

Comodo Letter

by ComodoSpace

料金後納

ゆうメール

2025 Autumn

vol. 99

Topics

- 「文章の魔力」
- 「設備機器のメンテナンス」
見落としていませんか？
- LINEを活用した新しい
工事の取り組み
- 火災保険（借家人賠償保険）の補償内容、
ご存じですか？
- スタッフコラム（徳田 欣久）

代表取締役 本間 達司のコラム

「文章の魔力」

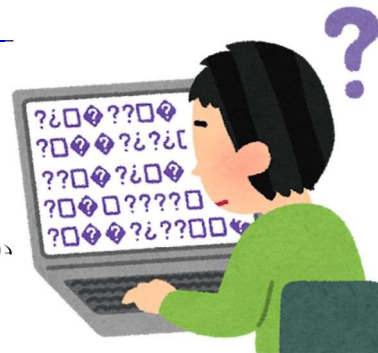
みなさまこんにちは。10月に入りようやく朝晩が涼しくなり「秋」の足音が近づいて来ました。年々短くなる「秋」、是非、美味しい食事や旅行、スポーツなどをお楽しみ下さい。今回は「文章の魔力」と題してお話ししたいと思います。

最近、仕事でメールやLINE、SMSなどを使用して報連相を行う機会が増えています。様々な文章に触れる中で、使う言葉や文章によって無駄なく正確に伝わる場合とそうでない場合があるように感じています。

私自身が文章作成で心掛けていることは、「伝えたいこと」を「正確に」「短い文章で」「失礼のないよう」に作成することです。他にも大事なポイントとして、「結論を先に書く」や「タイトルで伝える」「タイミングを逃さない」などです。

例えば、先方から「Yes」か「No」の答えを頂きたい場合は、「ご検討下さい」や「よろしいでしょうか？」の1文を追加します。また、幾つかの案の中から選択頂きたい場合は、「A案、B案」のように各案に名称を付けて、先方がどの案を選択されたかを明確にお示し頂けるようご提示します。更に、先程から多用していますが、注意頂きたい文章に「」や？等の記号を付けたり、赤や青の色文字を活用したりしています。

一方、先方からのメールに返答する場合は、「確認いたしました」や「お待ちしております」「お伺いいたします」など動詞で締めくくるよう心掛けています。反対に、私も多用してしまうのが「よろしくお願いします」という一文です。文脈によっては、「Yes」か「No」かどちらか判断し難い場合もあるので、使い方に注意が必要です。



話は変わりますが、日本語には様々な言葉があります。先日、初対面の方が明るく頭のいい方だと感じたので、「聡明」という言葉を使わせて頂いたところ、「聡明」という言葉を気に入って頂いたようで、良いコミュニケーションの始まりとなりました。

メールやLINE、SMSがコミュニケーションの基本ツールとなった昨今、言葉や文章を上手に活用し、良いコミュニケーションを築いて行きたいと考えています。みなさまも普段使っている言葉や文章を意識して見直されてみればいかがでしょうか？より良い人間関係を構築出来るかも知れませんね。

「設備機器のメンテナンス」見落としていませんか？

賃貸オーナーの皆様は、日頃からご所有物件に関して様々なことに気を配りながら賃貸運営をされていることと思います。近年、生活面で制度やお金に関する変化が目まぐるしいように、**建物のメンテナンスにおいても同様の変化**が起きています。今回は、特に見落としがちな設備機器のメンテナンスや制度・基準の変化についてお伝えさせていただきます。

① 蛍光灯の製造中止とLED化の必要性

2023年11月に開催された、水銀に関する「水俣条約COP5」で **2025～2027年末までに全ての一般照明用蛍光灯の製造・輸出入の段階的な廃止が決定**しました。主要メーカーも2027年9月末を目途に蛍光灯の製造中止が発表されており、既存の蛍光灯照明器具をLEDへ変更していくよう案内されています。さらに、照明器具の値上げも順次発表されており、**コイズミ照明は2025年9月1日から約4%、パナソニックが2026年1月1日より約15%～の値上げが決定**しています。照明機器の取替を検討されておられるオーナー様は年内の取替をお勧め致します。

