

あしたの資産価値を高める読本

TSUGITE

vol.18
2021.3

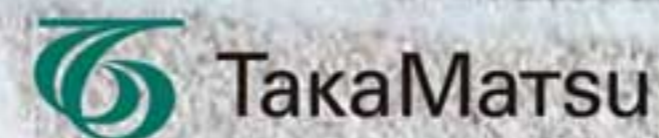
つぎて
あしたの資産価値を高める読本



TSUGITE つぎて 18 令和3年3月22日発行 高松建設株式会社 〒532-0025 大阪府淀川区新野1丁目2番3号 TSUGITE編集部

特集

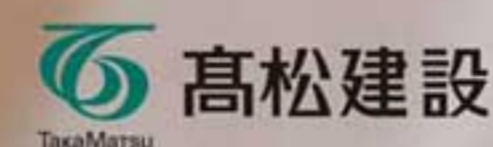
今こそ考える、賃貸管理の未来。
家時間に付加価値を。
入居者視点のニューノーマル。



 家からかんたん接続!
オンライン相談室開設しました
QRコード、またはお電話でお問い合わせください。



<p>ご相談窓口</p>	<p>〈ご意見、ご要望もお気軽に〉 受付時間/平日9:00~18:00 総合窓口/高松建設</p>	<p>修理、管理、空室などマンション経営に関すること全て ☎ 0120-53-8101</p>
<p>専門的な お話にも対応 できます。</p>	<p> 高松テクノサービス</p>	<p>〈リフォーム・メンテナンスのご相談〉 建物の点検・修繕や間取り変更、設備の修理・交換 受付時間/24時間365日対応 東京・名古屋・大阪/0120-976-527</p>
	<p> 高松エステート</p>	<p>〈マンション管理のご相談〉 空室のお悩みや入居者様とのトラブル 受付時間/9:00~18:00まで 東京/03-3455-7101 名古屋・大阪/0120-18-5105 夜間緊急時のご相談はこちら 東京/0800-500-3029 名古屋/052-253-6206 大阪/06-6308-5360</p>



東京本店 〒101-0053 東京都千代田区神田美土代町1番地1
大阪本店 〒532-0025 大阪府大阪市淀川区新野1丁目2番3号
支店・営業所/千葉・埼玉・横浜・名古屋・京都・神戸・船橋・福岡

