

空室解消ニュースレター

Comodo Letter

by ComodoSpace

料金後納

ゆうメール

2026 Winter

vol. 100

Topics

- 代表取締役 本間達司のコラム
- 営業主任 本間達明のコラム
- 工事課長 徳田欣久のコラム
- 貸貸管理主任 近藤聰のコラム
- チーフデザイナー 張田詩央里のコラム
- 管理事務担当 寄出愛子のコラム

代表取締役 本間 達司のコラム

祝！ニュースレター100号

みなさま、あけましておめでとうございます！2026年のお正月も天候に恵まれ、穏やかな新年を迎えることが出来ました。本年もどうぞよろしくお願ひいたします。

昨年、弊社は20周年を迎えることが出来ました。多くのお客様はじめ、協力業者の皆さまのお力添えを頂き、何とか20年の節目を迎えることが出来たことをたいへん感謝いたしております。

また今回、本ニュースレターが記念すべき100号となります。今回、記念号といたしまして少し手稿を変えてスタッフのコラム特集にしたいと思います。

まずは、私、本間より

今年の干支は「午（うま）」です。しかも「**丙午（ひのえうま）**」60年に一度巡ってくる干支の一つで、丙は「太陽」、午は「馬」を意味し、火の要素が重なるため「**情熱的で、行動力がある**」といったパワフルな反面、「不吉」とされ、60年前の丙午では出生数が減少したようです。私も60年前の「丙午」に生まれまして、今年60歳の還暦を迎えます。情熱的な性格ではありませんが、行動力はそこそこです。

コモドースペースの仕事をさせて頂き約20年、**自分の「天性」**に気付くことが出来ました。その天性とは、**「営業」の仕事**です。決して営業トークが上手い訳ではありませんが、**真面目にコツコツ約束を守る性格が営業に向いている**、感じています。

もう一つ、想像力は優れていませんが、「**創意工夫**」が得意だと感じています。空室解消もリノベのプランニングも、既に与えられた条件の中で、創意工夫してベストな答えを導き出す。**今、取り組んでいる事業もお客様の要望やお困り事に耳を傾け、その解決策を導くために創意工夫してきた結果、たどりついた事業**のような気がします。

これから先5年程度は、真面目にコツコツ約束を守り、お客様の要望やお困り事に耳を傾け、事業の発展に取組みたいと考えています。その後は、後進にたいと考えておりますので、後しばらくお付き合い頂けましたら幸いです。続き、よろしくお願ひいたします。



り
委ね
引き

父の背中と母の支え 家族として見てきた 20 年

いつも大変お世話になっております。昨年 6 月に入社したばかりの本間達明です。おかげさまで、コモドスペースは今年、創業 20 周年という大切な節目を迎えました。今まで歩んでこられたのは、間違いなく支えてくださった皆様との「ご縁」があったからこそと、深く感謝申し上げます。

20 年前、父（現代表・本間達司）がこの会社を立ち上げた時、私はまだ 7 歳の子供でした。当時の父は毎日帰りが遅く、「夜遅くまで大変だな」とぼんやり思っていた記憶があります。それでも、日曜日には公園やトイザらスへ連れて行ってくれ、夏は旅行、冬はスキーと、仕事の疲れを見せず全力で遊んでくれました。今振り返ると、当時の父の凄まじい体力と気力には尊敬の念しかありません。

また、父が不在の間、私と弟を明るく育ててくれた母には感謝の言葉しかありません。聞けば、結婚当初の父は「脱いだ靴を揃えること」も出来ていなかったそうです。そんな父が 20 年続く会社の社長になれたのは、間違いなく母の粘り強い支えのおかげでしょう。父と私たち兄弟を育ててくれた母へ、この場を借りて心からの感謝を伝えます。

会社が軌道に乗り始め、父が早く帰宅できるようになると、今度は私の思春期と重なりました。家でも度々指導されるようになり、当時は「迷惑だな」と感じたこともありましたが（笑）、それも今となっては良き思い出です。

