



2015年9月号

第一ハウジング株式会社

〒212-0015 川崎市幸区柳町 2-2

URL <http://www.machikado.co.jp>

E-mail info@machikado.co.jp

TEL 044-541-5000

FAX 044-541-5222

地震対策で安定した賃貸経営を

神奈川県内では従来から「東海地震」や「神奈川県西部地震」の発生の切迫性が指摘されており、また、近年「首都直下地震」の発生も懸念されています。2011年に起った東日本大震災では、これまでにない大きく長い揺れが続き、液状化も発生して、首都圏など多くの地域で、建築物に深刻な被害を与えました。このため、住まいに対して、より「安全・安心」が重視されるようになっていきます。

9月1日は「防災の日」、防災の日を含む1週間は「防災週間」ということで、今回はオーナー様にとって、建物の安全性確保に向けてどのような対策をしておくべきか、ポイントをお伝えさせていただきます。

●まずは、何をおいても耐震補強を●

地震防災の基本は、まずは何をおいても家屋の耐震性を確保することです。お部屋探しに来店されるお客様の多くが、新耐震基準を満たしているものを条件として探されています。もし、築30年を過ぎた旧耐震基準の建築物であれば、今後の大きな地震には対応できない可能性があります。神奈川県補助などを利用しながら、耐震補強を行うことが重要です。耐震補強の補助の前提には、耐震診断の受診があります。当社リフォーム課では、耐震診断ができる他、NPO法人モクチン企画（木造再生専門グループ）と共同で木造戸建ての耐震を強化した改修工事の実績もございますのでお気軽にご相談下さい。

●建物内部で起きる、人的被害を抑える●

たとえ新耐震基準の建物（1981年以降に建築確認申請を行ったもの）であっても、建物内部で人的被害が発生する可能性があります。地震対策が強化された近年の住居では、寝室にはビルトインタイプの家具が装備されるケースも増えています。既存の賃貸物件の場合、家具の固定はむずかしい問題ですが、最近では、壁や柱を傷つけずに家具を固定できる器具もありますので、入居者に推奨するのも一つの方法です。

【二次災害の防止と、防災用品の準備】

■消火器の設置■

集合住宅で怖いのが、二次的な火災の発生です。火災を防ぐには初期消火が大変重要ですので、各戸に消火器の設置を促す、あるいは消火器を配置することをお勧めします。廊下等に設置する大型タイプとは違い、小型の簡易消火器やスプレー型消火器なら女性でも簡単に扱え、初期消火なら十分に効果を発揮できます。



※簡易消火器です。

■防災用品の準備■

水や食料などの備蓄は、居住者個人の責任ですが、地震によって電気・水道・ガスなどが止まると、居住者の生活への不安や不満は、管理会社やオーナー様に向かいます。まずは建物の中で被災者を出さないこと。かつ二次災害を防ぐことが重要です。個人では用意しにくい防災用品を用意することも今後は必要になるでしょう。

賃貸物件で備えておきたい防災用品の例として、下記のアイテムが考えられます。

- ・簡易トイレ（消臭・固形化剤付き）・担架（非常時救護用）・AED・救急用品
- ・バール・ジャッキなどの工具（閉じ込め事故への備え）・非常用電源（共用部、貯水タンクなどに使用）
- ・保安灯（充電式）・・・など

