



セキュラトピックス ～マイロック設置事例：大和ハウスリフォーム編



第一号の設置は大阪の物件です。

セキュラかわら版187号(2019年4月)で紹介した、大和ハウスリフォーム様との**タイアップ企画による第一号のマイロック設置**がおこなわれました。

両社のタイアップ内容は、エントランスオートロックの提供です。現在ではエントランスオートロックはあって当たり前の設備と言えるものになりました。昨今入居希望者のお部屋探しはインターネットによるものが増加しています。入居者がオートロックを希望する場合、同設備が無いと検索の時点でふるい落とされてしまい、検討の土俵にさえ乗ることができません。またインターネットにより事故物件の検索もできてしまいます。オーナー様は入居者様を守るのと同時に所有する物件が事故物件にならないようセキュリティに注力する傾向もあります。こうしたことから、エントランスオートロックは今でも需要の高い設備となっているのです。

エントランスオートロックのタイプは大きく分けて2種類です。

- ・高パフォーマンスを要望されるオーナー様には、**マイロック+集合玄関機**
- ・低コストでの設置を希望されるオーナー様には、**マイロック+エントランスパック**

と、ご要望に応じて提案・設置が可能です。

そして、エントランスに扉が無くても、物件に合わせて門扉を作製・設置することでオートロック化が実現するのです。

今回、初めての設置事例をご紹介します。

Daiwa Reform
大和ハウスクレブSEQRA
MYLOCK & EC LOCK SYSTEM

↑門扉設置前の開口部

→開口部に合わせて門扉を作製・設置しました。簡単に侵入できなくなりました。



←新しい門扉に**マイロック**を設置しました。暗証番号を入力することで建物に入ることができます。

同時に**集合玄関機・ポスト**を設置して入居者様の利便性及び物件の付加価値を高めました。



今回は2棟同時に、エントランスをオートロック化しました。



オーナー様の声 【代々受け継いできた土地を大切に守っていく為に】

今回ご紹介させていただくのは、福岡市の中心地、**博多祇園山笠でも有名な櫛田神社**にほど近い場所に物件を所有されているオーナー様です。ご所有の2つの物件にマイロックを設置させていただくと同時に話を伺いました。



———今回マイロックを設置した物件はどのような物件ですか？

2棟の内1棟は先代が昭和44年に完成させた物件で、1・2階は店舗およびテナント、3～5階が住居となっています。もう1棟は昭和63年に完成したのですが、構造が少し変わっていて、一つの建物で左右の階数が違います。5階建側に住居3室、テナント2室、3階建側はすべてテナントが入居しています。この土地は先祖が残した土地で、伝え聞いているところによると**江戸時代以前からこの博多の地で商売を始めていたようで、歴史と伝統のある土地柄**に建つ物件です。



上：
昭和44年に完成。1階にはコンビニもあり便利です。

右：
一つの物件ながら、正面
向かって左側が5階建、
右側が3階建となっている
珍しい構造です。



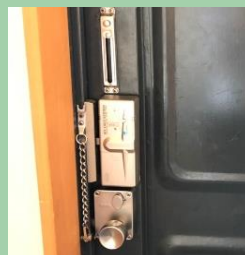
———マイロックを知った経緯、また、今回導入するに至った決め手は何だったのでしょうか？

マイロックを知ったのは3年前の賃貸住宅フェアです。実は正直に言うと、マイロックに限らず電子錠全体の話なのですが、自分自身が賃貸経営の中でカギが原因のトラブルを経験したことがなく、導入することによって得られる費用対効果のメリットを感じられていませんでした。しかし藤井社長自らお越しいただき、同行された営業社員の方の熱心な説明をお聞きして心が少しずつ動いていきました。また、すでにマイロックを導入している知り合いの方にも意見を聞くなど情報収集をした結果、導入を決意しました。

確かに考えてみると**入居者が変わるたびにカギを交換し、古いカギを破棄するというのは無駄だったことに気づかされました。さらに、入居募集の段階で内覧のためのカギの貸し借りも不要になりとても便利になりました。**廊下で偶然出会った入居者の方からは「マイロックが付いて便利になりました」「安心・安全に感じます」等といったお言葉もいただきました。



上下：
設置したマイロック



———入居促進、入居者保持の観点で特に心掛けていることはありますか？

私だけでなく、おそらく賃貸経営者の皆様すべての方にとって最も重要な課題であり、日々腐心していることだと思っておりますが、私が常に心掛けていることは

- ①質の高い住空間を提供すること
- ②入居者の要求・クレームには即刻対応すること
- ③建物の清掃・清潔に留意し自ら行動すること

です。

①については市内の著名な建築事務所に内部設計を依頼し、間取りを現代風に替える計画を進めています。空室から順次リノベーションを行い**設備や建材等についても個人住宅並み、もしくはそれに準ずるもの採用しています。**周囲からは賃貸住宅でそれほどの費用をかけることを懸念する方もいますが、私の経験に基づけば次からの入退去時のリフォーム費用の軽減、空室期間の短縮という点で良かったと思っています。

②・③については、私の場合、管理戸数の規模が限られていることもありますが、管理を自ら行っているため、入居者の方とも直接お話し、クレーム等があれば**早くに現場へ向かい現状を自ら確認して対策を立てます。そのために日頃から工事業者の方との信頼関係を築き万全の体制を構築しています。**このようなスピードときめ細かさは、やはりオーナーであるからこそできることで、管理業者・管理会社より優れている点であると思っています。



左：
郵便受けはいつも
清潔に保たれて
います。



左：
玄関の土間スペース
もデザインに凝って
いてお洒落です。

———最後に、オーナー様の物件に対する思い入れをお聞かせください。

この土地は古くから先祖代々によって受け継いできたもので歴史のある土地です。**建物の賃貸経営を安定的に維持し、引き続き大事に守っていくことが私の使命だと思っています。**

江戸時代以前から継承されてきた大切な土地、その土地と建物に対するオーナー様の愛情や情熱を強く感ずる内容でした。それだけの想いの詰まった物件にマイロックを設置いただいた事は大変光栄であり、また大きな喜びです。

ご多忙の中、ご協力いただいたオーナー様に心より御礼申し上げます。