

地主さん大家さんにささげる、ミニ情報誌



ホームメイト広島安芸店

(株)中野土地建物の

よもやま情報

12月号



発行日2016年12月

今月のトピックス

集合住宅における防災

長期化した災害時でのトイレ対策



大震災時「水が止まって流せない」「下水管が破損し汚水が流れ出る」など、何日間も復旧に時間がかかる場合や、または復旧の見通しがつかない場合、トイレが本来の使用方法では使えない状況が想定されます。

ではトイレで汚物を流すのに必要な水の量はというと、約8~10ℓは必要といわれています。最近は節水型のトイレもありますが、それでも4ℓ近くは使用します。家庭で使用する水はお風呂よりトイレの方が多いです。通常、飲み水の備蓄はしてあってもトイレ用の水の備蓄はしてないと思います。

災害時のトイレ使用不可の状況下において対応方法が変わります。

まずは下水道が使用可能で水道が使えない場合は、水洗トイレを流すためには、水をバケツなどで直接便器内へ流すことができます。もちろん水を調達できるか、風呂の残り湯が想定されます。タンクで流すよりも節水効果はあります。

次に、下水道が使えない場合は、水洗トイレは使わず、非常用トイレなどを使用するようにしなければなりません。この状況下はかなり問題です。集合住宅の場合、下層階に汚物がたまり逆流してしまうという、最悪の状況も想定できます。下水道破損の場合、いち早く住民に告知してトイレ使用を止めなくてはならない場合もあります。災害時全てで使用不可にするわけではないので、判断が難しいところです。エレベーターのように止まってしまい使用不可になるわけではないからです。

ではこの非常トイレの備蓄はどれくらい必要でしょうか。トイレの使用回数は1人1日3~6回です。家族分最低7日間としても、かなりの数量が想像できます。3人×5回×7日=105回。また7日間で復旧すれば良いですが、それ以上の場合、大変な数量です。各家庭で非常用トイレの完全な備蓄を誘導するのは不可能かもしれません。それでも非常時の認識のためと、トイレ使用不可の認識のためには各家庭でも少しは備蓄するべきと考えます。

では非常トイレが無い場合の代用方法です。45ℓのゴミ袋を便座に二重にかぶせます。底面に汚物が付かないようにするためです。

次に、くしゃくしゃにした新聞紙をゴミ袋の中に敷き詰めます。排泄後は、消臭効果のあるものを上からかけます。もし凝固剤があればここで使用してください。内側のゴミ袋を取り出し、空気をなるべく抜いてから縛ります。通常のゴミとは別の箇所に一括して集めます。

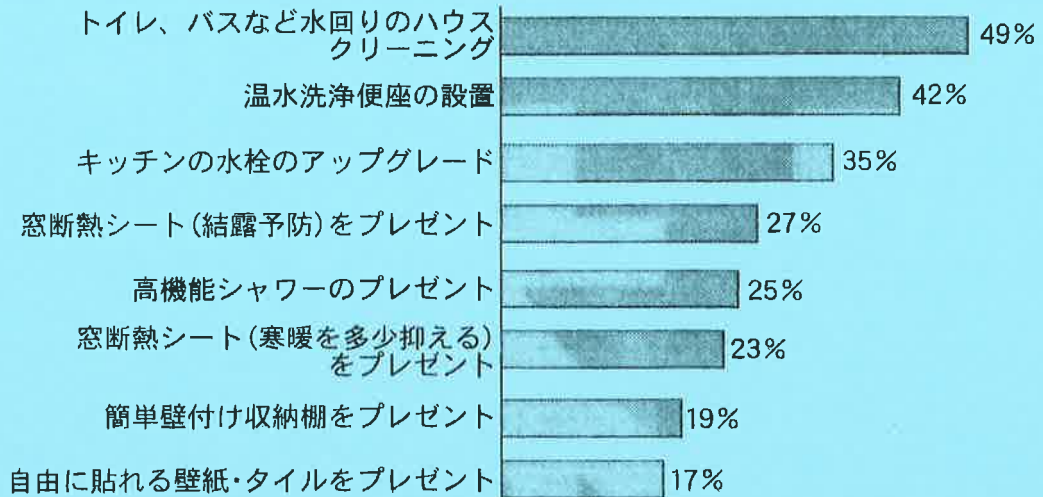
ここで各家庭に必要なものは「45ℓのゴミ袋」「新聞紙」「消臭剤」となります。そして集合住宅として必要な「保管のための可能な限りの密閉容器」と、できれば事前に決めておきたい「集積場所」となります。

