



第一ハウジング株式会社

LIXIL



“段ボール家具”と“剥がせる壁紙”で部屋をコーディネート！！

かねてより弊社が明治大学理工学部建築学科の研究室と産学共同で取り組んでいる段ボール家具による空間スタイリングに加えて、今回は不織布壁紙（ふしょくふかがみ）という“剥がせる壁紙”を使い、さらにお部屋を魅力的にするための取り組みを行いました。

Before



After



空間スタイリングとは...

段ボール 100%の“家具セット”と、インテリア小物の“トッピング”を組み合わせ、住空間のスタイリングを行います。これにより、住空間のイメージアップと生活のイメージ提案ができます。特に段ボール家具のレイアウトを行う際には、生活の場面を複数創る事を心がけています。ワンルームのお部屋であっても、最低 2 つ以上の生活の場面を創っています。「食べる・憩う」＝テーブルと椅子、「眠る・くつろぐ」＝ベッド、「飾る・収納する」＝シェルフの様に、生活の場面を創る事でより具体的なイメージをお客様に伝えます。そして、家具のレイアウトが決まったらトッピングの小物を配置します。小物を配置することで生活感を出したり、おしゃれな雰囲気を演出したりします。配置の際には「見え方」を意識して、小物を角度を付けて置いたり、部屋全体の色彩のバランスを保つよう配置します。コーディネートを通してお客様の空室期間を短縮し、早期成約に結びつける事を目指しています。

剥がせる壁紙（不織布壁紙）とは...

繊維を織らずに接着した壁紙の事です。日本ではビニールクロスが主ですが、海外ではこの不織布や紙の壁紙が主流となっています。不織布壁紙は、既に部屋に張られているクロスの上に専用の糊を塗り、既存の壁紙の上から張ります。一番の特徴は既存の壁紙を痛めることなく、不織布壁紙を剥がすことができるという点です。接着に使った糊は不織布壁紙の面に吸着されますし、万が一既存の壁に糊が残った際には布巾で拭き取ることもできます。ですので原状回復費がかかりません。以下、不織布壁紙の魅力です。

- ・既存のクロスの上に張って、既存のクロス傷めることなく剥がせるのでお部屋を自分の好みにコーディネートできる。飽きたら別のデザインに張り替えて、イメージチェンジできる。
- ・職人ではなく、素人でも張れる手軽さ。 ・扱いやすい幅 50センチサイズ。
- ・デザインの豊富さ。写真やイメージをデジタルプリントしたオリジナルの壁紙ができる。

コーディネートしたお客様の写真はインターネット上のサイトでもお客様の目を引きまします。このようにお部屋へ興味を持ってもらうきっかけになる事はもちろん、実物大のダンボール家具によってお部屋のサイズ感を伝えたり、お部屋の使い方の提案もできます。また、今回の剥がせる壁紙は部屋の一面にアクセントとなるように張ったのですが、最初の部屋のイメージと一変し、部屋のイメージを決めるにあたって壁紙の持つ要素はとて大きいと感じました。不織布壁紙は素人でも張れるという点で現在注目されている DIY の要素も持っています。今回は、プロの指導の下、実際の壁紙張りの体験をしましたが、その中で強く感じたのは「自分の手で部屋を作り上げる楽しさ」でした。そして、そのように手間暇かけて自分の手で作り上げたものには愛着がわきます。その愛着がお入居者に部屋を大切に使う気持ちにさせたり、入居者に長く住み続けてもらうきっかけになるのではないのでしょうか。

営業 高橋

物件下見時に見られている！建物のチェックポイント

お部屋探しのお客様が希望物件の下見をする時には、室内や周辺環境だけでなく、建物全体についても物件決定のための大きな判断材料となっています。

最近では、大手不動産検索サイトでも『物件下見のチェックポイント』などを取り上げられるなど、ユーザーの意識はますます高まっています。

チェックポイントは、大きく分けて次の3項目にまとめられます。

- 外観、建物全体の印象はどうか。
- 設備や駐輪駐車スペースなどはどうか。
- 管理がきちんとされているか



建物全体において、掃除がきちんとされているか、外壁や階段・廊下などが老朽して学する以前の重要な第一印象となり、入居物件決定にも大きく影響します。

設備等の面では、『インターネット設備』や『オートロック』、『セキュリティシステム』などは《人気設備ランキング（全国賃貸住宅新聞）》でも例年上位に挙がる項目です。また需要に対して供給の少ない『バイク置場』の確保なども募集の強みとなります。

その他、自転車等が放置されていないか、消えっ放しの照明はないかなど、管理がきちんとされているか。ゴミ出しのルールへの遵守など、他の入居者のモラルの面も、チェック項目として挙げられます。

これらは、空室募集への影響のみならず、現在の入居者の満足度が高まることで、空室リスクの回避へ繋がります。

当社は定期清掃・巡回などの建物管理も承っております。また専門知識豊富な『賃貸不動産経営管理士』や『ハウスドクター』が、計画的な建物維持管理、賃貸経営のサポートいたしますので、小さな修繕から大規模修繕までお気軽にご相談ください。

新川崎鹿島田店 東山

家賃管理に関する取り組み

当社では、1,000室を超えるお部屋の家賃を管理させて頂いております。家賃管理物件においては、借主様の家賃を取りまとめて、貸主様の口座に期日までにお振込みをしております。煩雑な家賃回収業務を貸主様にかかわって行うことにより万一の家賃滞納トラブルが起きた時、迅速に対応にあたることができます。常習滞納者が出ないように、毎月きちんと賃料の入金状況をチェックして支払いの遅れが頻繁化したり、未払いの状態が長く続いたりしないよう、借主様への電話、督促状などで通知することにより借主様に家賃支払いの意識付け、改善を行っております。安心して家賃管理をお任せ下さいませ！！

【28日～月末】
借主様より入金

【29日～】
借主様へ督促開始
※1

【10日まで】
貸主様へ家賃送金

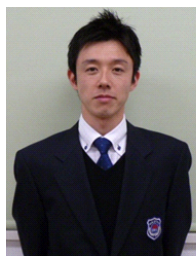
【15日まで】
貸主様へ精算書発送

《※1》支払期日翌日より電話督促を開始します。借主様によっては、勤務先へ連絡の方が連絡取りやすい…。〇時以降なら連絡が繋がる…。書面にて通知を行う…。連帯保証人様へ連絡をする…。等いろいろな方法で直接お話し、時には訪問しております。その中で、借主様との信頼関係を築き、確実に家賃回収が行えるよう努めております。



業務管理課 塩野入

お届けしたのは・・・



新川崎鹿島田店
店長 東山 智宏

出身：川崎市
資格：宅建、FP2級
賃貸不動産経営管理士
不動産コンサルティング
技能試験合格者
趣味：水泳



営業
高橋 宏幸

出身：神奈川県
趣味：読書
一言：お客様一人ひとり
のご要望にお応えできる
よう誠意を持ってお手伝
いさせていただきます。



業務管理課
塩野入 悠子

食欲の秋ですね!!
食べ過ぎに注意し、
健康第一で、これか
らも頑張ります!!