

2018年1月10日発行

明けましておめでとうございます。

昨年中は大変お世話になりました。本年も、引き続き、よろしくお願い申し上げます。

賃貸管理業務は、日々慌ただしく様々な出来事が発生しますが、2017年も例外ではなく、

あっという間に過ぎた1年間でしたが、今年も精一杯業務に取り組んでまいります。

2018年もオーナー様にとって良い年になることを祈念し、今年もオーナー通信をお届けします。

昨年振り返り・2018年取組み、オフィスピルのタバコポイ捨て

◇業務課 マネージャー:三浦 英樹

【2017年振り返り】

2017年も様々な業務について課題の発見と改善の取り組みを繰り返してきましたが、今月号では、各業務について2017年の振り返りと、2018年の抱負についてお伝えさせていただきます。

■リーシング活動

住宅物件、事業用物件の12月末時点の稼働率は以下の通りとなっています。

	住宅物件	事業用物件
2017年12月	97.0%	95.1%
2016年12月	96.3%	95.6%

住宅物件は稼働率的には好調を維持できておりますが、事業用物件については一部のビルで空室が重なってしまい、若干ポイントを落とす結果となっています。リーシングについては、募集図面の工夫、内装の工夫、仲介業者定期訪問、新たな不動産業者間ポータルサイトの利用など、様々な取り組みを行っておりますが、新築競合物件が供給されるなど状況は常に変化します。

2018年についても、稼働率を落とすことのないよう、新しい取り組みを進めてまいります。

■原状回復進捗管理システム導入(住宅物件)

社内での事務処理についての話になりますが、原状回復工事から次の契約者の入居までの進捗を管理するシステムを導入しました。原状回復の進捗管理では、各

解約受付から入居まで、データを一元管理できるようになりました

部屋について以下の各作業進捗について管理を行う必要があります。

- ① 解約日・解約届回収
- ② 入居者引越立会
- ③ カギ交換(カギ種類管理、内見用カギ設置)
- ④ 原状回復見積書作成
- ⑤ 原状回復見積書オーナー様提出・承認
- ⑥ 原状回復工事発注・完了確認・手直し対応
- ⑦ 空室時電気契約締結・解約
- ⑧ 次契約者引越時入居前点検
- ⑨ その他

これまででは、事務所内に設置した大きなホワイトボードに手書きで記入し進捗管理を行ってきました。管理戸数の増加に伴い、管理が必要な案件、かかわるスタッフの数も増加したこともあり、システム化にふみきまし

た。システムを導入したことにより、作業の漏れや、状況の把握が行いやすくなりました。

■家賃未収(滞納)

2017年に集金代行サービスの利用開始や、保証会社プランの見直しなどの取り組みを行いました(住宅物件)。その効果もあり、オーナー様への家賃送金ができなくなる案件を大きく減らすことができました。

滞納により保証会社から入居者へ督促が発生している案件はありますが、保証会社と打ち合わせを進め、早期に訴訟を提起するなどの対応を進めた結果、大型滞納案件も最小限とすることができました。

2018年以降も、さらに集金方法の新しい仕組みなどを導入できないかなど、新しいサービスを検討していきたいと思っております。

■売買仲介案件

弊社ではオーナー様から依頼された場合に、物件の売却活動も行っております(受託売買課で対応しております)。2017年は若干ではありますが、2016年以前と比較して取扱件数が増加しています。弊社の管理戸数が増加していますので、比例して取扱件数も増えていると考えられます。

弊社が売買仲介業務を行っていることをご存じでないオーナー様もいらっしゃると思いますが、弊社に管理を委託いただけない物件でも取り扱いが可能です。案件がございましたら、ぜひお声掛けをいただければと存じます。



その他にも、賃貸借契約書の見直しや原状回復立会方法など、オーナー様へのサービスレベル向上のために日々改善を進めてまいりました。2018年も引き続き、改善や新しいサービスの開発を検討してまいります。

◇オフィス店舗課 アンジェイト:大樂 峻吾

【自己紹介】

オフィス店舗課の大樂 峻吾(ダイラク シュンゴ)と申します。オーナー様からお預かりさせていただいている建物の空室が1区画でも減るよう、ご案内の際は、最大限に物件アピールができるよう尽力させていただいております。

【たばこのポイ捨てについて】

今回は、たばこのポイ捨てについてお伝えさせていただきます。

2017年12月17日、埼玉県の大宮駅近くのビルで4人が死亡するなど大規模な火災が発生しました。

ビルは2階と3階の南側が激しく燃えており、警察は出火原因として、可燃性のゴミやたばこの不始末の可能

性もあるとみて捜査しているようです。

弊社管理物件でも共用部で喫煙し、そのままポイ捨てをされてしまうことがあります。その都度、貼り紙や防犯カメラの設置及び注意書の投函等で対応していますが、全てのビルで順調に改善が進むわけではありません。

タバコによる火災を予防するにはビル内での喫煙を完全禁止にするのが一番なのですが、現実的ではありません。全ての喫煙者の方にマナーを守っていただき、タバコの始末をきちんと行ってもらう必要があります。万一火災が発生した場合には、取り返しの付かない事態も想定されるため、管理会社としては、たばこのポイ捨ては黙認できません。

たばこのポイ捨てについて調べていたところ、おもしろい対策がありましたのでご紹介させていただきます。イギリスのウエストミンスター寺院脇のヴィラーズ・ストリートに設置された吸殻入れは、”吸殻入れ自体に意味を持たせれば良い”という発想から、吸殻入れを投票箱に見立てて、投票させようというものです。例えば「現在、世界最高のプレイヤーと言ったら？」投票は言わずと知れた世界を代表する2人のサッカー選手クリスティアーノ・ロナウドとリオネル・メッシです。

他にも「F1 グランプリとテニスの US オープン、どちらが観たい?」「次のクリケットの試合の勝者はイギリス? オーストラリア?」といった具合に、人々の関心あるピックが週替わりで登場します。

2017年にノーベル経済学賞を受賞されたリチャード・セイラー教授が提唱した、行動経済学の「ナッジ」という理論があります。人の意思決定は、外的要因に誘導され決定されるといふもので、男性トイレ小便器の内側に小さなハエの絵を表示しておくだけで、トイレ清掃費を8割削減することができたそうです。

管理会社がテナント従業員の方に直接的に喫煙マナーなどの注意をしても、素直に話を聞いていただけず、トラブルになるような場合もあります。弊社でもナッジの仕組みを利用できないかと検討を行っています。近い将来投票箱が、全ての喫煙者たちの意識を変えるきっかけになれば良いと思っております。