コモドスペース 20 周年の節目である 2025 年は、私個人にとっても結婚や転職、引越しなど、大きな変化が重なった忘れられない一年となりました。これから 30 年、40 年、50 年と続く企業を目指し、私自身も時代の変化を恐れず、会社に新しい風をもたらす人間になれるよう明るく邁進してまいります。今後とも、末永くよろしくお願ひいたします！

【工事一筋 13 年】私が経験した一筋縄ではいかない現場

工事管理を担当しております、徳田です。私は 2012 年より改修工事の管理を始めこれまで年間 40~50 件、累計数百件にのぼる大小さまざまな現場を統括してまいりました。

今回は、私がこれまでに直面した困難な現場を振り返り、そこから学んだ「工事管理の重要性」についてお伝えいたします。

1. 超短期スケジュール！1 棟全 15 室の再生プロジェクト

空室となったマンション 1 棟を再生する大規模プロジェクトを担当した際のエピソードです。全 15 室の設備入れ替えと間取り変更を、わずか 4 ヶ月という短期間で完成させる必要がありました。

課題：非常にタイトなスケジュールと、複数室同時進行による混乱のリスク

対応：初期段階で懸念点を徹底的に洗い出し 1 室目で改善し、他室へ反映させる

結果：徹底的な先回りの管理により、コストと時間のロスを防ぐことを再確認

2. 階段を流れ落ちる大量の水！想定外の漏水トラブル

築 50 年超えの物件では、工事着工当日、既存設備の劣化が原因で、隠蔽給水管が破裂するという緊急事態に遭遇。

状況：止水栓の手前での破損、水が階段を滝のように流れ落ち、下階へも影響する深刻な事態

対応：即座に応急処置を行い、下階の補修工事も含めたリカバリープランを即日策定

結果：工期内に全補修と改修を完了。トラブルに対し迅速かつ正確な対応の必要性を実感
私たちが改修工事において大切にしていることは「工期・費用・品質の最適バランス」です。現場調査の結果、たとえ目に見えない部分であっても、将来的なリスクが懸念される場合は、積極的に劣化部分の交換をご提案しています。それは、最終的にお客様の利益につながると信じているからです。これからも、豊富な現場経験を活かし、皆さまの大切な資産の付加価値を増やす工事をご提供して行きたいと考えています。

Writer 貸貸管理主任：近藤 聰

管理担当は見た「印象深い出来事TOP3」

おかげさまで、コモドスペースは創業20周年を迎えることができました。オーナー様をはじめ、皆さまの温かいご支援に心より感謝申し上げます。

私自身、入社から丸15年が経過いたしました。入社当時はオーナー様から「コモドスペースの社員は皆若いね」とお声をかけていただくこともありましたが、気がつけば私も50代。管理の酸いも甘いも噛み分けるベテランとなりました。今回は、私がこれまで15年間で直面した「印象深い出来事」を通して、貸貸管理の業務がいかに多様であるか、貸貸管理の現場「印象深い出来事」TOP3をご紹介いたします。

第3位：まさか！バルコニーから降ってくる黄金の液体…

ある物件で「上階から不衛生な迷惑行為がある」との深刻なクレームがありました。即座に上階入居者様へヒアリングを行うと、皆さまのご想像通り行為を認めたため、厳重注意。あわせてバルコニーに物理的な対策も講じた結果、クレームが解消されました。最初に連絡を受けたときはまさかと思いましたが、管理の現場ではまさかが起こりうることを実感した出来事でした。

第2位：ゴミ屋敷と共用部に出る害虫の謎

長年家賃の遅れが続いている入居者様と連絡が取れなくなり、警察立ち会いのもと室内を確認したところ、室内が腰の高さまでゴミで埋め尽くされているという事態に直面しました。すぐに連帯保証人である父親と交渉し、契約解除の合意とともに、ゴミの処分代・原状回復費用の全額をお支払いいただきました。当物件では長年共用部の害虫被害にも悩まされており様々な対策をしてきましたが、原因が解決し、物件の健全な環境を取り戻すことができた事例です。

