

退去担当に聞いてみた ～カバンの中身、何入ってる?～

東洋よもやま話

第2営業部 佐藤

普段、解約立会やリフォーム見積、工事完了確認などで様々なタイプの物件を訪問する退去担当者ですが、今回は担当者が持ち歩いているカバンの中身を少しだけご紹介します。
意外なものを意外な用途に使っていることも…

コンベックス(メジャー) A

広い部屋や高い天井にも対応できるよう、スチールやステンレスで出来た5～5.5m程度のものを使用しています

すべり剤(シリコンスプレーや鍵穴潤滑剤など) B

専門的なことは難しいですが、多少の網戸調整や鍵穴の滑りなどを調整することもあります

バインダー C

書類を挟みこんで室内チェックなどで使います

小さめの靴べら D (穴つき)

現場で靴を脱いだり履いたりする際に使いますが、高い場所にプレーカーがある場合、穴の部分を引っ掛けてオンオフしたりします



ティッシュ、ウェットティッシュ、雑巾やメラミンスポンジ E

入居前の室内点検時に気になったちょっとしたホコリなどを掃除することがあります。また、ティッシュペーパーを使って換気扇の動作確認(問題なく吸い込んでいるか)をすることができます

工具セット(ドライバーなど) F

ネジ増し締めや多少の建付調整をすることができます

ゴミ袋やレジ袋

共用部に落ちているチラシやゴミなどを拾って帰ります

スマートフォン

暗い場所でライト代わりにしたり、アプリで方位磁針代わりにしたり、カメラとして使用したりと万能です

以上、ほんの一例ではありますが、色々なものを持ち歩き、あらゆる場面に備えています。

2024
7
JUL

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」7月号
2024年7月1日発行

Toyo Estate Service
東洋エステートサービス株式会社

オーナー様と共に創り上げる「zero+」の実例紹介 印象を変える外壁塗装

東洋よもやま話

— 退去担当に聞いてみた ～カバンの中身、何入ってる?～



「月刊オーナーズニュース 7月号」監修：横井



東洋エ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

オーナー様と共に創り上げる「zero+」の実例紹介 印象を変える外壁塗装



(施工前)



まるで、
別の建物のように
生まれ変わりました！

(施工後)

外壁の塗装には、建物を保護し安全性を維持する重要な役割があり、定期的な塗り替えが必要で、一般的な修繕周期は12年～15年と言われています。

建物維持のためにもいつかはやらなくてはいけないコトですが、外壁の塗り替えは見た目をキレイにするだけでなく、入居者ニーズに合わせた新たな魅力をプラスする絶好のチャンスでもあります。

今回は、外壁塗装の施工前後でどのように変わったのか、弊社がご提案する際のこだわりポイントとその結果を実例でご紹介いたします。

(施工後)

物件データ
神奈川県厚木市
築29年
木造2階建て／7棟

(施工前)



カラー提案

外壁の色は、建物の印象を大きく左右し、「住みたい」「住み続けたい」という心理にも影響します。そのため、弊社では外壁塗装の色決めにおいて、提案の川上となる「検討」を重視しています。

検討する際には、管理会社だからこそ知りうる入居者属性（男女比、年齢等）も加味してカラープランを立て、資料を作成します。また、入居者属性に近い社員から検討プランについてアンケートを取るなど、多くの人の意見を取り入れ提案するようにしています。

今回の事例では資料提案の他、他管理物件の実例紹介、実際に屋外にて見本板を外壁に合わせて仕上りイメージを確認し、オーナー様との協議を重ねました。

こだわりポイント ①

カラーシミュレーション資料



魅力UP提案

建物がキレイになっても、照明器具や室名札、ポストなどが古いままだと、かえって古さが目立ってしまい、仕上りが「もったいない」ことになってしまいます。そこで弊社では、建物だけでなく、共用部、付帯設備も含めたトータルでのご提案を実施しています。

今回の事例では、現地訪問での現状把握から、今やった方が良いコトをご提案、修繕に掛かる費用も考慮しながら、以下のご提案を採用いただきました。

「郵便ポスト」「室名札」の交換



「消火器格納箱」の交換



築年数を経過していても、少しの（ちょっとした）こだわりで、建物の印象を大きく変えることができます。物件検索がネット経由の昨今では、建物の外見（印象）も入居決定の大きな要因となります。また、既存入居者様に対しては、キレイな状態を維持することで長期入居を促す事となり、結果として安定した家賃収入、賃貸経営へと繋がっていく事となります。

せっかくならば、オーナー様には「やって良かった」と満足していただきたい。入居者様にも喜んでいただきたい。私たちはそのための手間を惜しみません。



建物に関わる全ての人が笑顔になれる、
zero+ は、そんな提案を目指していきます。

お問合せ先

外壁塗装・修繕に関するご相談はこちらまで

第1営業部2課 (zero+) 井上・榎本

042-489-1771