

Comodo Letter

by ComodoSpace

料金後納

ゆうメール

2023 Summer
vol. 90

Topics

- 「コミュニケーション」と「生産性」
- 屋上防水改修工事 事例レポート
- 管理業務DX化への取り組み
- 新規取扱い保証会社
「ジェイリース」のご案内
- スタッフコラム

代表取締役 本間 達司のコラム

「コミュニケーション」と「生産性」

みなさんこんにちは。梅雨明けを待たずに真夏日が続く今日この頃、みなさまいかがお過ごしですか。私共、コモドスペースは5月末に無事決算を終え、6月より新年度が始まりました。新年度は、「コミュニケーション能力を向上し、全社の生産性を高めよう」というスローガンを定めスタートしています。そこで今回は、「コミュニケーションと生産性」についてお話させていただきます。

「コミュニケーション」とは情報伝達や意思疎通などの表現、また意思を伝え合う、交流を図るなどの行動を指す言葉、と定義されています。「コミュニケーション」を活性化するために「雑談」が有効である、という説もあります。「雑談」と「生産性」は一見相反することのないように思えますが、「雑談」などを交わす間柄になると、情報やノウハウの共有もスムーズに行うことができ、仕事の連携も円滑に行えるようになり、結果として仕事の効率が上がり、生産性の向上が期待できるそうです。

個人的には、「コミュニケーション」の第1歩は「発信から」。簡単なところで、「天候の話」は定番中の定番。朝のニュースは話題の宝庫、大谷翔平選手や週末のスポーツニュースも盛り上がる話題が豊富です。2歩目は自分自身の話。関西人は自虐ネタが定番ですが、趣味や週末のレジャーの話は、お相手の趣向にも合えば、更に話が弾みます。話が弾んで来たら、次は「聞き役」に変身。タイミングのいい相槌や的確な質問が更に話を盛り上げ、お相手とのコミュニケーションは、より良いものになっているはずです。

私共コモドスペースでは、スローガンとして掲げるだけでなく、「コミュニケーション」を活性化するため、オフィス家具の一新と座席のレイアウト変更、簡単な内装工事も行いカタチも変えてみました。更に、月1回、全従業員で1つのテーブルを囲むランチ会も実施します。このランチ会でも、ルーレットを用意し、当たった人が話題を提供する「発信」を練習する仕掛けもあります。

次回、コモドスペースの従業員にお会いになられた際に、コミュニケーション能力が向上しているか否か観察してみてください。

また1年後、コモドスペース全体のコミュニケーション能力が向上し、過去最高の業績が出せるか否か、是非、お楽しみに！



屋上防水改修工事 事例レポート

今年は6月早々に台風の到来があり、その影響で激しい雨がよく降りましたね。近畿地方の梅雨明けは例年7月20日前後のようで、皆様がこのニュースレターを読んでいる頃も、雨続きのジメジメした天気悩まされているかもしれません。この雨の多い時期、賃貸オーナーの皆様が気になるのは屋上や外壁からの漏水ではないでしょうか？実際に6月は複数の管理物件で漏水の対応をさせて頂く機会があり、現在も屋上の防水改修について打合せさせて頂いている物件もございます。

今回のレポートは先月弊社で施工させて頂いた、屋上防水の改修工事の事例をご紹介します。

① 既存防水：アスファルト露出防水→改質アスファルトシート防水

築37年、RC6階建マンションにて、15年間改修を行っていなかった屋上防水を改修させて頂きました。今回の工法は、**既存のアスファルト防水層の撤去せず施工する工法です。**下地活性剤を塗布することで現状のアスファルト防水層の劣化を回復させ、その上に新規改質アスファルト防水層を重ねることにより、確実に水を防ぐ効果を向上させました。この工法は廃材削減にもなり、省コストでなおかつ10年の防水保証も付いています。



② 既存防水：改質アスファルトシート防水→アスファルト防水用トップコート剤塗布

築28年、RC5階建マンションにて、5月初旬に最上階のお部屋から、大雨の翌日に室内への漏水の連絡があり、現地の屋上防水を確認させて頂きました。その結果、漏水の原因は屋上防水からではなく外壁クラックからではありましたが、全体的に屋上防水が劣化していることに気付き、防水改修を検討することになりました。

現状屋上からの漏水の可能性は低いと判断しましたが、9年前に①の工法で改修された際に塗布したトップコートと防水剤の相性が良くなかったとみられ、表面のトップコートが劣化し捲れていました。そこで、**防水層を長持ちさせるために、トップコートの塗り替えを実施する**こととなりました。これにより、防水層を紫外線から守り、防水機能を長持ちさせる効果が期待でき、全体的なコスト削減に繋がります。



今回の事例は、いずれも既存の防水層を利用することにより、コストを削減しつつ、建物の維持を実現することができました。また、廃材の削減・CO₂排出量削減・建物の長寿命化が成されることで、今話題のSDGsにも繋がっていきます。

Writer 管理運営担当：島 明日香

管理業務DX化への取り組み

世の中のデジタル化が進む昨今、皆様も「DX（デジタルトランスフォーメーション）」という言葉をよく耳にされることと思います。「DX」とは、デジタルテクノロジーの活用によって、ビジネスや人々の生活をより良いものへ変革していくことを指す言葉です。「DX」とよく混同される言葉で「IT化」という言葉もありますが、こちらは旧来のアナログな作業をデジタル化して便利にするという意味を指しており、「DX化」の手法の1つとして位置づけられていると言えるでしょう。