第1位：初めての孤独死への対応

入居者様からの「最近、隣の方を見かけない。郵便ポストが溢れている」という異変の察知から始まった事案です。オーナー様と協議の上、警察立ち会いのもと入室。残念ながらトイレ内で亡くなられているのが発見されました。死後2ヶ月が経過していましたが、冬場であったことや家賃が自動引き落としだったことで、発見が遅れたようです。この件を通じて、入居者様同士の緩やかな見守りや、私たち管理会社による定期的な巡回の重要性も再認識しました。

これまでの管理業務に従事した15年間、このような困難な現場を一つひとつ解決していくことが、オーナー様の大切な資産を守ることにつながると信じて歩んできました。

50代を迎え、より一層の責任感を持って、これまで培った「現場対応力」を武器に、これからも皆さまが安心して貸貸管理をお任せいただけるよう邁進してまいります。



コモドスペースと私の15年

こんにちは、営業兼チーフデザイナーの張田です。この度、創業20周年を迎えるにあたり、これまでの歩みを振り返ってみました。2010年に新卒で入社した頃、まだ学生気分の抜けていなかった私を、一人前の社会人、そしてデザイナーへと育ててくださったのは、コモドスペースという場所、そして何より温かく見守ってくださった「お客様」であったと改めて感謝しております。

福岡の大学を卒業し、故郷・山口からフェリーに乗って大阪の土を踏んだ社会人1年目。当時の私にとって、大阪の文化は驚きの連続でした。

「挨拶で本当に『まいど！』って言うんだ…」、「地下鉄のアナウンスが大阪訛りだ！」、「街中の交通標語まで大阪弁…」、「自転車に傘が固定されている！」、「たこ焼き屋さん多い！」、そんな新鮮なカルチャーショックを受けながら、無我夢中で仕事に取り組む毎日でした。時には大きなトラブルに直面し、頭を抱えることもありました。そんな時でも「また次もお願ひね」と声をかけてくださるお客様に恵まれ、気づけば15年という月日が流れていきました。

この15年の間に私自身も結婚し、二人の息子を授かりました。最近では周囲から「すかり大阪のおばちゃんやね」とからかわれるほど、心身ともにたくましく成長させていただいています。

私にとってコモドスペースでの15年は、まさに「人生そのもの」です。デザイナーとして、そして一人の人間として。これからもお客様と共に、豊かな人生の1ページを重ねていけるような提案を続けてまいります。



ついた
一と重ね

バックナンバーに眠る「10年後の予言」

皆さま、こんにちは。管理事務担当の寄出（よせで）です。私が入社して3年目。入社当初、毎日お弁当を食べながら過去のニュースレターを読み耽っていた日々を懐かしく思い出します。

そこには仕事の記録だけでなく、時事ネタやスタッフの日常が詰まっており、右も左もわからなかつた私にとって、ニュースレターは「コモドスペースという会社」を知るための大変な教科書でした。

20年にわたる膨大な歴史の中でも、私が特に衝撃を受けた一節があります。それは、今から11年前、2014年に発行された第52号。社長が綴ったコラム「10年後の日本」です。

そこには、当時まだ実感が薄かった『物価の上昇』『地方の過疎化』『中小企業の後継者問題』への懸念が記されていました。驚くことに、今の日本がまさに社長の予測通りになっています。入社当初はどこか遠い話のように感じていた内容も、3年経った今では、当時の社長が抱いていた危機感と、「その中でどう会社を成長させるか」という強い覚悟が胸に迫り、身が引き締まる思いがします。

将来の困難を見越し、一歩ずつ歴史を刻んできたこのニュースレターは、コモドスペースがさらに10年、20年先を見据えて事業に取り組んでいる証でもあります。

私も管理事務担当として、会社の未来を支える一員でありたい。そして、オーナー様に心から信頼していただけるよう、日々の努力を積み重ねていきたい。100号という節目に、改めてその決意を強くいたしました。今後とも、どうぞよろしくお願ひいたします。



発行日 2026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

Comodo
space