【注意点】既存の蛍光灯器具を利用した「直管LEDランプ」への交換は、**火災等の重大事故発生の恐れ**があるという調査があります。また照明器具本体の耐用年数は約10～15年である、これを超えての利用は故障率の増加や火災等の危険が伴うとメーカーも公式に見解を示しています。古い器具は早急に本体ごとの取替をご検討ください。

② エレベーターのメンテナンス部品調達リスク

エレベーターが設置されている建物では定期的なメンテナンスを実施されていることと思いますが、エレベーターの計画耐用年数25年に近付くと、**メンテナンス部品の調達が困難になる**ケースがあります。実際に弊社管理の築26年のマンションでは、今年に入り各階の押しボタンや階数表示の**基盤の故障が多発**しました。交換を依頼したところ、メーカーからの納品に**半年～1年**掛かると言われ、現在はメンテナンス会社が所有していた中古の基盤を取付け運用しております。エレベーターの故障は入居者に多大な迷惑をかける事もあるので、計画的な改修・対応をされることをお勧めします。

③ 既存オートロックシステムの更新時期

近頃は賃貸マンションにおいて必須の設備となりつつあるオートロックシステムも、経年劣化を避けて通ることはできません。**集合住宅用インターホンシステムの更新推奨期間は「約15年」**と言われていきます。実際には15年を超えても利用されている物件がほとんどかと思いますが、経験上**20年を超えてくると様々な不調**（繋がらない、ボタンが反応しない等）が起こり、交換に至るケースが増加します。こちらでも年数が経つと修理用部品の調達ができなくなるので早めの対策が必要です。

④ 住宅用火災報知器の電池切れと本体交換

全ての住宅に火災報知器の設置が義務付けられて10年以上が経過しました。電池式の火災報知器は、電池の交換時期になると警報音でお知らせしてくれるものもありますので、速やかに電池交換を行いましょう。また、機器本体の寿命も10年程度で設定されているため、**設置から10年以上経過している場合は、機器の交換**もご検討ください。

頭の痛くなる話ばかりになりましたが、建物の資産価値を保ち入居者の安全と満足度を維持するために不可欠な内容です。見落としがちな設備機器のメンテナンスや更新についてもご検討ください。

LINEを活用した新しい工事の取り組み

この9月、入居中の全14室で、キッチンの一斉取替工事を実施しました。入居中の設備をまとめて交換するのは、私たちにとっても初めての試みです。

入居者がいる状態での工事で、一番のネックとなるのが「現状確認の訪問と工事日の日程調整」です。従来の方法では、現地訪問や電話でのやり取りが何度も必要になり、入居者にも私たちにも大きな負担がかかってしまいます。そこで今回は、管理業務でも活用しているLINEを最大限に活用し、入居者の手間を最小限に抑えながら、工事準備と対応を効率化しました。

① LINEでの「現状確認」で訪問を不要に

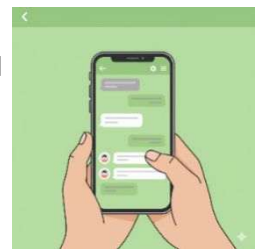
まずは、ポスティングで工事のお知らせとLINE登録のお願いをしました。ご登録いただいた方から、キッチン手配に必要な現状の写真を送っていただき、コンロの配置や梁の有無など、**本来であれば在宅していただき、私たちが直接訪問する必要があった確認作業が、写真を送信いただくだけで済みました。**これにより、訪問のための日程調整や、入居者がそのために在宅する負担がなくなりました。

② 電話対応のストレスをなくし、誤解も防止

次に、工事日程の調整もLINEで完結させました。電話のように対応時間が決まっていなかったため、**入居者はご自身のタイミングで返答できます。**この「返答時間を気にしなくて良い」点が、大きな負担軽減になったと感じています。

