

Comodo Letter

by ComodoSpace

料金後納

ゆうメール

2024 Winter

vol. 92

Topics

- 波乱万丈
- 入居者に人気！土間プランのご紹介
- 冬の寒波到来前の対策
- 管理業務のバリューアップ
- スタッフコラム

代表取締役 本間 達司のコラム

波乱万丈

はじめに、このたびの令和6年能登半島地震および羽田空港の航空機事故により犠牲になられた方々に、謹んでお悔やみを申し上げますとともに、被災された方々にお見舞いを申し上げます。

長引くウクライナ侵攻、ガザ地区の戦闘激化、超円安からの転換、自民党の裏金問題、と昨年から続く波乱の年始となりました。

今年こそは、是非、世界中の紛争が解決し、被災された方々が一日も早く復興され、平和で穏やかな世界が訪れることを願って止みません。 さて、今回は「波乱万丈」と題してお話してみたいと思います。



思い起こせば約20年前、お客様0件からコモドスペースの事業を開始しました。当時はバブル期に建築され、築20年を過ぎて空室を抱えた賃貸マンションが数多くありました。恐らくオーナー様は空室にお困りで、空室解消事業が必要とされると考えていましたが、DMを送り、飛び込み営業をしても中々お客様にお会い出来ず、新規のお客様開拓の難しさが骨身に沁みました。

創業当初は懸命に働いても成果出ずという日々が続いていましたが、私共はリノベーションという言葉をいち早く取り入れていたこともあり、偶然にも新聞やニュースの記事として取り上げて頂き、それをご覧になられたお客様が少しずつ増え、創業10年でようやく安定した会社として運営出来るようになりました。当時、従業員みなさんに決算賞与を支給できた喜びは、今でも覚えています。 今でこそ、あの頃は懐かしいな、頑張っていたな、と振り返れますが、もし事業が軌道に乗らず失敗していればと考えると、恐ろしくなります。「波乱万丈」は始まりや途中過程が「波乱」でも、結末がハッピーだから成り立つのです。

今年の干支である「辰」は、「陽の気が動いて万物が振動し、活力旺盛になって大きく成長したり、形が整う年」と言われています。今年こそ、日本や世界の「波乱」が収まり、形が整い「万丈」の年となることを祈念しています。

但し、コモドスペースについては、次の10年に向けて、再度「波乱」に挑戦し始める年にしたいと考えています。10年後「万丈」の思いを噛みしめることが出来るよう、もうひと頑張り！ 本年もよろしく願い致します。

入居者に人気！土間プランのご紹介

昨年11月末に、新しく4棟の木造戸建て賃貸住宅を竣工致しました。今回新築した4棟のうち3棟は**新プランの土間スペース付3LDK**となっており、玄関に入ると広々とした玄関土間スペースが広がっています。オープンタイプの収納棚やハンガーパイプ、手洗い器が備え付けられており、入居者さんの家族構成や趣味に合わせてフレキシブルに活用していただける空間となっています。

また、リビングとの間仕切りは広く開口が取れる3枚引き込み戸を採用しており、**土間とリビングを繋げて開放的な空間を演出**することもでき、実際の仕上がりを見てもとてもワクワクする間取りが出来上がったなど実感しています。実際に12月初旬から募集を開始後、年末の時期にも関わらず既に3棟の入居が決定し、土間プランの人気の高さを実感しています。



この土間プラン、以前から**賃貸マンションのリノベーションでも取り入れており**、ライバル物件に差を付け、入居申込みがすぐに入る間取りとして様々な物件でご提案しています。先日竣工したマンションのリノベーションでも、土間兼シューズインクローゼットを取り入れた間取りをご提案、採用頂き、その仕上がりには家主様からも大変ご満足頂きました。



実は、コムドスペース公式YouTubeでも、2年前に土間プランにスポットを当てた動画を作成し投稿したところ、**その動画の再生回数が他の動画と比べて飛び抜けており、今でも一番見られている動画になっています**。この動画の視聴者は、恐らく賃貸オーナー様だけではなく、自宅のリノベーションを考えているエンドユーザーの方も多いと思われ、一般的にも土間プランの注目の高さを実感しています。

特に、私のような子育て世帯や若いご夫婦に人気の高い間取りとなりますので、そのような方に入居して頂きたい物件をお持ちのオーナー様は、リノベーションの際には是非「土間プラン」を取り入れてみてはいかがでしょうか？勿論、お声掛け頂ければご提案させていただきますので、お気軽にお問い合わせください。

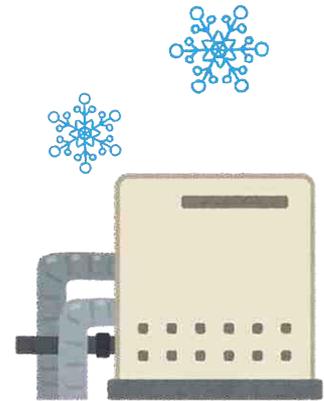
コムドスペースのYouTube土間プラン動画はこちら！⇒



冬の寒波到来前の対策

みなさんこんにちは、この冬は暖冬と言われていましたが、12月中旬から急に寒くなって参りました。気温が低下すると給湯器の故障のリスクが高まり、突然発生するトラブルの1つですね。今回は、給湯器を含め管理業務における冬の注意事項とその対策をご紹介します。

