

本紙では、弊社の取り組みや賃貸業界の動向等を中心に毎月お届けさせていただきます。

ご多忙のところ恐れ入りますが、ご高覧いただけますと幸いです。

### 【お知らせ】

12月28日から1月5日まで年末年始休暇

を頂戴します。休暇中は24時間緊急受付センターを通して対応を継続いたします。



## 課題・建物清掃

### ◇賃貸事業部 マネージャー:長尾 智之

#### 【課題】

2019年は、いろいろなニュースがございました。

- ・池袋「車」暴走
- ・闇営業
- ・京都アニメーション放火殺人
- ・あおり運転
- ・ラグビーW杯日本大会ベスト8
- ・消費税10%
- ・天皇陛下即位
- ・沖縄首里城消失
- ・有名人の薬物使用

格闘技が好きなのは、井上尚弥(ボクシング)のWBSSバンタム級優勝も印象にございます。スポーツ界では意気込み(勝利宣言)を事前に発信する場面が多いと思います。有言実行は難しいことですが、単純に「自信からくる自然な言葉」であると同時に自分自身のプレッシャー(責任)にもなります。

実は当方キックボクシングの選手としてリングに上がっていた異色の経歴がございました。試合が決まり、リングに上がるまでの練習「準備」が一番の勝負だと考えております。リング上でもプライドをかけた勝負を繰り返しますが、結果はリングに上がるまでの準備で70%は決まっていると言っても過言ではございません。極端な話ですが、練習中に倒れたりしながら自分の限界を超えることを目的に猛練習に臨んでおりました。そのため、練習前はかなり緊張します。変な話ではございますが、「M」としか言いようがありません。

格闘技の場合、練習「準備」の手抜きは自分自身の「命取り」に繋がりますので妥協する考えはありません。この考え「精神面」を業務にも生かせるよう尽力しております。

ただ、同じ考えを部下に求めるのは難しいと日々痛感しております。各スタッフそれぞれ自分自身の「ものさし」を持っており、その「ものさし」に比例してスタッフそれぞれ全力で仕事に従事しております。ただ、各スタッフが持っている「ものさし」は一定ではございません。個人それぞれ全力で対応していることは間違いないのですが、中身「質」には違いが出てまいります。今後当方の大きな「課題」としてこの「ものさし(基準)」を会社が設定する「ものさし(基準)」に一定させることに取り組んでいくことがサービス向上・会社の「質」向上に繋がることと考えております。

その一環として11/18にプロカメラマンを招いて写真撮影研修を行いました。

綺麗に撮影する

ポイントがたくさんある中で重要点は「平行」と「垂



直」をとること。それを知っただけで写真の「質」は大きく変わると思います。

そんな中、営繕業務を担当するスタッフの酒巻が研修中に撮影した写真に構図が凄いと感じたものがあります。講師もカッコイイ写真と大絶賛。カウンターに電飾サインが反射する構図を短時間で見つけた酒巻に拍手です。露出調整(明るさ調整)は出来ていませんが、素晴らしくカッコイイ構図です。

来期もたくさんの勉強会を設け、会社の「質」向上を図ってまいります。



### ◇オフィス店舗課 アンジェイト:吉田 真

#### 【建物清掃】

オフィス店舗課 吉田真(よしだ まこと)と申します。本年7月で勤続2年目を迎えました。1年目に比べて、担当する物件も着実に増え、該当物件に関する情報や特徴を知ることに加え、建物管理上問題点がないかなどを見返すべく物件に足を運ぶ、そんな日々を送っております。今後ともよろしく願い申し上げます。

さて、早いもので本年も残すところ、あと僅かとなりました。おかげ様で充実した毎日を過ごしており、最近は気がつけば季節が変わっていたなどということが多く、時間の経過の速さに驚きばかりです。

年末になりますと、多くのご家庭で大掃除を行っているかと思えます。この一大イベントは、日本の風物詩と言っても過言ではないのではないのでしょうか。

清掃につきましては、建物においても重要な要素であり、建物を維持管理していく上で、欠かせない作業項目です。今回はそんな建物における清掃の種類をいくつかご紹介いたします。

#### 【日常清掃】

週3~5回、ゴミ回収日に合わせて共用部分の清掃を行います。インターホンやメールボックス等のエントランス廻りの除塵、階段床面の掃き拭き、駐車場・建物外周の拾い掃き等を日常的に行うことで共用部分を綺麗な雰囲気保ちます。規約や約束事を守らない一部の入居者により、ゴミ置場や共用部分が雑然としているなどの場合、建物管理が行き届いていない状態となり、建物の資産価値を低くしてしまいます。ほぼ毎日のように清掃作業を実施することで、例えば、心無い人がゴミを共用部分に置いた場合などでも長期間ゴミが放置されることを防ぐことが可能です。また、ゴミ置場付近が整理整頓されていますと、建物全体の清潔で快適なイメージが引き立ちます。

#### 【定期床清掃】

建物のエントランス廻り、エレベーター内、廊下、階段の水洗いをを行い、床の材質に応じてワックス仕

上げなど床面の定期清掃を実施します。これらを行うことにより、入居者はもちろん、訪問者に対しても好印象を与えます。雑然と物が置かれてホコリだらけの床は資産価値を下げるばかりか、火災や災害発生時に避難を困難にし、大きな被害をもたらす原因にもなります。建物の規模に応じて、月に1回、2ヶ月に1回など選択して実施いたします。



#### 【定期ガラス清掃】

オフィスビルなど屋外に面する1枚辺りのガラス面積が比較的大きな建物にて定期的に実施いたします。一定期間ガラスの清掃

を行っていない場合、雨水による水垢や鳩の糞、ホコリ等が付着し、ガラス本来の輝きが損なわれます。建物全体が汚れた印象になってしまいがちです。通常のガラスであれば、2ヶ月に1回の清掃作業で綺麗さが保たれます。作業は、ガラスの内側及び外側にて行いますが、外側は、ブランチ、ゴンドラ、ロングポールなど建物の規模に応じて作業方法が異なります。



#### 【雑排水管清掃】

排水配管システムを確認し、最適な方法で雑排水管を清掃します。排水管は上下階共用で使用しているため、排水管のどこかで詰まるとその影響は共用使用している全戸に及んでしまいます。特に台所排水は油脂分や有機物などが詰まりの原因となり、排水管内のスケールに付着していき、放っておくと管内閉塞の進行を早めてしまいます。清掃にあたっては、排水配管システム、配管材料や掃除口の位置などを確認します。必要に応じ、内視鏡にて管内の閉塞状況を調査し、薬品洗浄、高圧洗浄など最適な方法で清掃を実施いたします。

建物に係る清掃として、上記以外では、受水槽清掃、汚水槽清掃、雑排水槽清掃、空調機フィルター清掃、照明器具清掃などがございます。折をみて別の機会に説明をさせていただければと考えております。

管理業務をお任せ頂いている建物につきましては、適宜オーナー様へ適切なアドバイスができるよう努めてまいります。もちろん、清掃に関して日頃より気になっている点などございましたら、ご相談を頂ければ、対応させていただきますので、何卒よろしく願い申し上げます。