また、**全てのやり取りが文章として記録に残る**ため、お互いの「言った、言わない」や、「間違い、勘違い」を防ぐことができました。

入居者様にとって負担が大きい入居中の工事ですが、今回のLINE活用は、その負担を大きく軽減できる効果的な事例となりました。



火災保険（借家人賠償保険）の補償内容、ご存じですか？

賃貸物件では、入居者の義務として、お部屋の契約開始日から契約終了日まで火災保険にご加入いただくことが一般的です。火災保険と聞くと、火災による損害補償だけだと思われがちですが、実際には賃貸マンションでの居住中に起こりうる様々な損害を補償する内容が含まれています。主な補償内容は、火災などの損害に対する家財補償に加え、借家人賠償や個人賠償など、損害を与えてしまった場合の賠償責任をカバーするものが中心です。どのような場合に保険が支払われるのか、具体的な事例を交えてご紹介します。

① 借家人賠償責任保険（大家さんへの賠償）

入居者の不注意などで借用しているお部屋に損害を与え、大家さんに対し法律上の損害賠償責任を負った場合に保険金が支払われます。事例として以下のようなものが挙げられます。

- ・洗濯機のホースが外れて漏水し、お部屋の床などに損害を与えた。
- ・タバコの火の消し忘れで火災を起こし、お部屋を焼失させた。

② 個人賠償責任保険（第三者への賠償）

日常生活における偶然な事故により、他人（階下の入居者など）の身体や財物に損害を与え、法律上の損害賠償責任を負った場合に保険金が支払われます。事例としては以下が挙げられます。

- ・トイレに異物を落としてしまい詰まらせ水があふれて、階下の入居者の家財に損害を与えた。

③ 死亡時修理費用保証

被保険者の死亡により、借戸室が損害を受けた際の清掃・消臭・修理の費用を被保険者（相続人・保証人含む）が負担した場合に保険金が支払われます。

- ・居室で亡くなられた場合、損傷した室内の修理費用。特殊清掃や消臭・消毒の費用。
- ・死亡を原因として賃貸借契約が終了する場合に、相続人や保証人が負担した遺品整理のための費用。

④ 損害修理費用保証

「不測かつ突発的な事故」により、借りている部屋（戸室）に損害が発生し、入居者が自己負担で修理した場合に、その費用を保険金として支払うものです。

- ・化粧瓶を落とし、洗面ボウルを割ってしまった。
- ・入浴中に転倒して、浴槽を破損させてしまった。
- ・他人のイタズラで鍵穴に異物を詰められたため、ドアロックを交換した。
- ・取付板ガラスが破損し、修理した。



ここまでご説明した火災保険の補償内容は、主に私共が代理店として扱っている「東京海上ミレア少額短期保険」の内容に基づいています。ただ**補償内容や保険金額の上限については、ご契約の保険会社や契約されているプランによって大きく異なります**。入居者をご加入されている保険について、必ず内容をよくご確認ください。

また、一般的に火災保険の保険期間は2年で更新を迎えます。2年以上お住まいの入居者が、更新料を支払って継続的に保険加入しているかどうかを、必ずご確認くださいね！

Life of Comodo's Staff

約6年前から週1、2回、家族5人分の夕食を作っています。
独身の頃に自炊をしていた時期もあり、料理をする事に抵抗は全くありません。
夕食を作り始めて、週1回ならメニューに悩む事も無いのですが、これが毎日となるといかに大変な事かと痛感した次第です。

作るに当たり自身に課題を1つ設定しています。それは、ご飯が炊きあがる1時間以内に全料理を完成させる事です。その時のメニューにもよりますが、大体おかず3品。これが5人分（食べ盛り高校生男子3人含む）となるとかなりの量になるのですが、今ではコンロや電子レンジをフル活用ししながら1時間前後で完成できるようになりました！

まだまだレパートリーを増やしたいので、何か良いメニューがあれば教えて下さい。



徳田 欣久



発行日 2025年10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.com>
Facebook: <http://www.facebook.com/comodospace>