましょう。昨今ホームセンターでは家具の固定や転倒防止などの製品が全て揃いますね。さらにお勧めする対策は、食器棚への耐震ラッチ設置と、ガラスに飛散防止フィルムを貼る事です。

「耐震ラッチ」は、聞き慣れない言葉かもしれませんが、キッチンや食器棚に取り付けられている耐震用品で、一定の揺れを感知すると、ストッパーがかかって扉を自動的にロックし、棚内の収納物の落下を防ぎます。

地震により食器やコップが落下し、割れた破片でケガをする事が多く、万が一の避難経路を確保するためにも大切な耐震用品です。そのため、以前からコモドスペースの標準キッチンには、耐震ラッチを標準装備しています。

小さな対応が大きな安心になるように、今後も工夫して行きたいと思います。

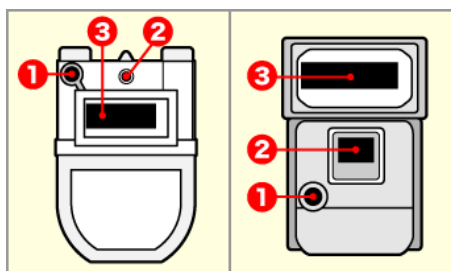


地震によるガス停止の復旧方法

大阪府北部地震では、北摂方面の被害が大きかったと聞いています。私は、出勤途中でマンション屋上の避雷針がメトロノームの様に揺れていたのが今も脳裏に焼き付いています。豊中方面の管理物件で高架水槽から漏水が発生したとの連絡を受けて、車で現地に向かいましたが、新御堂筋の車道を人が歩いたり、街中にサイレンが鳴り響き異様な空気が流れていました。

現地に着くと、外壁・共用部・PS内に異常がないか確認したところ、ほとんどのお部屋でガスが止まっていることに気付きました。入居者に声を掛けて廻りましたが、大半の方は地域全体でガスが止まっていると勘違いされていたようです。今回の地震で入居者様からの相談が多かったのも、ガスが使用できないという内容でした。

阪神淡路大震災以降、震度4～5程度以上の揺れを感知すると、自動的にガスメーターで供給を停止する仕組みになっています。煮物料理の際に弱火のまま火を消し忘れたり、バランス釜の追い炊きを消し忘れた際にも、ガス漏れと誤認して止まる事があります。



ガスメーターの復旧は簡単なので、ここでご紹介しておきます。

ガス停止：ガスメーターの赤いランプ(図②)が点滅状態

- ①まず住戸内のガス栓が全て閉まっていることを確認
- ②黒いキャップ(図①)を回して外すと中に復旧ボタン
- ③復旧ボタン(図①)を奥まで押しランプが点灯
- ④3分程待つとランプが消えてガスが復旧

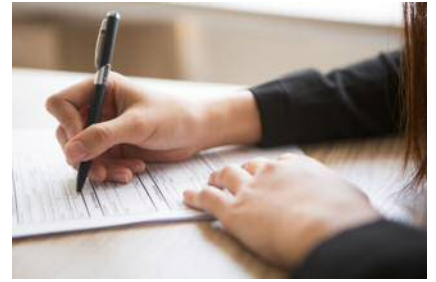
また管理業務についてお困り事などございましたら、お気軽に担当の近藤までご相談ください。

キャンセル防止の備え

募集物件に入居申込があり、審査も通過し、契約書まで作成したところにキャンセル連絡…皆様何度かご経験があることと思います。

弊社においても、毎月約3件～多い時は7件もキャンセルが発生することがあります。以下は実際に起こった事例です。

- ・申込10日後、親御様の反対により決済直前にキャンセル。
- ・申込7日後、他に良い物件を見つけたとの理由でキャンセル。
- ・申込5日後、同居予定者が見学して気に入らずキャンセル。
- ・申込10日後、個人の意とは反対に、契約法人から承認下りずキャンセル。



申込から日数が経過するほど大きな機会損失になり、どうしようもなく悔しい思いになります。そこで下記の具体的な防止策を備えることにしました。

- ・空欄がある申込書は、翌日中までを部屋止め期限とする。
- ・保証人、同居者等の関係者の事前承諾を得られていない申込は受理しない。
- ・不確定な点がある場合、弊社から保証人へ確認電話を入れる。

以上を徹底し、キャンセルでの機会損失を無くしていけるよう努めてまいります。

また賃貸仲介についてお困り事などございましたら、担当の島までお気軽にご相談ください。

Life of Comodo's Staff

みなさま、こんにちは、コモドスペース代表者の本間です。

この度、創業以来発行し続けてきたニュースレターを初めて全面的にリニューアル致しました。

まず、1番大きな変更内容は、白黒紙面からカラー紙面への変更。これにより、紙面も明るくなり、リノベーション事例などがイメージして頂き易くなると思います。次に大きな変更が、紙面内容の充実を図るため、少し文字のフォントを小さくした代わりに、提案、工事、管理、仲介のそれぞれの担当者が毎号コーナーを持ち、それぞれの業務に関連した記事を書くことになり、読み応えのあるニュースレターになって行くと思います。

更に、このコーナーでは、各従業員の個人的なトピックスを輪番制で書くことなり、初めて私が登場しました。でも、今回、個人的なことを書いていなかったのが少しだけ書き添えておきます。

私、本間は7月下旬から9日間、約20年振りに海外に行くことになりました。こんなに会社を空けるのは初めてで、少し不安もありますが、思い切って出掛けてきます。

詳細は後日、お話をさせていただきますので、お楽しみに！

コモドスペース 代表取締役社長 本間達司

