

清掃の見直しで 入居契約率をUPさせよう

景気は低迷、若い世代の数も減り、賃貸経営は苦しさを増すばかり。だが美しい建物はどんな時代にも高い競争力を保てる。管理の行き届かない物件が多い中、清掃のプロによる美観の維持こそ、ローコストで空室を解消するカギだ。



株式会社アメニティ・プラス
営業部 森淑男 課長

清掃こそ最良の 空室対策

全国の賃貸市場は長引く不況により厳しい状況で、新規入居者の数も減る一方だ。新築物件でさえ、うつかりすると空室ができてしまう時代である。そんなときに、オーナーが最初になすべき空室対策とは何だろうか。
「室内のリフォームだけに何十万円も投じるより、建物の清掃費に毎月少しずつお金をかけるほうが、空室解消に効果的な場合があります」そう断言するのは、(株)アメニティ・プラス営業部の森淑男課長だ。
「入居契約は『パツと見3回』で決まると言われます。その『パツと見』の印象を決めるのが、建物の清掃状態なのです」

入居を決定づける 3回の「パツと見」とは

物件を案内する不動産業者は、まずは建物全体が見える位置で立ち止まり、「あれです」とお客さまに指し示す。これが第1回目の「パツと見」だ。
このとき大切なのが、建物の外回りの美しさ。外壁に雨だれのシミがついていたり、植栽の下に雑草が生い茂っていたりすれば、ポイントは大きく下がる。
建物の外にあるゴミ捨て場も、チェックされるポイント。きれいに清掃されているのと、生ゴミや粗大ゴミが放置されているのでは、印象が大きく変わる。
2回目の「パツと見」は、建物のエントランスに入ったときだ。このとき入居希望者はまず、玄

関回りの共用スペースを目にする。ポイントは床やポスト回りの清掃と整頓。ポストにはこりが積もりチラシがあふれていたり、共用灯にクモの巣が張っている状態は論外。掲示板の掲示物が破れていたり期限切れのお知らせがいつまでも貼つてあると、物件が管理されていない印象を与えてしまう。
3回目の「パツと見」は、部屋のドアを開けた瞬間。
ここでも室内がきれいに清掃されているかどうか、第一印象が大きく左右する。床や窓枠に埃がたまり、虫の死骸が落ちているといった状態では、見に来た人の気持ちはさらに沈んでしまう。
この3回の「パツと見」で、入居契約に至るかどうかはほぼ決まるとなれば、清掃が空室解消のためにいかに重要かわかるだろう。

見落としがちな「排水管の洗浄」

また長期間洗浄していない鉄製の古い排水管などはびび割れていることも多く、洗浄により汚れが取り除かれると同時に漏水してしまふ恐れがあるため、清掃業者も作業を受け付けてくれない。トラブルが起こってから対応するのでは、修繕の費用も大きくなり、期間も長くなるのだ。
排水管の交換には、20世帯程度のアパートなら400～500万円。工事中は水道もトイレも使えなくなり、入居者にも多大な迷惑をかけてしまう。
建物の管理には「予防保全」の考え方が大切だ。これは清掃や修繕の予算をきちんと組んで、「トラブルが起きる前に未然に防ぐ」こと。そのほうがトータルで見た建物の維持費用も安く済む。

集合住宅の場合、清掃を怠ること特にトラブルになりやすいのが、屋内の排水管だ。
排水管は約2～3年ごとに高圧洗浄を行い、管に付着した油脂分などの汚れを洗浄する必要がある。洗浄を怠れば劣化が進み、詰まりや水漏れの原因となるのだ。
最近「経済配管」と呼ばれる施工をしている物件がある。本来は台所やトイレごとに排水管があるところを室内でつなげ、1本の管に集約して排水する。こうした低コスト配管では、詰まりが起きやすく、別の世帯のトイレから流れ出た汚水が、空室の配管に逆流、洗濯パンの排水口に噴出。内覧した入居希望者がそれを発見し、仰天したというケースもある。

