

週刊住宅

株式会社 週刊住宅新聞社

本社 〒160-0022 東京都新宿区新宿1-9-4 中公ビル
TEL.03(5363)5810 FAX.03(5363)5815 郵便振替口座 00120-5-83424
発行人 長尾 浩章 昭和35年5月10日 第三種郵便物認可

http://www.shukan-jutaku.com/



先日、設備のリニューアルの相談を受けた。「今、このタイミングで交換する必要があるのでしょうか?」最近、こういった相談が多い。私が所属しているオンサイトマネジメント事業部は、コールセンターをはじめ、主に建物定期巡回を中心に建物メンテナンス(建

183 予防メンテナンスとテナントリテンション

一方、ごく短期(2~3年)で壊れることもある。ほとんどのものは、使用状況にもよるが、おおよそ10年程度使えるのだが、それ以上経つと当然壊れる確率は上がっていく。メーカーも、その10年に合わせて、部品の製造、供給をストップしたり、修理の対応ができないとの話から交換を勧めてくるのである。

壊れる前に交換で顧客満足

退去リスクを未然に防止

住んでいただくためには、私たち賃貸管理会社は快適な環境を提供する必要があり、設備などの不具合はその快適な環境の妨げにならないようにする。それを極力なくす方法、考え方が、この予防メンテナンスである。この考え方は、オーナーにとつて、トータル的な費用削減ができ、結果として空室を出さない安定した賃

ただくという考え方を「テナントリテンション」と言う。テナントリテンションは入居者保持、解約抑止と言いつてもいいが、長く住んでいただくことは賃貸経営において安定した収益が見込めるため、重要な考え方である。当社では、オーナーの収益を向上させ、物件価値が上がるようにサポートしている。この予防メンテナンスとテナントリテンションという考え方は、安定した賃貸経営には欠かせない。今後もオーナーのため、このような考え方に基づき賃貸物件の運営を実践していきたい。

シー・エフ・ネット オンサイトマネジメント事業部 橋本和聡

このような事情から、私たち、賃貸管理に従事する者には、「予防メンテナンス」という考え方がある。予防メンテナンスとは、年代的な判断や劣化具合を見て、壊れる可能性が高いものを、壊れる前に新しい機器に交換して、入居者からのクレームがないように事前に予防する考え方である。

賃貸管理につながる。つまり、故障のたびに修理交換の手配をするより原状回復工事などの際に交換したほうがコストが抑えられる。また設備故障の多い部屋は、入居者の不満を募らせる、退去の原因になるため、故障する前の早めの対応が空室リスクを抑えることにつながるのである。

このようにお客さまの満足度を上げて長く住んでい

物、設備など)、入居者対応、改善提案を行っている部門である。そのため、設備故障などでオーナーに話させていたでなくることが多い。昔から機械ものは、当たりハズレがあるという話をよく聞く。15年選手、20年選手といわれるように、製造されてから15年、20年使うことができるものがある