高松建設 | 検索

www.takamatsu-const.co.jp

今こそ考える、賃貸管理の未来。

家 時間に付加価値を。 入居者視点のニューノーマル。

時代とともに常識が変化し、

暮らしの在り方が今、大きく移り変わろうとしています。

コロナ禍の影響によって急速に進む「職住融合」。

テレワークが普及し、自宅で過ごす時間が増えることで、

快適で豊かな家時間への需要が高まり、

住まいにも新たな役割と機能が求められるようになってきました。

そのような新しい生活様式を受けて、

入居者様のご要望にどうお応えし支えていくのか。

それは賃貸管理における問いでもあり、

最先端のニーズをとらえプランニングに尽力してきた

高松エステートの使命でもあります。

今だからこそ、入居者様の「お声」に耳を傾け見えてきた答え、

高松エステートの「入居者視点のニューノーマル」。

これまで利便性を高める「付加価値」として求められた設備は、

「非対面」「非接触」「リモート・オンライン化」といった、

新しい社会像から要求される機能を備えた「必須価値」へ。

変化し続ける日常の価値観に対応し、

家族とのひととき、仕事に励む時間の充実をサポートしながら、

築年数に左右されることなく、

賃貸管理から賃貸経営を強くしていく。

変化の時代に一手先を見据える、賃貸管理の未来があります。

まずは
お声を
聞く



賃貸管理のこれからのために

入居者様へ
アンケートを
実施

入居者
視点を
考える



安全安心はどうか？
職住の両立はどうか？

入居者視点の
ニューノーマル
とは

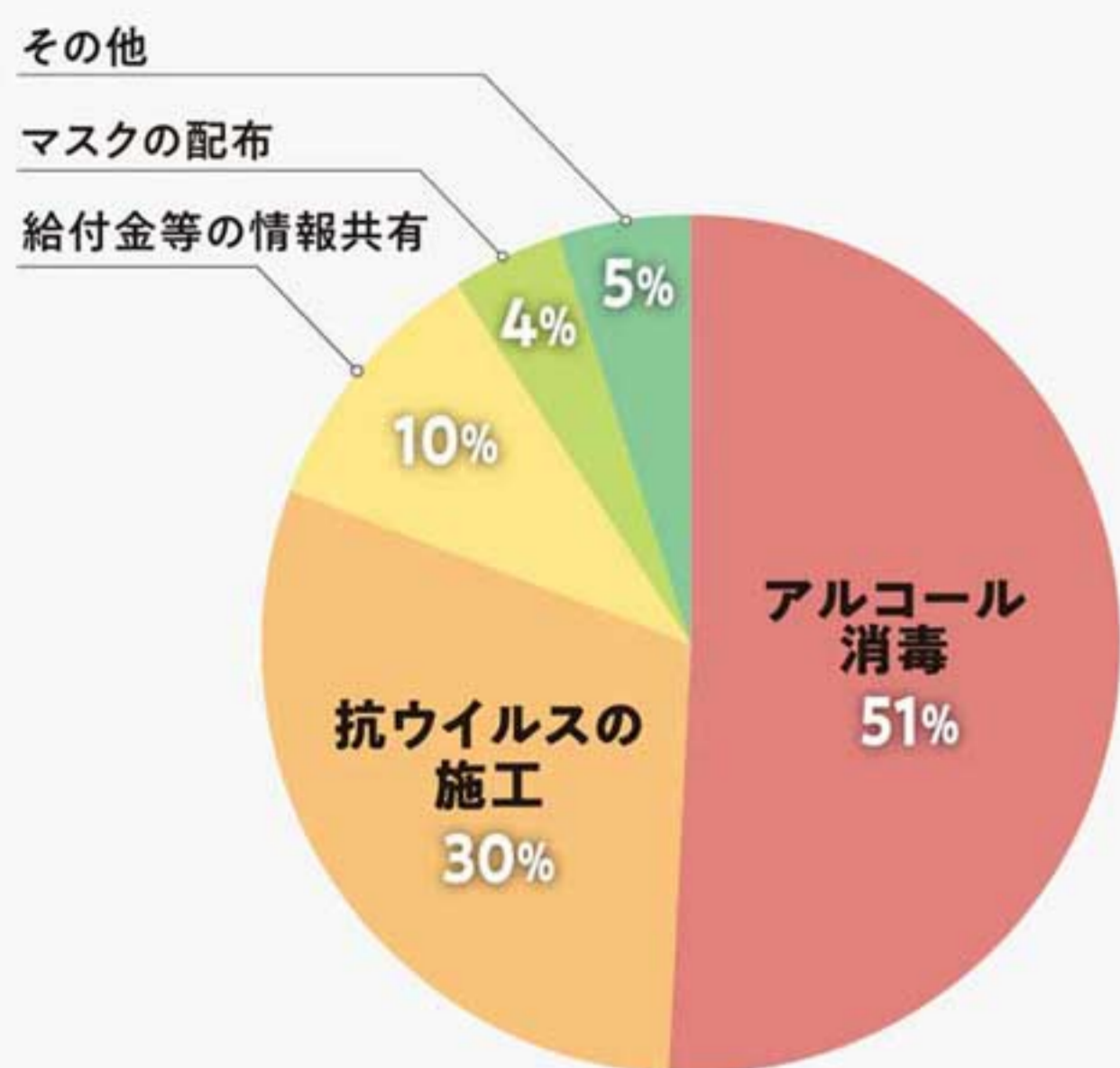
安定
経営を
支える



新しい生活様式を見据え、
入居者様の毎日を支える！

賃貸管理を
