

# Comodo Letter

by ComodoSpace

2020 Winter  
vol. 76

## Topics

- 継承
- 木造新築賃貸住宅 in 西区南堀江
- 民法改正に向けて
- デザイン原状回復 in 大阪市中央区
- 安全・品質の維持、向上のために出来る事
- 続 水漏れ対応～事例編～
- スタッフコラム

## 代表取締役 本間 達司のコラム

### 継承

あけましておめでとうございます。令和最初のお正月、全国的に晴天に恵まれ、晴れやかなお正月となったようです。みなさまはどのように過ごされましたか。

さて今回は、天皇陛下の皇位継承に因んで「継承」と題してお話してみたいと思います。

昨年の皇位継承は、4月の平成天皇の退位から始まり11月の「大嘗宮の儀」まで約8か月に渡り厳かに行われました。天皇家は約2600年前の神武天皇から始まり、126代の現天皇まで脈々と皇位を受け継がれて来ています。素晴らしいことに、新天皇も国民から祝福され親しまれて皇位継承されました。

話は少し変わりますが、ここ数年、中小企業の廃業件数が増えているようです。その原因として最も多いものが後継者問題です。最近では、中小企業でも企業を買収したり譲渡するM&Aが盛んに行われています。実は昨年、私共にも小さな企業を譲り受ける話がありました。譲渡する社長さんは70代で後継者がいらっしやらないとのことでした。2・3年先のことだったので、具体的な話にはなりませんでしたが、身近なところにもM&Aの話があり、他人事ではないようです。

私自身はまだ50代なので、事業継承のことなど具体的に考えていないのですが、人間いつ何が起こるか分かりません。日頃から事業継承のことも頭の片隅に置き、事業を進めて行く必要があるかもしれません。もし私が事業を継承するときは、ノウハウやテクニックではなく、事業に対する考え方や社風を継承出来れば嬉しいと思います。

そのためにも私自身が経営理念と行動指針を実践し、会社の隅々にまで事業に対する考え方を浸透させておく必要があるようです。



最後に、私は初めて知ったのですが、天皇は毎日欠かさず日本国民の安寧を願い祈っているそうです。令和も新しい天皇のもとで、きっと素晴らしい時代になると思います。本年もよろしくお願ひ致します。

## 新築木造賃貸住宅 in 西区南堀江

最近オーナー様から関心を持っていただいております、コモドスペースの「新築木造賃貸住宅」。現在、大阪市西区南堀江で建設をさせていただいております。

2018年の台風で被害を受けた倉庫を解体された跡地利用としてご提案させていただき、約82坪の敷地に2階建3LDKを2棟、2階建2LDK+1LDKを1棟の、計3棟4住戸を3月末の完成に向けて進めております。当初は1棟の長屋として計画をしていたのですが、敷地が防火地域に立地していたため、様々な規制があり条件が合わず3棟に分けての計画となりました。

お施主様は木材商をされており、今回の内装は部分的に無垢材で仕上げる計画になっています。実はお施主様の事務所の内装も無垢材で仕上げられており、木材の暖かみと香りがとても良い雰囲気をかもし出しています。今回の新築の内装仕上がりがとても楽しみです。

現在、他にも複数のプロジェクトが進行しています。一度詳しい話を聞いてみたいとお考えのオーナー様、お気軽に弊社スタッフにお声掛けください



A棟



B棟



C棟

## 民法改正に向けて

2020年4月より改正民法が施行され、賃貸借契約に関する規定が大きく見直されることになりました。今後の賃貸借契約においてどのような影響があるか、気に掛かっておられるオーナー様も多いことと存じますので、本記事で少し取り上げてみたいと思います。

今回の民法改正において重要なポイントの1つが「連帯保証人の保護」です。中でも契約の有効性に関わる内容として、「連帯保証人の保証極度額を定めない契約は無効」となります。現在の民法では、連帯保証人の責任は契約者と同等であり、極度額の定めはありませんが、改正後は賃貸借契約書の条項に保証極度額を明記することが義務付けられます。しかし、極度額に明確な規定は無いため、限度額をいくらに設定すべきなのかという疑問も出てきます。また、家賃保証会社の全保連では、連帯保証人の負担が限定的になることを見越して、保証契約にそもそも連帯保証人を定めないこととする（2020年1月より実施）など、契約の在り方が変わってきます。

上記を踏まえてコモドスペースでは、賃貸借契約書内容の全面的に見直しすると共に、3月にオーナー様に向けた民法改正についての勉強会開催を計画しています。後日ご案内をお送りさせていただきますので、ご興味のある方は是非ご参加下さい。



## デザイン原状回復 in 大阪市中央区

あけましておめでとうございます。また今年も賃貸シーズンの幕開けですね。今回は賃貸シーズンに役立つ、「デザイン原状回復」の事例をご紹介します。

心斎橋駅から徒歩5分、築35年のマンション、間取はお風呂とトイレがセットの3点式ユニットバスタイプ23㎡の1K。前の入居者様が長期間居住していた為、内装は全て張替が必要な状態でした。今回はできるだけ安価に仕上げるために、間取や設備はそのままに内装デザインのみで雰囲気を一新させ、事務所や店舗利用をイメージして募集させて頂く案でご提案させて頂きました。