近年、寒波の到来で給湯器の故障が多発し、給湯器の交換が集中して在庫切れになることがあります。コロナ禍の時ほどではありませんが、納期に時間が掛かってしまうと、入居者様にもご迷惑をお掛けする事になります。まず最初は、給湯器のトラブルを避けるための対策をご紹介します。



給湯器のストック対応

給湯器は、製造10年未満であれば修理対応も出来るのですが、10年以上になると交換部品の製造が終了となるため、交換部品のメーカー在庫が無くなり次第、修理対応が出来なくなります。そこでコモドスペースでご提案しているのが、給湯器を1台マンションの倉庫や空室に置いておくストック対応です。給湯器さえあれば、あとは職人さんの手配のみで最短で当日の交換が可能となります。

ストックして冬を越した給湯器は、退去した部屋の古い給湯器や入居されている部屋の古い給湯器と交換して、また新しいストックを1台入れると無駄なく給湯器のストックを活用出来ます。最後に、全戸の給湯器の年式や型式を把握しておくこと、故障時の対応もスムーズに行うことができます。

給湯器（フルオート）の凍結防止対策

次に、冬の給湯器の不具合で一番怖いのが凍結です。給湯器の貯水タンクの水が凍ってしまう事によってタンク等が破裂してしまい修理が出来なくなってしまいます。（部品交換ができる場合もありますが、本体交換と同等の費用が掛かるケースがほとんどです。）

凍結防止対策としては、空室のブレーカーを上げたままにして通電状態にしておくことが有効です。給湯器には凍結防止ヒーターが付いているので、電源を入れてさえおけば凍結防止ヒーターが作動し凍結を防いでくれます。

電気温水器（フルオート）の凍結防止対策

電気温水器も給湯器と同様に貯水タンク内の水が凍ってしまうと破裂・破損してしまいます。対策は給湯器と同様に、空室のブレーカーを上げて通電状態にし、電気温水器の電源を入れておくのは当然ですが、更に、浴槽の循環吐出口より10cm上まで水を張ります。外気温が低い場合、凍結防止のため電気温水器のポンプが自動的に作動して、風呂配管に残り湯を循環させて凍結を防いでくれます。

水が出なくなった場合

最後に、凍結で水が出なくなった場合は、給水管などに熱いお湯を掛けるのは、絶対にNGです。急激な温度差で給水管が破損する恐れがあります。このような場合の対策は、事前にタオル等を巻き付けておく、また凍ってしまった場合は人肌程度のぬるま湯をゆっくりと掛けることが効果的です。その際に濡れた箇所は、凍ってしまうので必ず拭き取って下さい。

寒い冬は、是非、上記のような対策を実施していただき、冬の寒波を乗り切りましょう。また、給湯器ストック等のご相談もお気軽にお声掛けください。

管理業務のバリューアップ

コモドスペースでは現在674戸の賃貸物件の管理を受託しており、毎日入居者様から様々な問い合わせやクレームの連絡を受けています。自主管理のオーナー様も同じように日々様々な対応をされているのではないのでしょうか。私共では、管理業務を様々な角度からバリューアップし、情報共有、データ蓄積して、様々な要因を分析することにより少人数での管理対応を実践しています。



私共のバリューアップの最強ツールのひとつが「LINE (ライン)」の活用です。入居者様にコモドスペースのLINEアカウントに登録して頂くことで、緊急ではない連絡はLINEでやり取りできるようになりました。もちろん24時間電話での受付も直接社員が行っていますので、緊急時の対応も可能です。また、LINEでは写真や動画も送ることができるので、従来よりもスピーディーかつ正確な対応が可能となりました。

実際に、LINEを有効活用した事例として、隣室の騒音で悩まれている入居者様から、実際の騒音を録音したものをLINEでお送り頂き、その録音データを騒音元の入居者様へ転送し、ご自身に騒音を認めて頂いた上で改善して頂くことができました。

電話ではなくLINEでやりとりすることで、記録を残すことができ、オーナー様や従業員間で情報共有も容易に可能です。

大変便利なツールなので、自主管理されているオーナー様も、是非、LINEを活用されてみてはいかがでしょうか。

Life of Comodo's Staff

みなさま、明けましておめでとうございます。良いお正月をお過ごしでしょうか？ 私事ですが、昨年12月末をもって第2子出産のために産休に入らせて頂きました。2024年2月出産の予定で、2025年春頃までしばらく育児休業を取らせて頂く予定です。



思い返すと、第1子の産休入りは新型コロナウイルスが猛威を奮い始めた時期と重なり、いよいよ緊急事態宣言が発出されるというタイミングで産休に入ることになりました。どこにも行けず、誰にも会えず、とても寂しく不安な産休期間だったことを思い出します。2023年に新型コロナウイルスに対する規制も緩和され、今回こそは、充実した産前産後休暇を過ごしたいなと思っております。

ちなみに第2子も男の子のようで、これからさらにヤンチャになるであろう長男と、産まれてくる次男との日々には戦々恐々としておりますが、2025年の復帰時には男子2人の逞しい母一ちゃんとなって戻ってくる予定です。どうぞよろしくお祈りいたします。

チーフデザイナー：張田 詩央里



発行日 2024年1月5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>