強化する
サービス紹介

Q.3 感染症対策で、お住まいの賃貸マンションに期待することはありますか。



アンケートフリー欄から一部抜粋 入居者の生の声

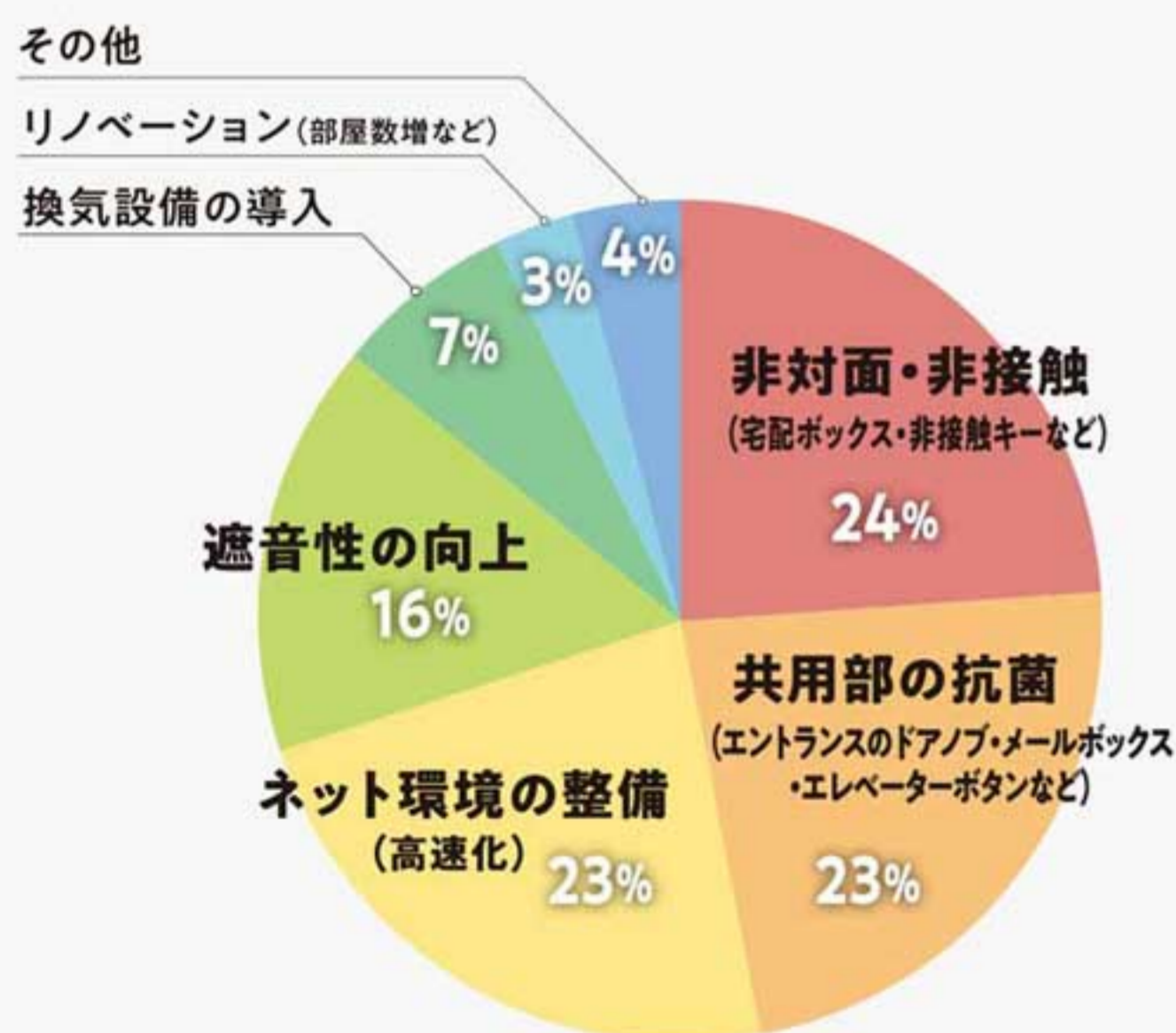
- エントランスを自動ドアにしてほしい
- 共用部、特にエレベーター内の換気、除菌・抗菌をしてほしい

高松エステートから

共用部にはなるべく触れたくないという声が高まっています。今後は感染症対策として、抗菌・抗ウイルスや除菌に関する商品をご提案していきます。



Q.4 現在ないもので、強化してほしいと思う施策はありますか。



アンケートフリー欄から一部抜粋 入居者の生の声

- TVモニター付きインターホンがあれば安心
- 宅配ボックスを付けてほしいな…

高松エステートから

後付け宅配ボックスやTV用の同軸ケーブルを利用した配線工事不要なWi-Fiでのネット環境など、様々なご提案をご用意しております。お気軽に担当者へご相談ください。



今、求められること。さらに未来を見据えてお応えしていきます。

入居者様のアンケートから顕著に見えてきた、「テレワークを考慮した住環境づくり」「ウイルスとの接触機会を減らすための施策」への高まるニーズ。とりわけ今後強化してほしいと思う施策について上位を占める、「非対面非接触」「共用部の抗菌」は感染症対策として、その対応は急務であるともいえます。何も高額なコストをかけなくても、実施できる施策もあります。このような視点で物件の見直しを行うことで、入居者様にはさらなる快適と安心をお届けし、未来の入居希望者様には物件の優位性を感じていただけます。高松エステートでは、入居者様のニーズに基づいた提案によって、オーナー様の物件をより魅力的に感じていただくためのお手伝いをしてまいります。

