

URBAN-REPORT

<https://www.urbankk.co.jp>

発行人 アーバン企画開発グループ 三戸部 啓之

原状回復について

2018年12月より新しく原状回復・施設管理課ができました。

設立前は顧客サポート課で募集と原状回復を同じ担当者が対応しておりました。より良い原状回復工事の品質向上及び工期短縮を目指すべく結成されました。以前ですと工期が2週間～4週間要していた物件も多々ありましたが、その点を改善すべく、原状回復チームでは下記の3点を目標にしています。

① リフォーム完了は退去から10日以内

通常の前状回復の内容（クリーニング＋クロスの貼替等）の場合は、退去から10日で仕上げる事を目標にしています。

設立当時は14日ほど必要でしたが、現在はほぼ10日で完了しています。工期を短縮することにより、素早く綺麗な状態で内見ができ、早期入居が可能になります。

弊社の退去から完了までの一連の流れを以下に説明いたします。

【 退去時 】

- 退去立ち合いを実施（入居者様への故意過失の確認、見積りの作成）
- 見積書を提携業者に依頼し（退去日の3日以内に）、弊社社員で現地確認
 - ・部屋の隅々までを見て触って、壊れている箇所・不具合の有無を確認
 - ・お部屋全体や故障箇所を写真撮影。募集案内の図面や設備を確認
- 提携業社の作成した見積書の精査と退去のまとめ、リフォーム工事の発注
 - ・入居者様負担分の確認
 - ・現地にて見積りの確認と精査
 - ・退去見積りを作成、入居者様の承認をもらう ⇒ オーナー様にご提出



以上のような流れでチェックしながらスピーディーに原状回復を行います。そして、特に設置10年以上の電気設備も交換をご提案しています。エアコン・給湯器などは入居中に壊れると入居者様も大変に困り、状況により家賃減額請求になる恐れがありますので、事前の交換をお薦め致します。また単なる原状回復だけでなく、より人気の物件になる効果的な設備のご提案をさせて頂き、次の入居者募集の為の準備を整えます。

【 完了チェック 】

- リフォーム工事完了後、実際に見て完了チェック
 - ・リフォーム後、募集用写真や交換した部分を撮影
 - ・現地を確認し、施工の抜けや仕上がりを細部まで確認
 - ・退去時と同様に、部屋の隅々まで見て触って不具合の有無を確認（見積書との相違はないか）




不具合がある場合は修理や再清掃をしております。弊社で再施工出来ないものは、再度提携業者に再施工の依頼をしています。そして再施工後も完了チェックを行います。

② 入居後不具合をなくす

急いで施工を完了しても品質が悪く、入居後に入居者様にご迷惑をかけては元も子もありません。完了時にもれが無い様にチェック表等を使用し、完了チェック・不具合チェックをしております。しかし、それでも稀に設備の故障や水漏れ、建付けの不具合など起きてしまうことがあります。原因はタイミング的な故障や、人が住んでいない事により、空気や水の流れが無い事で起きていると思われます。

下の表は退去時・完了時のチェック項目です。

玄関・廊下	トイレ	洗面所	キッチン	UB
外部表札	換気扇音・電源スイッチ	キャビネット破損	換気扇音、紐	照明、ケース割れ
ドアクローザー	便座緩み、ゴム割れ	スイッチ・コンセント	吊収納・水切棚	スイッチ・換気スイッチ
インターホン動作	スイッチ・コンセント	ボウルひび割れ	下収納(包丁サシ)	換気扇音
のぞき穴	タオル掛け	下収納	シンク(菊フタ・カゴ)	ドアビート
ドアガード・チェーン	ペーパーホルダー	水栓金具	コーキング	エプロン内
ポストぐらつき、養生		コーキング		コーキング
玄関収納・下駄箱		タオル掛けぐらつき		タオル掛けぐらつき
棚板・ダボ不足				
洗濯パン	和室	居室	バルコニー・庭	
エルボ、エルボバンド	サッシ・クレセント	サッシ・クレセント	物干し台	
防水パン割れ	畳の沈み	収納(棚板・ダボ不足)	ドレンつまり	
トラップ緩み	スイッチ・コンセント	雨戸・シャッター	専用庭草刈り	
オートストップ解除	雨戸・シャッター	スイッチ・コンセント	バルコニー床壁破損	
	カーテンレール	エアコン作動	その他	
	給排水口の清掃、動き	スリーブキャップ		
	押し入れ内床	カーテンレール		

③ 喜ばれる物件作り

当社では、原状回復だけでなく、入居者様に喜ばれる設備をご提案させていただいております。下記の設備は入居者様より人気の設備になります。

- | | | | |
|----------------|-----------|----------------------|-----------|
| ○ 物入れ衣装ポール設置 | 12,000 円～ | ○ 浴室サーモスタット水栓 壁だしタイプ | 35,000 円～ |
| ○ 洗面所、トイレ上部棚 | 18,000 円～ | ○ 温水洗浄便座(シャワートイレ) | 40,000 円～ |
| ○ キッチンシングルレバー | 25,000 円～ | ○ エアコン新規設置(2.2kw～) | 70,000 円～ |
| ○ TV カラーモニターホン | 25,000 円～ | | |
- * 全て参考の税別価格

キッチン水栓2バルブ



キッチン水栓シングルレバー



浴室2バルブ水栓



サーモスタット水栓



特に女性は水回りを気にされる方が多く、積極的に交換のご提案をさせていただいております。後からの設置も出来ますので、空室期間が長いお部屋は一度ご検討してみてもはいかがでしょうか。最後に、人口減少、物件の供給過多により賃貸市場は年々厳しい局面を迎えていると思います。普通に原状回復工事だけではなかなか決まらない時代になっています。私の肌感覚ではございますが、入居者様のご要望や見る目は年々厳しくなっています。



やみくもにリフォーム費用を多くかけるのではなく、支出費用を抑えつつ、良いリフォームが出来る様日々試行錯誤しています。弊社はあくまでも管理会社です。早期に入居してもらえる工事やご提案をするべきと考えております。最終ゴールは1日でも早い入居と入居者様が快適に住んでいただけるお部屋作りを目指しています。