注目したのは曲線加工された垂れ壁。そこをポイントとして、壁際に間接照明を仕込むことで、雰囲気をガラリと変えることができました。年代を感じさせていたキッチンは、ダイノックシート貼りや塗装で表装を仕上げるだけで見違えるほど綺麗にすることも成功！内装のコーディネートは「ナチュラル」「ヴィンテージ」感をメインにコーディネートすることで統一感を持たせています。工事に掛かった費用は約45万円（税別・一部設備工事除く）、賃料6.3万円（税別・共益費込み）で募集を開始し、約2週間でパーソナルトレーニングジム利用の申込が入りました。

是非皆様も、普段の原状回復工事の際に「デザイン」を取り入れて、客付けしやすいお部屋作りをお試してください。



この物件の施工実施例は  
上記QRコードから御覧頂けます

## 安全・品質の維持、向上のために出来る事

皆さんも新聞やニュースなどでご存知かと思いますが、昨年、和歌山県で12階建てのビルの屋上足場から単管パイプが落下し、通行中の男性に直撃し亡くなるという大きな事故がありました。

コモドスペースでも、足場を組んでの大規模改修工事を年に数件施工させて頂いており、他人事とは思えない事故と感じています。この事故の詳しい原因は、新聞やネットでも色々と報じられていますが、やはり慣れからくる「油断」が大きな原因と思われます。特に今回の事故では数日前にも同様のパイプ落下を起こしていたにも関わらず、その対策が現場の隅々にまで徹底されていなかったと言われており、これも、慣れからくる「油断」の表れかと思われます。

コモドスペースではこの油断を改善する為、定期的に工事に携わる協力業者さんと共に、安全衛生協議会を開催しています。協議会の活動内容は、私共の工事で発生した事故やクレーム、そして和歌山の事故のような他社で発生した重大な事故などに対する検証や対策を話し合い、共有すること。また工事の標準仕様や納め方の確認・統一、問題点・改善点など様々な情報を交換し共有しております。先月で第74回目の開催となり、今後も継続して開催して行きたいと考えています。

今後もこのような活動を行う事で、コモドスペースの工事品質、安全の維持・向上を進めてまいりますので、お気付きの点がありましたら、ご遠慮なくお申し付けください。



## 続 水漏れ対応～事例編～

今回は、前回に引き続き漏水対応の事例を紹介させていただきます。

事例：バルコニー側の洋室天井からの漏水

バルコニー側の洋室天井からの漏水の連絡を受け、すぐに現場へ急行しました。漏水しているお部屋（A様宅）を確認後すぐに真上のお部屋（B様宅）へ訪問しましたが留守でした。B様宅のパイプスペース内の水道メーターを確認したところメーターは全く動いておらず、B様宅の給水給湯系統からの水漏れではないことが確認できました。時刻は夜の7時、B様の携帯に電話すると、朝からずっと外出しているとのこと。つまりB様宅では日中誰もお水を使用しておらず、排水系統からの漏水の可能性も低いと判断出来ました。



次に着目したのが、斜め上のお部屋（C様宅）。訪問したところ、丁度バルコニーで洗濯機を使っているとのこと。バルコニーを確認させていただくと、バルコニーがプール状態になっているではありませんか！原因は排水溝に溜まった大量のゴミ！

バルコニーに溜まった水が、バルコニー床の継目部分から室内に入り込み、斜め下のA様のお部屋に流れていったのが今回の漏水の原因でした。すぐにバルコニーのゴミを除去し、排水することで下階の漏水は無事止まりました。

今回の件で、「漏水は真上の部屋が原因とは限らない」ということを学びました。次に生かしていきたいと思います。

### Life of Comodo's Staff

私事ですが、半年ほど前に結婚をいたしました。コモドスペースでは、私が最後の未婚者でしたので、コモドスペースの既婚率100%を達成することができました！笑

結婚生活の始めは、慣れない二人暮らしで疲れが溜まることもありましたが、徐々に譲り合いながら生活ペースを掴めてきたように思います。

結婚式の際に社長から貰ったアドバイスの中に、「嘘をつかない」「挨拶をする」「ありがとうを言う」という言葉がありました。シンプルながら、とても大切なことだと実感しています。日々忙しい中でなおざりにしがちですが、きちんと相手へ心を伝える姿勢をもって、気持ち良い家庭を築けていけたらなと思っています。

これから賃貸シーズンに突入することもあり、結婚を機にますます仕事を張り切りたいと思いますので、今後ともどうぞよろしくお願いいたします！



賃貸仲介担当：島 明日香

Comodo  
space

発行日 2020年1月7日  
 発行人 株式会社コモドスペース  
 〒550-0012 大阪市西区立売堀1-6-8  
 TEL 06-6533-5167 FAX 06-6533-5140

MAIL: info2@comodospace.com  
 URL: http://comodospace.co.jp/  
 Facebook: http://www.facebook.com/comodospace