コモドスペースの管理業務においても少しずつではありますが、「DX化」に力を入れて取り組みを始めたので、どのような改革を進めているのかその事例をご紹介します。

① 入居者様向けLINE公式アカウントの導入

7月より新たに、管理物件の入居者様向け「LINE公式アカウント」を導入しました。これまでも、管理用スマートフォンを活用し、一般LINEアカウントで入居者様とやり取りをしておりましたが、管理件数が増えてきたこともあり今回の公式アカウント導入をおこないました。これにより可能になった内容を下記にご紹介致します。

・マンション毎に一斉にお知らせを配信できる（業務の効率化）

これまで騒音クレーム等に対して、毎回現地掲示板に貼紙やポスティングを行っておりましたが一斉送信を行えるようになると、現地訪問の手間が省け他業務に時間を割く事が可能となります。

・ブラウザ上の管理画面で社員全員が同時に共有し対応できる（業務の迅速化）

これまで1台のスマートフォンを社内で共有していたため、個別の業務対応に時間が掛かる場合がありましたが、それぞれのパソコンから管理・対応できるようになったため、社外（在宅勤務中）等も対応が可能となり、迅速に対応することが可能となりました。

・チャットボット（自動応答）等の機能活用によりスマートに対応できる（業務の効率化）

一般LINEアカウントよりも機能が充実しており、自動応答してくれるボット機能等を活用することで、自動で問合せの詳細内容を確認するよう誘導できます。

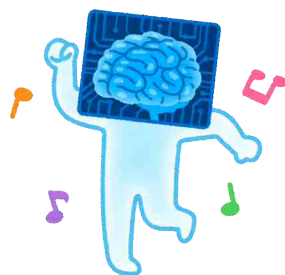
「LINE公式アカウント」の導入で、より多くの入居者様とLINEで繋がり、今以上に便利に安心してお住まいいただけるよう、サポート体制を整えていきます。

② 水道代等請求の電子化（家主検針物件のみ）

上記の「LINE公式アカウント」導入に絡めて、これまで郵送やポスティングで対応していた入居者様への水道代等請求を、今後はLINEまたは電子メールによる電子請求へと順次切り替えてまいります。

ペーパーレス化で“コスト・資源の削減”また“業務時短”になると共に、入居者様にとってもスマホ画面上で金額を確認できるようになり、利便性を感じて頂けると考えております。

弊社では引き続き、更なるDX化に取り組んでいきたいと思っております。このDX化によって得られた時間を提案業務等に有効に使い、さらなる顧客満足の向上を目指してまいりますので、どうぞよろしくお願いいたします。



新規取扱い保証会社「ジェイリース」のご案内

先日、コモドスペースでは新たに家賃保証会社【ジェイリース】と代理店契約を結びました。現在、コモドスペースでは日本セーフティー、全保連、オリコの3社と代理店契約を結んでおり、それぞれの物件の特性に合わせて使い分けております。今回、新たにジェイリースと代理店契約した背景には、ジェイリースの保証内容が優れている点が多く、オーナー様はもちろん賃借人様にもメリットがあると判断したためです。以下、ジェイリースと既存3社の保証内容比較表をご紹介します。

【ジェイリース他3社 保証内容比較表】

	ジェイリース	日本セーフティー	全保連	オリコ
家賃収納契約	必須	選択可 下記収納有の保証内容	選択可 下記収納有の保証内容	必須
原状回復費保証	6カ月分 賃借人の承諾不要	3カ月分 賃借人の承諾必要	3カ月分 賃借人の承諾必要	48カ月分 (上限300万円) 賃借人の承諾必要
死亡時の保証	室外(事故・入院先) での死亡対象 自殺も対象	室内死のみ対象 自殺も対象	室内死のみ対象 自殺対象外	室内死のみ対象 自殺も対象
テナント保証	24カ月分	24カ月分	6カ月分	扱いなし
更新料 口座振替手数料	月額990円 上記含む	月額1,210円 上記含む	年額1万円 月額330円	月額1,000円 上記含む

1つ1つを見てみると、他の保証会社も各項目で優れている点がありますが、保証内容全体で比べてみるとジェイリースは入居者の死亡時保証が充実しておりバランスの良い保証内容であると言えます。

上記内容は、ジェイリース側と調整・交渉をし、オーナー様、賃借人様双方にメリットがある内容で作成頂いたコモドスペース限定の保証内容となっておりますので、他社さんでは違う内容となっているかもしれません。今後は弊社でジェイリース利用が効果的と思われる物件にご提案させて頂きたいと考えております。また、現在の保証内容についてのご質問がありましたらお気軽にお尋ねください。

Life of Comodo's Staff

昨年の2月頃に人生最高体重の96kgを記録！さすがに体が重く危険を感じた為、1年掛けて16kgのダイエットに成功しました。体は凄く軽くなり調子良く過ごしていたのですが、今年の3月末頃から腹部周りに定期的に痛みが出てきました。

お客様との会話の中で相談をしたところ、「検査1つ1万円もしないんだからきちんと検査を受けなさい。」とアドバイスを頂き、人生初の胃カメラと大腸カメラ検査を受ける事にしました。結果は食道と胃の所々に炎症が見られるとの事でしたがポリープや重大な疾患は見つからず問題なしとのこと。検査結果が出るまで、「もしかしたら癌なのか？」と言う心配が付きまわっていましたが、そのモヤモヤから解放され、おまけにダイエット効果なのか、肝臓の数値が改善されていることも判明。病は気から！すっきりとした気持ちで健康第一、リバウンドしないようにしてバリバリ働きます！



賃貸管理主任：近藤 聡

Comodo
space

発行日 2023年7月13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.com>
Facebook: <http://www.facebook.com/comodospace>