私たちと一緒に考えていきましょう！

高松エステートから 賃貸管理のこれからのために 入居者様へ アンケートを実施

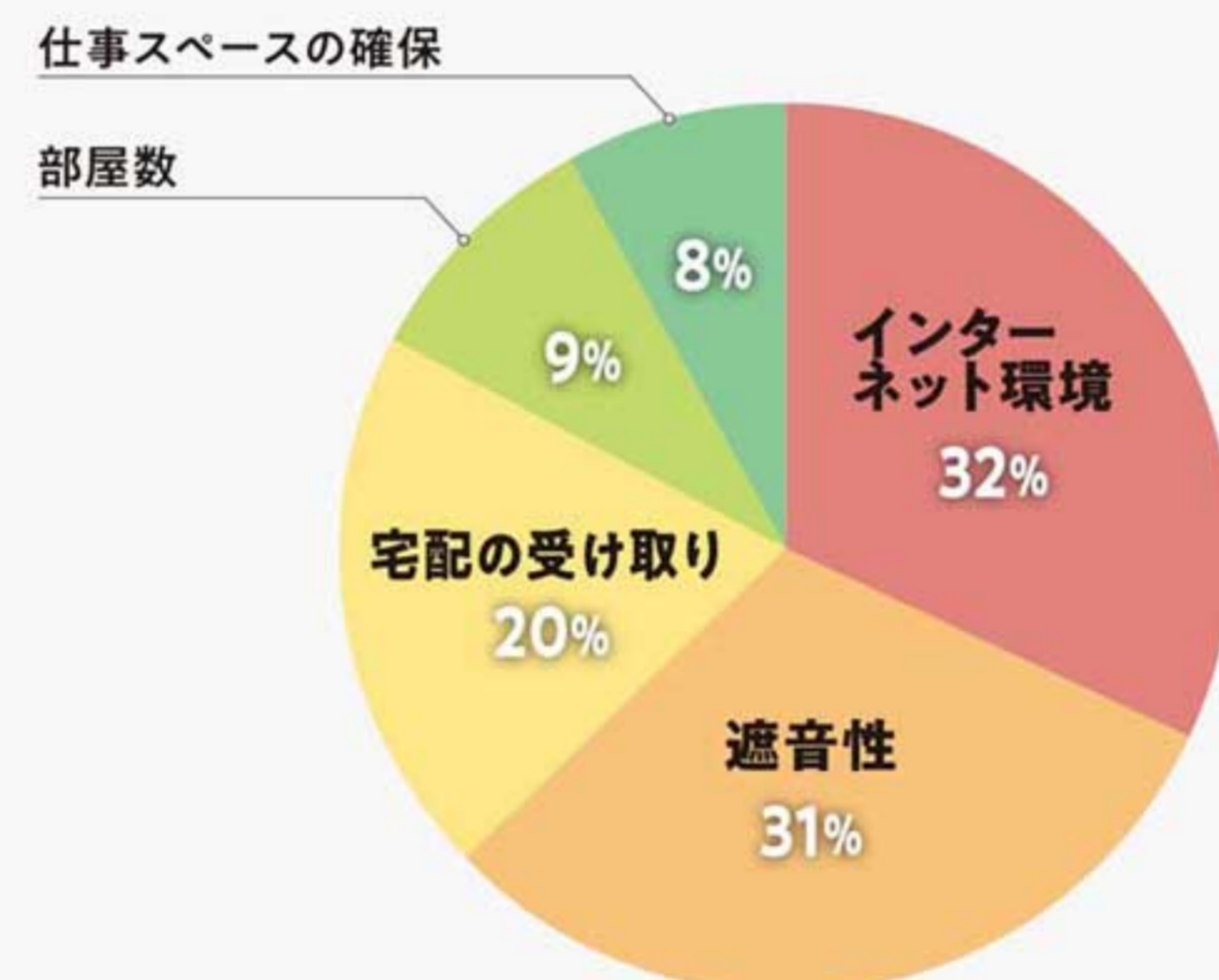


新しい生活様式が求められる中、賃貸経営のニーズも変わりつつあります。実際に今、入居者様にとって必要なものは何か、そしてどういったことを悩み、感じられているか。そのような思いから、高松エステートでは入居者様へアンケートを実施しました。アンケート結果にはオーナー様のご所有物件の価値を向上させるヒントがあります。寄せられた入居者様の声を、オーナー様のこれからの賃貸経営のお役に立てていただければ幸いです。

