

# Comodo Letter

by ComodoSpace

2019 Autumn

vol. 75

## Topics

- チーム
- 全部速い！どこよりも速い
- コモドスペース You Tuber デビュー！
- 大規模改修工事 完成
- 水漏れ対応
- 魅せる写真テクニック~水廻り編~
- スタッフコラム

## 代表取締役 本間 達司のコラム

### チーム

みなさま、こんにちは。先日、アジアで初となる、日本でのラグビーワールドカップが開幕されました。みなさまも連日ニュースやスポーツ番組に取上げられているので、ご存知かと思いますが、日本代表チームが大活躍しています。そこで、今回は「チーム」についてお話をしてみたいと思います。

先日29日、世界ランク9位の日本チームが同2位のアイルランドに競り勝ち、大金星を上げました。試合後の日本選手のインタビューが印象的で、「死ぬほど練習して、大きな犠牲を払って来たので勝てると思っていた」、とのことでした。また、ラグビーは15人制で団体競技の中でも多人数でプレーします。しかも、キャプテンのリーチ・マイケル選手を始め、ヘッドコーチのジミー・ジョセフ氏など、日本生まれでない選手やコーチが半数近く占める多民族チーム、その結束やコントロールはかなり難しいのではないかと想像できます。

日本チームを密着取材した特集番組を見ていると、ハードなトレーニング風景もあれば、オフではチームメイトと和やかにランチを共にする様子、最新のIT技術を取り入れて試合中の選手1人1人の運動量をリアルタイムに分析するシーンなど、強くなり世界の強豪チームと伍して行くための周到な準備が行われて来たことを伺わせます。また、ヘッドコーチやキャプテンもチーム1人1人に声を掛け、その時々々の精神状態やコンディションに気を配っているそうです。中でも最も大切なことは、1次リーグを突破し、決勝トーナメントに進むという目標を全員が強く共有していることです。

片や私達はどうかでしょうか。私達が所属するチームで最も身近な職場や家庭でも、チームの目標は共有出来ていますか？1人1人の精神状態やコンディションに気を配れていますか？最新の技術を取り入れたコミュニケーションの活性化、時間を上手に作り出す工夫はいかがですか？私も含めてなかなか出来ていませんよね。



しかし、ラグビー日本代表が活躍しているこの機会に、私達のチームにも目を向け、強く素晴らしいチームを作り上げて行きましょう。ラグビーでよく使われる言葉で「ワンフォーオール」(一人はみんなの為に)という言葉があります。まずはチームのために献身的な動きをすることから、その第1歩が始まって行きそうです。

## 全部速い！どこよりも速い

コモドスペースが賃貸管理業務を行っていることは、ご存知ですか？

私たちコモドスペースの特徴の1つが「速さ」です。空室解消業務でもお客様から「見積・提案が速いね」「工事の段取りが速いね」「入居者募集が速いね」と言っていただけでも多く、私達も普段から「速さ」を意識して仕事をしています。



賃貸オーナー様であれば、退去後の原状回復や空室対策、改善提案、入居者募集するタイミングが遅くなり、機会損失した経験もおありかと思います。また、ちょっとした入居者トラブルの対応が遅くなったために、大きなトラブルになることもあります。

「タイム・イズ・マネー」（時は金なり）、少数精鋭のコモドスペースでは、「速さ」を重視した賃貸管理業務を行っています。

## 水漏れ対応

賃貸経営をしている上で一番頭を悩ませるクレームの1つに漏水があると思います。今回は、給水系統の漏水対応について、お話させていただきます。



### ①初期対応は、できるだけ早く原因となる水源を止める事

晴天の日に、天井から漏水がある場合は、まず真っ先に上階の入居者に水の使用を止めて頂き、止水栓を閉めて被害拡大を防ぎます。

私どもでは、入居立会い時に入居者に止水栓の設置位置とその止め方をご説明しています。

但し、上階の入居者には、水漏れ原因について心当たりがないかを確認することをお忘れなく。稀に入居者の過失（水を溢した・溢れさせてしまった）が原因ということもあります。

### ②漏水している部屋での対応

漏水している部屋では、まず被害状況を確認し写真を撮ります。次に、水を除去して下さい。天井からの漏水の場合は、天井に水が溜まっていると被害が拡大する可能性が有りますので天井に小さな穴を開けたりして天井上の水を除去する事をお勧めします。

バケツ、タオル、ペットシートなど管理人室に常備しておくことすばやく初期対応が出来ます。中でもペットシートは、かなり水を吸収してくれるので、効果を発揮します。しばらくの間、溜まった水が落ちてくる場合は、入居者にペットシートを数枚渡しておくのも有効です。

### ③原因究明方法

漏水対応が落ち着けば、漏水の原因究明に着手します。まず、住戸内の水栓を全て閉めてから止水栓を開き、水道メーターのコマと呼ばれる小さな部品が回転しているか否か確認します。もしコマが廻っていれば、給水または給湯系統の漏水であることは間違いありません。

