

全	宅	管	理	vol.6	2015 summer
才	一	ナ	一	通	信

■ 魅力ある良質な物件とは？ 定期清掃と点検のコツ

物件の設備状況が悪いと入居者や物件の内見者の印象が悪くなり、空室状況の悪化につながるため、定期的な清掃や巡回点検は非常に重要です。そこで今回は、共用部分などの掃除法や巡回点検表によるチェック箇所を紹介します。



設備を長持ちさせる掃除法

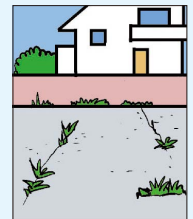
<エントランス> 入口は物件の顔となるため、玄関ドアを丁寧に磨き、竹ぼうきなどで落ち葉やゴミを取り除く。多くの人が触れるオートロックの操作盤は念入りに。

<共用廊下・階段> 床面や排水溝にたまったゴミや汚泥を取り除く。各住戸の玄関扉(外側)は、毎日入居者が手を触れるため、脚立などを使って扉全体を磨く。玄関扉横のメーターボックスも砂埃が付いている場合が多いため、しっかり拭く。階段は転倒防止のためにも水分を念入りに拭き取る。手すりの汚れを放っておくと、黒ずんだり腐食の原因になったりするため、欄干や付け根部分も雑巾で拭く。

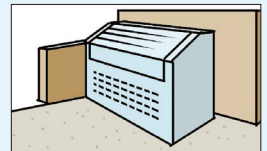
<エレベーター> ドアレールにゴミがたまっていると故障の原因になるため、扉開放機能でドアを開放後、ゴミを除去。ドアと操作盤は中性洗剤を含ませた布で拭いた後、乾いた布で水分を拭き取る。



<駐車場・駐輪場・敷地全体> アスファルトの隙間から出てきた雑草を放っておくと、アスファルトのヒビ割れや破損の原因になるため、こまめに除去。屋外に設置されているメーターの汚れは目立つため、丁寧に雑巾で拭き取る。



<ゴミ置き場> 悪臭が発生している場合は、床面に洗剤をまいてデッキブラシでこすり洗い後、水で流す。



<敷地外周辺道路> 物件周辺道路のゴミや落ち葉、吸い殻などを竹ぼうきなどで取り除く。



巡回点検表

全 体	☐ 共用部分にゴミや砂埃がたまっていないか？
	☐ 共用灯が正常につくか(センサーやタイマー機能も)？
	☐ 消火器の使用期限が切れていないか？
エントランス	☐ 扉のガラス面に汚れやヒビ割れはないか？
	☐ 掲示板に違法な広告がないか？ 掲示物の破損や日焼けはないか？
	☐ 集合ポスト周辺にチラシが散乱していないか？ 郵便物がはみ出していないか？
共用廊下・階段	☐ 床材がはがれていないか？
	☐ 天井部分や四隅にクモの巣がはられていないか？
	☐ 回収されていないゴミはないか？
ゴミ置き場	☐ シミや汚れがないか？ 悪臭がしないか？
	☐ 長期放置されている車、自転車がいないか？ 違法駐車・駐輪がないか？
	☐ フェンスや塀に破損や傷はないか？
外 溝	☐ 樹木が伸びて枝が隣家へ侵入していないか？ 剪定の必要があるか？
	☐ 雑草が生えてきていないか？
	☐ 屋根や外壁に破損やヒビ割れはないか？

●定期的な清掃や点検は、①入居者に毎日気持ちよく過ごしてもらえる、②クレームが減る、③退去率が下がる、④設備や備品が長持ちする、⑤物件価値の低下を防ぐ、⑥新規入居率アップ、⑦入居者や近隣住民とのコミュニケーションを図って良好な関係を構築できる、などさまざまなメリットがあるため、継続的に行うことが大切です。



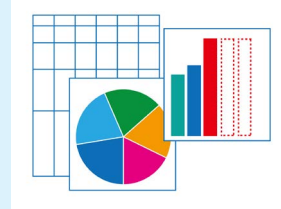
(一社)全国賃貸不動産管理業協会(通称:全宅管理)は、全宅連を母体として設立された賃貸管理業界最大の会員数を有する団体です。全宅管理では、賃貸管理業の適正化や標準化を図り、業界の健全な発達に寄与することを目的とした各種事業を行っています。