入居者様の生の声は私たちのサービスのヒントにもなっています

アンケート実施時期/2020年11月
対象/高松エステート管理物件の入居者様(抜粋)
有効回答/342件

Q.1 現在、抱えておられるお悩みはありますか。



アンケートフリー欄から一部抜粋 入居者の生の声

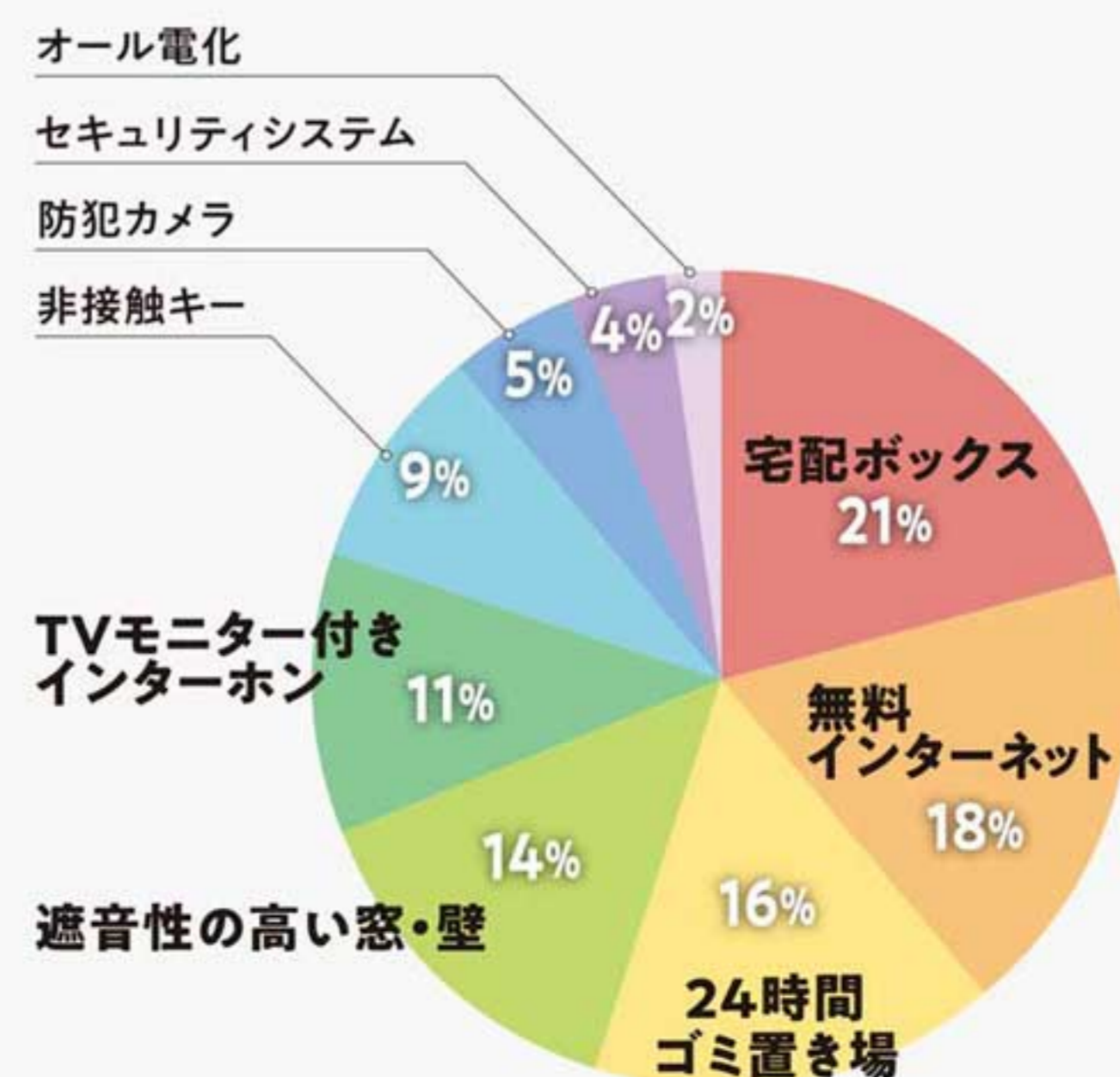
- インターネットが無料になったら嬉しいな…
- 上階のお子さんの走り回る音が気になる

高松エステートから

在宅時間が増えて、インターネット環境への不満や入居者様同士の騒音クレームのお問い合わせが増加傾向にあります。対応は随時行っておりますのでご安心ください。



Q.2 在宅時間が増えたことによって、さらに必要と感じる設備はありますか。



アンケートフリー欄から一部抜粋 入居者の生の声

- ゴミが増えているので回収ボックスやスペースを増やしてほしい
- 宅配ボックスの数をもっとほしい

高松エステートから

アンケートによって明らかになった設備改善のご要望は、随時、物件の規模や状況に合わせたご提案をさせていただきます。





マルチファンクションライト

照明の役割だけでなく、部屋をIoT化できる機能を搭載しています。室内のエアコンをスマホで遠隔操作ができ、手持ちのAIスピーカーとの連携も可能。天井から音楽を届けるスピーカーとしても活用できます。

ワークスペースを設けた住まい

テレワークが日常化する中、ワークスペースをどう設けるか。大切にしたいのが、健全な空間であること。生活のリズムを守りながら仕事との切り替えができる工夫が必要です。高松建設グループでは、すでにワークスペースのある新築物件を提案中。既存物件では現在の間取りにおいて、いかに新しい空間を生み出すかという点に重きを置いて、オーナー様のご要望に応じた提案を行っています。

