

ChatGPTに聞いてみた

東洋よもやま話

管理部 梅沢

複雑・多岐に渡る建物の維持管理業務、物件の状況に応じて適切な管理が重要です。今流行りのChatGPTに聞いてみたらどのような提案をしてくれるのか？実際にChatGPTに聞いてみました！

日常清掃の回数について聞いてみました ChatGPTへの質問

7階建て80戸の賃貸マンションです。日常清掃を入れるにあたり月に何回くらいの清掃を入れれば良いでしょうか。

東京の3階建て15戸の賃貸マンションです。日常清掃を入れるにあたり月に何回くらいの清掃を入れれば良いでしょうか。

ChatGPTとは・・・

OpenAI社が開発したチャットボットの事で、まるで人間が書いた様な自然な文章を即座に回答。人の会話の様なやり取りが出来る全世界で注目のツール。

7階建てで80戸の賃貸マンションの場合、日常清掃の頻度は以下の要因に依存しますが、一般的には週に1回から2回の日常清掃が適していることが多いです。ただし、具体的な状況によって調整が必要です。

Written with ChatGPT

東京の3階建てで15戸の賃貸マンションの場合、日常清掃の頻度は以下の要因に依存しますが、一般的には週に1回から2回の日常清掃が適していることが多いです。

Written with ChatGPT

規模によっては『具体的な状況によって調整が必要です』等の文言が入りますが2階建てのアパートでも週に1～2回との回答。

検証 実際はゴミ出し搬出の有無で清掃回数は大きく左右されます。まだまだAIには負けません！



エアコンからの水漏れ原因について聞いてみました ChatGPTへの質問

壁付けのエアコンから水漏れ、考えられる原因を教えてください。

壁付けのエアコンから水漏れが発生する原因はいくつか考えられます。以下に一般的な原因をいくつか示しますが、詳細な診断と修理には専門家の協力が必要かもしれません：

1. 凍結: エアコンの冷却コイルが凍結すると、解凍時に水が発生し、漏れることがあります。これは通常、エアフィルターの詰まりや冷媒の問題に関連しています。
2. 排水トラブル: エアコンは通常、内部で水分を取り除くための排水システムを備えています。この排水システムに問題があると、水が漏れることがあります。

3. コンデンセーション: エアコンの動作中、湿度を取り除くために湿った空気から水分を凝結させるプロセスが行われます。この水分が適切に排出されない場合、漏れることがあります。
4. 排水ホースの詰まり: 排水ホースが詰まっていると、水がバックアップして漏れることがあります。

5. 室内ユニットの取り付け不良: エアコンユニットが正しく取り付けられていない場合、水が漏れることがあります。ユニットが水平でない場合や、絶縁材料が不足している場合に問題が発生することがあります。

エアコンの水漏れを解決するためには、まず専門家による点検と修理が必要です。自己修理を試みる前に、安全かつ正確な診断を受けることをお勧めします。

Written with ChatGPT

検証 うーん、このケースでは幾つかの原因を推測してくれました。参考にはなるかもしれませんが。

膨大な情報を集めてアウトプットをしているChatGPT。AI技術の進歩が私たちの生活に役立ってきていることをひしひしと感じています。しかしまだまだ「人間の知識・経験」が欠かせません。私たちもアップデートして、AI技術を上手に活用していきたいですね。

「月刊オーナーズニュース 12月号」監修：横井

2023
12
DEC

オーナーズニュース
Owner's News
オーナー様の安心経営と豊かな未来のための情報紙

「月刊オーナーズニュース」12月号
2023年12月1日発行

Toyo Estate Service
東洋エーステートサービス株式会社

退去シーズンに向けて ～古くなった設備交換ノススメ～

東洋よもやま話 — ChatGPTに聞いてみた



東洋エーステートサービス株式会社
国土交通大臣(5)第6189号
www.toyoestate.com

第1営業部 042-489-1771 第2営業部 042-489-1513
審査契約部 042-426-8755 管理部 042-498-2311
市川営業所 047-316-1233 東京南支店 03-5747-5811



退去シーズンに向けて

古くなった設備交換ノススメ

賃貸されているお部屋が解約になると、新しいお客様に借りて頂くための原状回復工事を実施いたします。あわせて今の賃貸需要に合わせた設備の追加工事や、古くなった設備の修理・交換工事を行うこともあります。

その中でも、古くなった設備の修理・交換工事は、解約後の空室となったタイミングで実施することによりオーナー様にとって色々なメリットがございます。

メリット1

入居直後の設備不具合を予防できる

入居者の入れ替わり直後は、修理依頼が最も入りやすいタイミングの一つです。これから始まる新生活を何事もなく気持ちよくスタートしてもらうことは、オーナー様と入居者とのより良い関係性を築くことにも繋がり、長くご入居いただけるきっかけにもなります。長くご入居いただけることは空室リスクの減少にも繋がります。

メリット2

コストを抑えることができる

一般的に入居中の修理は、基本修理費以外にも室内の家具移動や養生、緊急時間対応などの費用が発生することが多く、空室時の工事よりも割高になるケースが多くあります。また、入居者と修理業者のスケジュール調整等の時間コストもかかります。空室時に他の工事と合わせて実施することで、単体での工事よりもコストを抑える効果が期待できます。

メリット3

貸室や建物の資産価値を維持または向上させることができる

設備を新しいものに交換することにより貸室の資産価値、家賃を維持する一助となります。また、入居中の修理・交換に必要な以上時間がかかってしまった場合、家賃を減額することになったケースもあります。特に夏場のエアコン修理や冬場の給湯器修理などにおいては、修理業者が混みあうため、商品の仕入れに時間を要することがあります。

弊社では退去後にお部屋の状態を隅々までチェックした上で、オーナー様にリフォーム工事のご提案をしております。通常ご提案している原状回復工事のほか、主に以下のポイントをチェックしております。

水栓や排水設備

パッキンの劣化、水栓のぐらつき、漏水、排水臭・ホースの硬化など



ガス機器（コンロ・給湯器など）の動作確認

退去時にガスが止まっている場合は、入居者へのヒアリングも実施します



電気設備（エアコン・照明器具・IHコンロ・換気扇など）

作動音・におい・ライトのちらつき・リモコンの動作確認など



各設備の設置年数や耐用年数の確認

設備によりませんが、おおよそ設置後10年程度が交換の目安時期とされています



建具の状況

蝶番の劣化や扉の塗装、シートの具合など



「経年劣化はしているものの何とか動作している」「設置から長期間経過しているが、今のところ不具合は出ていない」という状態の設備でも、上記ポイントのチェック結果を鑑みて、交換のご提案を差し上げる場合がございます。

壊れる前の設備を交換する、ということに抵抗のあるオーナー様もいらっしゃるかもしれませんが、今まで挙げたようなメリットがあるということもお含みおきいただき、ぜひご検討いただければ幸いです。また、オーナー様のご予算、長期的なご計画なども伺いながら、オーナー様のより良い賃貸経営のサポートとなるようなご提案に努めてまいります。今後とも、何かお困りごとがございましたら何なりとご相談くださいませ。