いずれにしろ、通常の生活に戻るには、長期的な災害下では「トイレ」が生活に密着した重要なことであり、備蓄としての食料とは全く違った考えの基に、事前に考えておかなければなりません。

☆年末年始休暇のお知らせ 12月28日(水)~1月5日(木)はお休みさせていただきます。

更新時の退去を防ぐためのインセンティブ提示

Q. 契約更新時の判断に影響を与える特典は？



※2016年5、6月 賃貸検討者調査(リクルート住まいカンパニー調べ/全国)より

マーケット

レポート

契約更新は退去の可能性が最も高まる時期だ。賃貸経営において最大のピンチといってもいいが、同時チャンスでもある。

エリアによるが、一般的に契約更新時には入居者から更新手数料をいただく。

この際、賃貸ユーザーは高い更新料を払うなら引越しの費用にあてたほうが得という心理が働く。今の住まいに不満があるならなおさらだ。

この事態を防ぐ施策として何らかのインセンティブを提示することで、予防医療的な効果がある。グラフィックでもインセンティブ提示の視点をもちつつも、更新の有無に影響があるか

調査したデータ。これを見るとキッチンやトイレ、バスなど水回り設備の改善、特にクリーニングや温水洗浄便座の設置といった、さほどコストのかからない内容が上位を占めている。これだけで更新時の退去を防げるのなら不満をヒアリングしておいて損はない。

大家業はいまやサービス産業だ。利用顧客＝入居者の声を把握し、他社乗り換え、他社決定しそう＝更新しないシグナルを感じたら、予防施策を提示する。携帯会社やカード会社等他社切り替えをほのめかした場合はクーポン券やポイント残の提示をする。賃貸も離脱防止の視点をもちつつも、更新の有無に影響があるか

年末から年度末は契約更新のピークになる。この視点を活用し、うまく乗り切っていたきたい。

年末から年度末は契約更新のピークになる。この視点を活用し、うまく乗り切っていたきたい。



お部屋探しの専門店

ホームメイト® **Homemate**



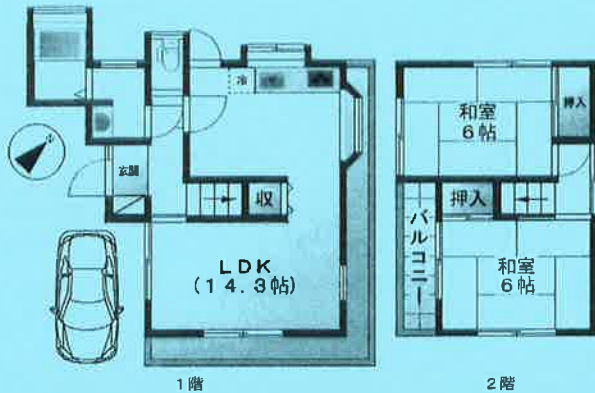
ホームメイト

の特選不動産情報

売住宅
中野東

価格

480万円



- ☆初広告。駐車場付です。
- ☆1階をLDKに改装済み。広々14帖。
- ☆JR中野東駅徒歩圏内ですので通勤、通学ラクラク。
- ☆ハウスクリーニング済みです。