CASE 1 入退去時のリフォーム、リノベーション時にワークスペースを設ける

家事や収納にも対応

CASE 2 より簡単に手軽な可動間仕切りを導入する

CASE 3 リフォームせずにワークスペースを確保する

テレワークも円滑にインターネット環境の整備

働き方の変化に伴い、広く普及し定着しつつあるテレワーク。在宅時間が長くなり、あらゆる世代でインターネットの利用が増えていくことは必至です。すでにテレワークのみならず、在宅でのオンライン学習や通信販売の利用、動画視聴やゲームを楽しむなど様々な場面で、データ通信の大容量化および高速化が求められています。

そこで、入居者様からのご要望も多く、かねてから高松エステートとしてもご提案を進めているのがネット



既存物件向け 同軸 Wi-Fi

一般的なネット費用は月々4~5,000円程度。格安で使用できれば、入居者様の負担軽減となる上、物件の差別化にもなります。

環境の整備です。新築物件のインターネット完備はもちろん、既存物件については、テレビを視聴するための同軸ケーブルを用いた、配線工事が不要なWi-Fiの導入が好評です。

入居者様が格安でご利用できる安定感のあるネット環境の整備により、今後、様々なIoT化にも対応が可能になります。IoTとは、例えばテレビやエアコンといった家電がインターネットにつながることで、スマホなどで遠隔からの操作や確認ができる仕組みのことです。帰宅途中にエアコンを遠隔操作でオンにすれば、帰って

すぐ快適な温度で過ごすこともできます。取り付けるだけで室内をIoT化できるマルチファンクションライトの採用など、より便利にそして快適な家での時間をご提案しています。

共用部の設備による非対面・非接触対策

感染症対策として高松エステートが優先して注力するのが、入居者様および不特定多数の方々を利用する共用部における対応です。もともとセキュリティや生活の利便性向上を目的に導入されてきた設備ですが、新型コロナウイルスの感染拡大防止を受けて、その価値は変わり、新たな視点での重要度が増してきました。例えば、オートロック自動ドアはセキュリティに加えて、ドアに触れない「非接触」という価値へ。宅配ボックスは、いつでも荷物を受け取れる便利さに加えて、人との対面・接触をしなくても受け取りができる「非

対面」という価値において、ますます需要が高まっています。

共用部は、入居者様をはじめすべての来訪者様にとって安全で安心できる空間であるべきだと高松エステートは考えます。今後、引き合いが増えると思える、光触媒などの抗菌コーティングについても対応を進めます。光触媒とは光が当たることで化学反応を起こす技術。アルコール製剤が効きにくいウイルスや菌を酸化分解し、効果が長期に持続するため、メールボックスやドアノブなどにおすすです。もちろん、日々の身近な感染予防対策にも注力し、アルコール消毒スプレーの設置など、管理メニューの強化に努めています。



宅配ボックス

対面を避けるという点においても、入居者様にご好評。サイズは様々で、デッドスペースの活用にも適しています。



抗ウイルス・抗菌コーティング

光触媒や抗菌ガラスコーティングは効果が持続するので、継続的な感染予防対策として有効。接触機会の多い箇所への施工がおすすめです。



TVモニター付きインターホン

画面を通した対面により、安心なやりとりをサポート。スマートフォンでの対応や共用部の工事のみで導入可能なタイプもあります。



抗菌シート

エレベーターのボタンやインターホンなどに推奨。感染予防対策を「見える化」することで、さらに安心感が生まれます。



自動ドアへの変更

大規模修繕などのタイミングで検討を。体が触れない自動ドアへの変更も、共用部の非接触ニーズに応える価値の見直しです。

安全安心はどうか？ 職住の両立はどうか？ 入居者視点の ニューノーマルとは



新しい生活様式を見据え、入居者様の毎日を支える！ 賃貸管理を強化するサービス紹介



数多くの
ご提案が
あります

**入居者様の暮らしに寄り添う
コンシェルジュサービス**

ライフスタイルやワークスタイルの多様化に伴い、マンション管理の質や環境もより柔軟で細やかな対応が必要になってきました。高松エステートのコンシェルジュサービスは、コロナ禍においても、非対面での様々なサービスの提供が可能。入居者様により安く、より簡単にご利用いただけます。入居者様の満足度アップと、それによりオーナー様の所有物件における価値の向上につながるよう努めています。

長い家時間を守る 24時間駆けつけサービス

東京は「ハッピーコムライフサポート」、大阪は「高松あんしんサポート 24」とそれぞれの名称でサービスを提供しています。入居者様の暮らしの困りごと・トラブルを24時間・365日コールセンターでサポートいたします。(応急処置は無料)