ご自分の物件に合わせて必要なものを準備することや、居住者に備えを促すことに努めましょう。

防災への備えが充実した物件は、入居者の安心感や信頼感も格段に高まります。

入居者が安心して暮らせる環境をいかに整えるか。その点を踏まえてご自分の建物に合った対策を講じ、賃貸経営の安定につなげていただければと思います。

『求められるインターネットに掲載する内覧画像』

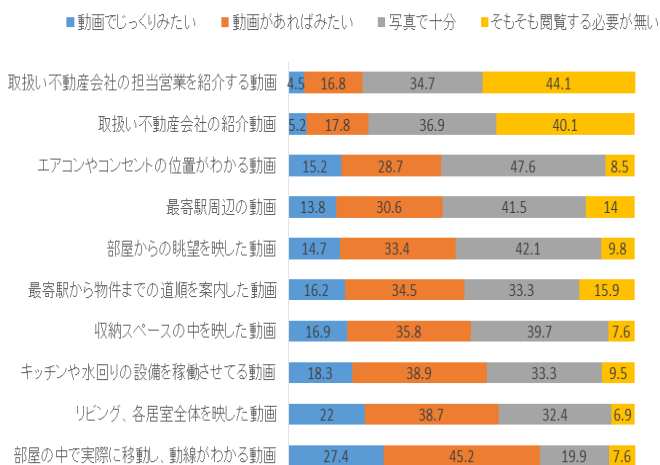
ネット動画は今、物件広告の中でも最も求められる情報となっています。最新の賃貸契約者動向調査(首都圏版)によると、不動産検索サイトに今後、さらに増やしてほしい情報として「実際に内見をしているような動画」を挙げる人が最多(44%)です。

では、どのような内見動画を撮影すればいいのか。同じ調査でどんな動画を望むのか聞いたところ「室内の動線がわかる」「各居室全体を映したもの」「水回り設備を稼働させているもの」「収納スペース」「最寄り駅から物件までの道順」の支持が高かった。つまり、実際に内見をしたのと同様の状況がわかるような内容が求められているようです。

そんな、代理内見動画ニーズの高まりと比例して減少しているのが見学物件数です。2013年は3.5件だったものが2014年には平均2.6件と減少。また、1件以下と回答した人の割合は25%、5件以内は90%にも上っています。

内見動画の広がりによって、店舗や物件に足を運ばなくても判断できると考える賃貸ユーザーが増加しています。当社ではインターネット掲載用の写真撮影研修はもちろん数年前から照明を全部点ける、忍び足で撮影、鏡の自分映り込みNG等、注意事項をルール化し動画配信ユーチューブ等、物件動画の撮影に取り組んでいるが今後はより分かりやすい判断基準が求められる為、いままで以上に撮影技術の向上、情報発信をより工夫する事で1日でも空室減少に向け努力して行きます。

具体的にどんな内容が映っている内見動画が理想的ですか？



2015. 7. 20 全国賃貸住宅新聞掲載 リクルートSUUMO記事より抜粋
企画室 江川

不審情報の提供にご協力を！

神奈川県警察では、「テロ・ゲリラ」の犯人が潜伏しているアジトや、振り込め詐欺の犯行アジトなどの様々な犯罪の不審情報の提供をお願いしています。

右表のようなチェックポイントに当てはまり、「何かおかしいな?」、「ひょっとしたら?」と思うことがあれば、最寄りの警察署・交番までご連絡をお願い致します。

不審者は関わり合いを嫌うため、**近隣の住民同士の声の掛け合いなども有効**です。

不審者を住まわせないのは勿論のことですが、不審者を寄り付かせない地域作りをすることが重要です。

居住状態のチェックポイント

常にカーテンを閉め切っている
晴れてもベランダに洗濯物を干しているのを見たことがない
ドアに予備鍵を取り付け、訪問者があっても対応しない
平日の午前中に男が居室に入っていく、夜中の出入りが多い
マンション、部屋に出入りする時、周囲を気にしている
出入りする者のガラが悪い、家賃相場と見た目が釣り合わない
いつも電話で話す声が聞こえる
密かに複数の人が出入りをしている
ことさらに近隣の住民と接しないようにしている。
偽名でマンションやアパートに住んでいる



営業 前川



営業支援
佐藤 愛

出身:山形県
趣味:ポディーボード・釣り



企画室
江川直樹

出身:大田区
趣味:ダンス・人間観察



営業
前川 美季

出身地:静岡
趣味:ピアノ・ライブへ行く