【物件概要】

- 所在 / 広島市安芸区中野東五丁目
- 交通 / JR中野東駅徒歩12分
- 構造 / 木造2階建
- 土地 / 73.98㎡ (22.37坪)
- 建物 / 58.09㎡ (17.57坪)
- 間取 / 2LDK
- 築年 / 1976年10月



求む
物件

売住宅

売土地

売マンション

その他
売物件

賃貸住宅

賃貸アパート

賃貸
駐車場

賃貸テナント

求む物件！広告無料！
新聞折込、スーモ等掲載、不動産情報誌発行等幅広く情報発信します。

【JR中野東駅前、地域密着15年以上】

お部屋探しの専門店



ホームメイト



FC広島安芸店 (株)中野土地建物

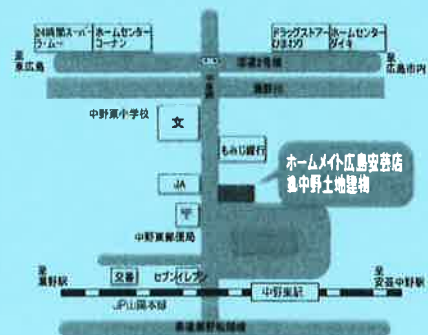
TEL(082)892-3791

〒739-0321 安芸区中野5-17-6 (JR中野東駅前)

【営業時間】 AM9:30~PM6:00 【定休日】 毎週火曜水曜

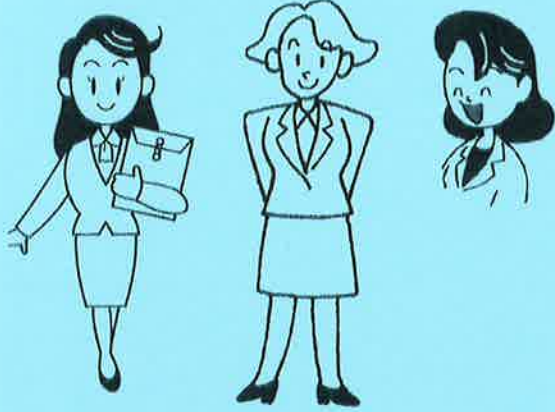
賃貸・売買・管理

広島県知事(4)第8792号【広告有効期限】平成28年12月31日



ホームメイドブログ

スタッフが綴る
日常の悲喜こもごも…



日本人は、たくさん海外に行ってる？

【日本人のパスポート取得率がヤバイ！】
って、見出しの記事がありました。

へー、たくさんみんな取ってんだらうな読んでると
日本人のパスポート取得率24%！
そして、20代は5.9%!! 59じゃなくて「5 テン 9」
あれ～。少ないな…

理由としては、
海外へ行く価値が分からない
海外の環境に合わせるのが、面倒(!!)
テレビやインターネットで見れるからそれで十分(!!)
だそうです。
経済的な事もあるけど、
う～ん、その理由には、覇気が感じられないな。
一度行ってみればいいのと思う。
日本は、世界でもまれな国だと分かります。
こんな国ないよ。

おかしなところは、あるけど。
また海外での日本にないフレンドリーさもいい経験になると思うし。
言葉が通じなかったり、おっかなびつくりも、なかなか、この安全な国だと味わえない。
近場でもいいです。

是非、飛行機乗って海を渡って欲しいよね。

M田です



せとうちマリンビューに乗って湯郷温泉へ

11月中旬に、女子三人で小旅行に行ってきました👩👧👧
大阪に住む義妹が「せとうちマリンビューに乗ってみたい」という一言から
ついでに岡山の湯郷温泉に行くことに👏

マリンビューは季節列車で10月11月の土日のみ運行で広島発は1本だけ
湯郷温泉までJRを乗り継いで行くと
10:02広島発…なんと！最寄りの林野駅に着くのが16時53分！
つまり初日はほとんど列車の中でした👩👧👧
でも、かましい女子三人、初めての場所なので楽しみながら問題無し👏