トイレの排水が流れにくくなったので相談しました。1時間くらいで解決してもらいました。しかも費用は無料でした。



共働きのご夫婦

ステイホーム中に子どもが洗面台にオモチャを詰まらせましたが、すぐに対応してもらえました！



お子様がいるご家族

ほかにも各種サービスをご用意



ホームセキュリティ

在宅時の緊急通報や火災監視(オプション)など、日常生活にトラブルが発生した場合、すぐにガードマンが駆けつけます。



家具家電レンタル

ご希望の家具や家電を30日から特別価格にてレンタルできます。テレワークやステイホームの充実におすすめです。



ハウスクリーニングサービス

家時間が長くなると部屋の汚れも気になるところ。高度なプロの洗浄技術で、高松エステート特別価格で入居者様にご提供しています。



家事代行サービス

日常のお掃除から洗濯、料理、アイロン掛けなどご要望に合わせて特別価格で入居者様にご提供しています。

今後さらにサービスメニューの拡充や質を向上させていきます！
高松エステートの営業担当者までお気軽にご相談ください



これからの社会、暮らし…
入居者様に
選ばれるために
考えたいこと、
できることが
あります。

居室に行う除菌対策

消臭・除菌剤

入居者様に清潔で安心な空間で過ごしていただくために、高松エステートでは入居者様向けに手軽に除菌・消臭ができる除菌キットの取り扱いを一部で始めました。除菌効果が高く引火性のない有効成分「高濃度二酸化塩素ガス」により、部屋の除菌・消臭を行うことができます。高濃度二酸化塩素ガスは、細菌やウイルスを除去することから新型コロナウイルスの感染予防にも期待が寄せられています。



特別な機材を使わず、簡単に設置できる使い捨て

入退去時のリフォームにおすすめの抗ウイルス対策

抗ウイルス壁紙

居住空間に対して有効性のあるものとして抗ウイルス壁紙があります。表面に抗ウイルス剤をコーティングした壁紙で、ウイルス表層のたんぱく質を変性・破壊し、壁紙表面に付着したウイルスや細菌に効果があります。



抗ウイルス壁紙

ウイルス表層のたんぱく質を変性・破壊・分解！

光触媒コーティング/抗ウイルス・抗菌ガラスコーティング

入退去時のクリーニングやリフォーム後などにコーティング作業をおすすめします。抗ウイルス・抗菌とともに、防汚・防カビなどにも効果を発揮するため、玄関扉ドアノブやシューズボックスをはじめ、キッチン、トイレ、浴室などにも幅広く活用いただけます。



光触媒コーティング

抗菌ガラスコーティング

もっと快適な住環境を実現するために

快適空間づくり

家で過ごす時間が増えることにより住環境への要求も増えています。高松エステートには入居者様から日々の使用頻度が高い水回り設備をはじめ、様々なご要望が寄せられています。大規模修繕やリフォームのタイミングに合わせて一度ご検討をおすすめします。高松建設グループとして入居者様のニーズにあったご提案をいたします。



24時間ゴミ置き場・ゴミ回収スペースの見直し

部屋に長く放置したくない生ゴミや空き缶などもいつでも処理できます。家での生活時間の長さや比例してゴミが増加しても衛生面にストレスをかけません。



収納スペースの充実

デッドスペースや壁面を活かしたリフォームで、機能的なストックスペースや家族の共有スペースなどを確保します。



浴室乾燥機の採用

天気や陽射しに関係なく洗濯ができるので、仕事が忙しい方や小さなお子様がいるご家庭に重宝されます。

建物のある風景

時代を超えて人々に愛されつづける建物たち。そんな建物のある風景を訪ねに、ちょっとでかけてみませんか。



展示室へつながる階段



展示室

内観は光溢れる開放的な空間から始まり、そこから小さい展示室に移り、再び明るく広々とした空間に出るという変化に富んだ設計となっている。



茶室「童子苑」

美術館の西側に位置する、数寄屋造りの茶室。四季折々の自然の表情に加え、美術館と調和のとれた縁側の床石が印象的で、風情あふれる水琴窟の水音も心地よい。



庭園



庭園

世界的に活躍するランドスケープ・デザイナーであるピーター・ウォーカーが設計した、円と四角、幾何学と不定形の対立する要素で構成される2階式の庭園。



心地よく水が広がる大池。ファサードと建物の垂直線を際立たせます。閉館時間が日没後にあたる季節には乳白色の展示室が光を放射して、まるでランタンのように水面に浮かび上がります。

金沢にある鈴木大拙館の設計も手がける谷口氏。豊田市美術館との共通点は、水（水辺）を建築に取り込んでいることです。水に空や建物、緑が映り、さらに、風で水面が揺らぐことで、見る人が様々な変化を楽しめる設計。建物は水平ラインを強調したシンプルなデザインで、美しく自然と調和します。