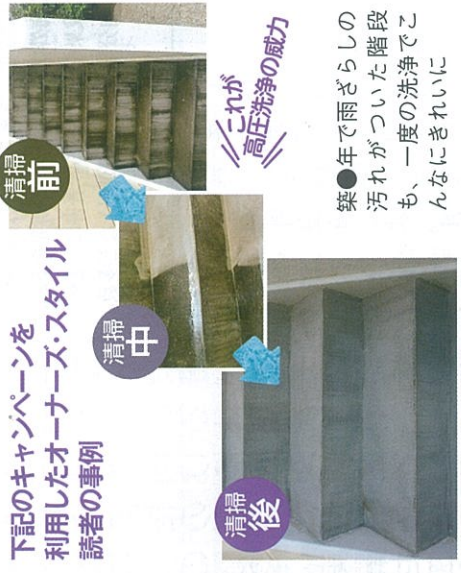
オーナーが 自分の目で確認を

部屋の内覧は以前は週末・休日の日中に集中していたが、最近では平日の就業時間の後、日が落ちてから部屋を見に来る人も少なくない。そのような場合、共用灯の管理も大切になる。
廊下などの共用灯があちこちで消えていて、玄関の鍵の差込口が見えないといった状態では、「快適には住めない」と思われてしまうし防犯性も低下しがちだ。
オーナー自身が入居者の目線で自分の物件を見て、「自分ならここに住みたいか」と自問しつつ、建物の管理状態を確認することが大切だ。
自分の目で見えた清掃状態に満足できなかったら、管理会社と清掃業者の間の契約を見せてもらい、作業内容を確認しよう。契約内容がちゃんと実行されていないようなら、繁忙期に入る前に業者の変更を検討したい。清掃状態を改善することで、成約率は確実に上がってくるはずだ。
物件をきれいに保つことは、新規入居者だけでなく既存入居者の満足度も高め、退去を未然に予防

することにもつながる。
「月々5,6000円の共益費をとりながら、何の清掃もせず、切れた共用灯もそのままにしているようでは、入居者のみなさんは『何のための共益費なんだ』と怒ってしまいます」
空室の解消と発生防止、どちらの視点から見ても、清掃こそ空室対策の第一歩なのである。

清掃は プロの仕事である

「モップのかけ方ひとつでも、同じ方向に何回かけ、今度は違う方向から何回かける、というように、『正しいかけ方』があります」と



築●年ですら少しの汚れがたった1段階でも、一度の洗浄でこんなにきれいに

森課長。
共用部分の床の拭き掃除は、アパートなら普通は月1回でいい。しかし、その1回をプロがきちんとして行くと、素人が適当に済ませるまで、数年経つと見た目が全く違ってきてしまうという。
清掃費用を安くあげようとして、自分でやったり、シルバー人材センターなどに頼むオーナーも少なくない。だが素人ではどうしても、行き届かない面が出てくる。一方、清掃業者の中にも、材質に合っていない洗剤やブラシで床や壁を傷つけてしまったり、水を使った後、びしょびしょの状態のまま引き上げてしまう、プロとは言いがたいレベルの者が少なくない。
「水を使う場合、きちんと拭き取らないと、かえって水跡がついて落ちなくなってしまう」
清掃作業とは実は、そうした細かなノウハウの積み重ねなのだ。本誌に掲載されていた「高圧洗浄体験キャンペーン」で、床などに高圧洗浄機をかけてみせると、大抵のオーナーが「へえ、こんなにきれいになるんだ」と、びっくりするという。みなさんも一度、プロの清掃の技を体験してみたいかがだろうか。取材・文久保田正志

ご好評につき3度目のうれしいサービス
物件清掃・メンテナンスメニュー
先着20名様
高圧洗浄体験キャンペーン
※物件の材質や仕様によっては対応できない場合がございます。
ご希望の方は、左記の電話番号までご連絡ください。その際、「オーナーズ・スタイルを見た」とお伝えください。

お問い合わせ
株式会社アメニティ・プラス
TEL045-321-9027
TEL03-3400-9012
Amenity PLUS