湯郷温泉は、こじんまりとした温泉町でした
宿には露天風呂もあり温泉を満喫👏

宿の方のお勧めで近くの山の雲海が素晴らしいとの事👏
朝早くに登ったのですが👩👧👧この日は残念ながら見る事が出来ませんでした👏
でも山の紅葉🍁と新鮮な空気&ミストを浴びて大満足👏

また近くにオルゴール館があり、世界中の色々なオルゴールの音色にうっとり🎵

かくして帰りもほぼ半日かかり、少々疲れましたが良い思い出になりました💖
来年からは積み立てをして行くことに…来年は九州？



M江です

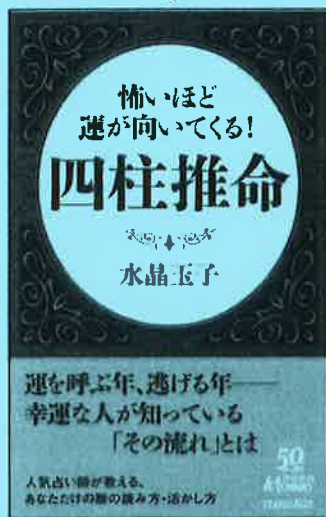


社長の独り言



店にはいると、まず目にする場所に無料の「セントコーナー」というものを設けています。物件を探しに来られたお客様、家賃を持って来られる方、ご相談に来られる方、他社さんの営業の方弊社に営業に来られた方など、とりあえず「来店いただいた方に何か持って帰ってもうおつ」ということで、設置しています。大したもの置いてないんですが・・・ジュース、お菓子、ティッシュ、小物などその時々でいろいろな物を置いてます。私もスーパーやショップ、リンクモール、ホームセンター、100円ショップなどで「これはおもしろいな」と思う物を思いつきで買って、棚に置いていきます。今はクリスマスが近いので、サンタの靴にお菓子などが入っている物も置いてあります。毎月家賃を持って来られる方も、お子さん連れでよく来ていただけるようになり、それなりに楽しんでいただいているように思います。ただ、私が買う場合は思いつきで買うので、私のポケットマネーで支払をします。なので、調子に乗って買いきると、いつの間にか財布の中身が寂しくなっています。今は12月ということで、来年のカレンダーも置いていきます。賃貸情報誌のスーモなどから送られてくるカレンダー、営業車をスタッフのスタイヤに変えたときにもうった車屋さんのカレンダー、その他業者さんなどからたくさんカレンダーをいただくので、それも置いていきます。そういえば、去年スーモのカレンダーが欲しいというお客様がいらっしゃって、また今度取りに行くから店で取っておいて、と言われ、その後なんの音沙汰もなく、去年のカレンダーが1年間置いたままになっているというところもありました。皆さんもご来店の際にはぜひお持ち帰りください。

今月の一冊



怖いほど運が向いてくる！ 四柱推命

水晶玉子／著
出版社 青春出版社 価格 1,296円

恋愛・結婚・仕事・趣味・・・うまくいっている人は「運命の流れ」を知っています。人気占い師が教える1年ごとの流年運、10年に1度の大運の読み方、活かし方。

運を呼ぶ年、逃げる年、幸運な人が知っている「その流れ」とは。

人気占い師が教える、あなただけの暦の読み方、活かし方。

タイトルに思わず惹かれます。

年末ジャンボ宝くじは毎年外れてますが・・・



- ・会社名 ホームメイト広島安芸店 株式会社中野土地建物
- ・提供できるもの 不動産の賃貸、売買、仲介、管理、その他ご相談
- ・モットー 「お客様のニーズを満たし喜んでいただくこと」
「お客様に常にいい気分できていただくこと」
- ・会社の場所

〒739-0321
広島市安芸区中野五丁目17-6 (JR中野東駅前)
TEL (082) 892-3791 FAX (082) 892-3825
E-mail homemate@nakano-ff.co.jp
URL http://www.nakano-ff.co.jp

今年1年読んでくれてありがとうございます。来年も一生懸命作ります。お楽しみに！