名古屋支店
設計本部
一級建築士
神尾 智

豊田市美術館はアートの触れる場所であると同時に、豊田市美術館そのものも、自然の中に浮かび上がる芸術として存在する建築となっているのです。

敷地内にある茶室「童子苑」も、建物と自然の融合を感じられる場所。この茶室も美術館同様、谷口氏が設計したもので、現代数寄屋建築の最高傑作ともいわれています。美術館のモダニズムとは逆に、枯山水の庭園に包まれた純和風建築の茶室。四季によって移り変わる自然の表情が、訪れる人たちにわびさびを感じさせてくれます。

なっており、上段に広がるのは大池。人と建物の距離を保つように水が存在感を示し、季節や天候、時間の変化が水面に映し出されます。下段の庭園は、芝生と砂利によって市松模様が描かれた空間に。こうして建物と水、空、緑が協調するランドスケープが、美しく創造されているのです。

このように機能的でありながら自然との調和を感じられるのも、豊田市美術館の建築としての魅力であり、美術館前の庭園は、その象徴ともいえるでしょう。庭園は2階層に

なく優しい光によって作品と来場者の出会いを心地よく演出するのです。

「建」 築は基本的に器であり、美術館なら作品を見せる器、作品と人が出会う器である。そう語るのには、豊田市美術館の設計を手がけた建築家、谷口吉生氏。その言葉の通り、豊田市美術館は鉄とガラスのシンプルな形態のモダニズム建築で、展示や鑑賞に対する配慮の行き届いた機能的な建築となっています。例えば展示室。密閉された単純なホワイトキューブでなく、側壁から光が入る設計など、真っ白な大きな箱にさりげなく別の価値が加えられています。自然光を取り入れながら、影を落とさない空間は、コントラストを強調することなく優しい光によって作品と来場者の出会いを心地よく演出するのです。

豊田市美術館

INFORMATION

- 竣工：1995年（平成7年）
- 構造：鉄筋コンクリート造（一部鉄骨造）
地上3階、地下2階
- 住所：愛知県豊田市小坂本町8-5-1
- 開館時間：10:00～17:30（入場は17:00まで）
- 休館日：毎週月曜日（祝日は除く）年末・年始
- お問い合わせ：0565-34-6610

オーナー様を陰から支える
建設のプロフェッショナルたち
想いを築く仕事人

Vol.6

オーナー様を支える営業部を、
さらに裏側から支え続ける。



営業研修の様子



今後のノベルティグッズにおける企画ミーティング



広告の原稿内容を入念にチェック



イベントや訪問時のノベルティグッズ

築くのは建物そのものでなく、
オーナー様とのより良い関係。



営業企画部 高松建設 大阪本店
まつお あずま
松尾 東

営業本部を戦略、教育、環境の側面からサポートする営業企画部。バックオフィスから営業業務の質を向上させることで、お客様の満足度の向上を目指す。

営業本部を後方から支援する営業企画部。その業務は多岐にわたるため、14名からなる部署は4つのチームに分かれている。イベントやセミナーの運営などを行う「企画チーム」、お客様との契約書などの作成を行う「庶務チーム」、新人の研修などを行う「教育チーム」、グループウェアや社内の決済システムなどを管理する「システムチーム」だ。それぞれが各業務のプロフェッショナルとして、営業本部を幅広い角度から支援している。

松尾は現在、部長としてその営業企画部を牽引している。しかし、以前は22年にわたって営業本部で前線に立っていた。そうした経歴を

持つ松尾だからこそ、部内のメンバーへ声高に伝えていることがある。それは、営業部員と積極的にコミュニケーションをとり、営業現場の生の声を聞くことだ。「営業の実態を知らなければ、真の営業支援はできない」と松尾は話す。そのため、自身の営業での経験やエピソードを、部内のメンバーに伝えるように努めている。形式的な業務ではなく、実効性のある支援を実現することではじめて、営業部、そして、その先にいるオーナー様に寄り添えると考えているからだ。

営業企画部が目標としているのは、「顧客満足度120%の実現。そのために特に重視している業務が、徹底したアンケートの管理だ。高松建設では竣工後、オーナー様にアンケートに答えていただく。その回答をチェックし、少しでも改善の余地が見つければ、その都度、松尾は各部署やグループ会社とミーティングを行っている。そうやって、オーナー様とのコミュニケーションの方法や業務の質を向上させられるように努めているのだ。どんなに小さな不満も見逃さず、しっかりと改善していく。その積み重ねがオーナー様とのより良い関係を築くためには欠かせない。

松尾は常々、「営業企画部は手足の関節に似ている」と感じている。仕事をスムーズに進行するための「つなぎ役」として、必要不可欠な役割を果たしているからだ。建設会社の仕事は営業職や設計士、工事担当者にスポットライトが当たることが多い。しかし、その裏側にはいつも営業企画部のような力強いつなぎ役の存在があるのだ。



本社内の展示スペースでは、最新の実績紹介をご用意



アンケートの回答は、些細なこともしっかり確認



セミナーは企画のみならず準備も自分たちで行う