<http://www.chinkan.jp/>

■ 経済指標で読み解く賃貸市場～賃貸経営に役立つ指標～

一般財団法人住宅改良開発公社 首都圏副本部長 松本 真理

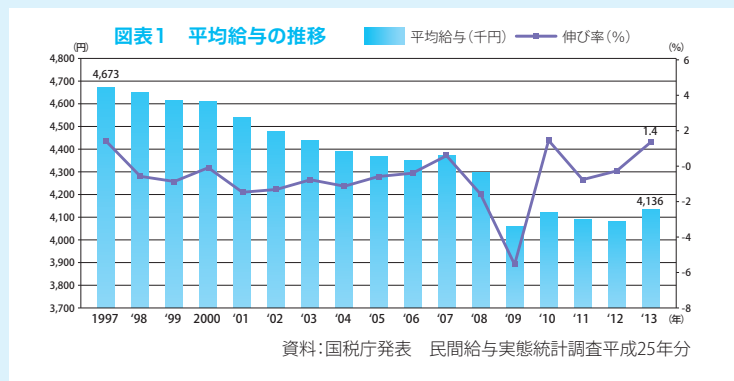
賃貸経営は常に「収入(家賃、駐車場代)＞支出(借入金の返済、税金、管理費、維持費等)」でなければならず、20年、30年と継続していく長期事業です。その間に経済はうねり、入居者の状況や賃貸住宅に求められる価値が日々変化します。この波を経営者が実感して舵取りすることが賃貸経営のコツです。経済のトレンド、家賃設定のヒント、人口・世帯推計、入居者のニーズ、金利の動きの5つの側面から見ていきます。」内のキーワードは、パソコンで検索できます。



①経済のトレンド・・・「国内総生産」「日銀短観業況判断」「消費者態度指数」「景気動向指数」を見ると、経済規模の変化や景気 directional、業界ごとの動き、消費者の景況感(収入の増え方、雇用環境などの見通し)がわかる資料となります。

②家賃設定のヒント

「消費者物価指数」は、家賃の動きがわかります。2010年を100とした民営家賃指数があり、2015年7月東京都区部での民営家賃指数は97.5でした。「国内企業物価指数」は、企業間取引の物価指数です。消費者物価指数よりも、先に動く指数です。着工の時期をどうしようかと悩んだ時点でこの指標が上昇傾向であれば、建築工事費も上昇していく可能性があります。「民間給与実態調査」は、サラリーマンの年間給与実態がわかります。2013年の平均給与は413万6千円で、1997年の467万3千円より53万円減です(図表1)。「国民生活基礎調査」は世帯の所得金額がわかります。「毎月勤労統計調査」では残業代も含めた毎月の給料の額がわかります。

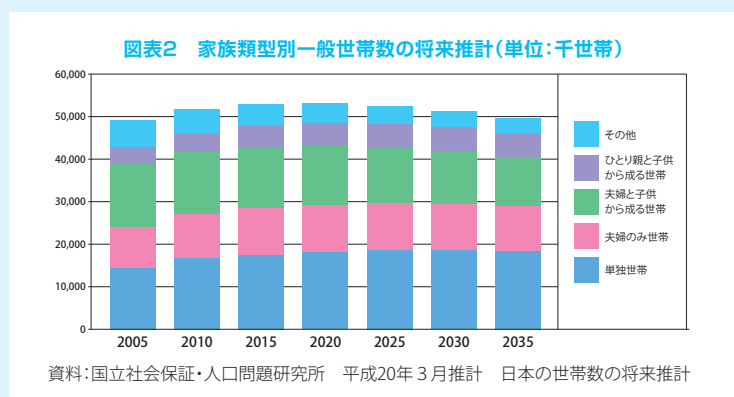


③人口・世帯動態推計、入居者ニーズ、金利の動き

賃貸住宅事業が長期事業であることから、「人口・世帯の動態推計」を見て、世帯人員、世帯構成がどう変化するか知っておく必要があります。「国勢調査」は現在の人口世帯の状況、「人口動態推計」「世帯数将来推計」は将来の状況を推計したものです。入居者のニーズがわかるのは「住宅市場動向調査」や「土地問題に関する国民の意識調査」です。入居者目線で考えてみましょう。金利の動きとしては、1年以上の借入金利(長期金利)の代表的な指標となっている「新発国債流通利回り」を見ます。つまり「新発国債流通利回り」が上昇すれば、アパートローンの固定金利も上昇する可能性が高まります。支出の大部分が返済金であることから、注視すべき指標です。

④指標から読み取る今後の賃貸住宅市場の考察

経済規模が大きくなりえない限り、世帯年収の減少傾向は止まりません。また、家族構成が夫婦と子供からなる世帯よりも単身世帯の方が多くなり(図表2)、初婚年齢も第1子出産年齢も上昇しています。以上の内容から、年収の減少から持家を取得しない傾向が強まり、独身時代+カップル時代が長期化することから、持家でなく「これからは賃貸住宅だ!」の時代になるのではないのでしょうか。間取りもカップルが居住するタイプをおすすめします。



不動産のご相談は
当社まで