その原因として考えられることは、パッキンの劣化、水栓と配管の接続部分の不具合、給湯銅管のピンホールなどです。数分見て一切コマが廻らなければ給水給湯管以外の漏水の可能性が高まります。

次回は、いくつか事例を紹介させていただきます。

## 大規模改修工事 完成

前回お話していました大規模改修工事は、異常な暑さの中でしたが、熱中症や大きな事故も無く無事完成いたしました。今回の工事では、作業員の休憩スペースを準備していただいたり、足場の組立や解体時に駐車場を移動していただいたり、オーナー様はじめ入居者の方々にも大変ご協力いただきました。ありがとうございます。

しかし、異常な熱さの為、これまでの経験・常識が通用しないクレームも発生してしまいました。具体的には、外壁の塗装作業の際に、エアコン室外機への塗料の付着を防ぐための養生カバーを使用します。これまでは、養生カバーを掛けたままエアコンを使用しても問題が起きなかったのですが、熱帯夜も続き異常に暑かった週に「エアコンの効きが悪い」というクレームが3件もありました。原因は外気温が高すぎて、養生カバーを掛けた状態で熱の放出能力が低下していたようです。工事を行う環境が年々変化している昨今、今までの当たり前は通用しなくなっていると痛感した出来事でした。



これからの大規模改修工事は、天候以外にも気温・湿度も確認し考慮して、入居者のみなさまへの負担をできるだけ軽減できるように、工夫して行きたいと考えています。

## コモドスペース You Tuber (ユーチューバー) デビュー！

昨今なにかと話題の You Tube。この度、コモドスペースも You Tuber デビューを果たしました！様々なコンテンツの動画がたくさんあり、暇つぶしにはもってこいの You Tube、皆様の中にもよくご覧になれる方もいらっしゃるのではないのでしょうか。

現在、配信している動画は、リノベーションさせて頂いたお部屋の改装前・改装後の写真を交互に写し、工事前後の変化が分かり易いような「Before&After 動画」を中心に、月に2～3本のペースで配信しています。また、全ての動画は、オーナー様向けのホームページに掲載している「リノベ実施例」と連動しており、合わせてご覧頂く事によりリノベーションの詳細を見て頂くことが出来ると思います。

まだ配信を開始して間もないので動画の本数は少ないですが、今後のリノベーション時の参考にして頂けましたら幸いです。また、「あの動画のようなリノベーションを提案して！」というご要望もいつでも承っております。是非、一度ご覧下さい。



コモドスペースの  
You Tube チャンネルはこちらから↓



## 魅せる写真テクニック～水廻り編～

前回の記事では、写真撮影でリビングを魅力的に見せる手法をお伝えしましたが、今回は、「水廻り編」をお届けいたします！

キッチン・浴室・洗面・トイレ等の水廻り設備は入居希望者にとって重要なポイントです。使い勝手の良さや清潔感、さらにリノベーションの場合はスタイリッシュな雰囲気等が伝わる写真が良いですね。

設備自体を写すことはもちろんですが、ポイントは「設備の周りの空間」まで広く捉えることです。例えば設備の周囲に、物を置けるスペースがあったり、窓があったり、棚・鏡・照明などの付属物がついていたりすれば、それらは入居促進する強みになり得ます。特色を意識して、可能な限り画角に収めるようにしましょう。

また前回記事にて、「細長いタイプのお部屋では、カメラを『縦向き』にする手法が効果的」とお伝えしましたが、水廻りの撮影にもそれが応用できます。サンタリーのような横幅の限られた空間では、床から天井までの高さを広く写すことで、開放感のある写真になります。

いかがでしたか？カメラをお持ちの方はぜひご自身の物件でも試してみてください。コモドスペースではこれからも、お部屋を魅力的に見せる工夫を重ねていきます。



### Life of Comodo's Staff

唐突ですが、皆さんの「趣味」は何ですか？ 私は子供の頃から音楽に触れる機会が多く、大阪に来てからは「ゴスペル」を歌っています。「ゴスペル」は私の趣味の1つです。

実は、私の加入しているゴスペルグループが15年の節目を迎えることもあり、来年1月25日に「15th ワンマンライブ」を開催することになりました！会場は、京橋の「ベロニカ」というライブハウスです。

「ゴスペル音楽」と聞くと、馴染みのない方も多いかと思いますが、映画「天使にラブ・ソングを…」と言えば、ご覧になられた方も多いのではないのでしょうか。

私たちのグループで歌っている曲は、ソウルミュージックやR&B、hip hopなどを取り入れた楽曲が多く、楽しんで頂けると幸いです。ご興味がある方は是非、張田までお問合わせください！笑

チーフデザイナー：張田 詩央里

