

最も重視される「キッチン」の清潔感

キッチンのキレイさがイメージの大前提

特に「キッチン」においては、清潔感が最重要視されます。それは当然で、男性より女性のほうが、日常的にキッチンの使用頻度が高いのが当たり前なので、その清潔感をチェックする目線は高いものになります。

料理を作るスペースと考えた場合、そこで作ったものは「食べる」という行為を伴います。

直感的に衛生的な問題があると判断した場合、女性はその発達した防衛本能で無意識にその場所を避ける傾向があると思います。逆説的にいえば、キッチンがきれいであれば、ほかの箇所に多少問題があっても、妥協してもらえるケースがあります。キッチンが汚ければ、他のどんな場所がきれいに仕上げられてあっても、入居申し込みを即決する確率は低くなる可能性が高いと思います。では、キッチンの仕上げにおいて何が大事かといえば、漠然としています。最初は「パツと見た目の印象」なのです。最初から細かいところまでチェックできません。最初の印象で「キレイ



イ」が定着できれば、「良いイメージを前提」としたキッチン各所のチェックをします。この場合、チェックというより確認といったほうが表現としては合っていると思います。この確認作業で納得がいけば、ほかの室内の箇所もすべて「この物件は良い物件」というイメージで全体を捉えていくようです。逆に、最初の印象がちょっと悪いと、「悪いイメージの前提」ができてしまい、すべての箇所のチェックにおいて、「粗探し」的な見方になってしまいう可能性ががあります。「水廻りを制する者は、すべての仕上げを制す」というわけではありませんが、いずれにしても、水廻りの美観というのは、全体に影響する重要なポイントというところだけは認識しておくべきでしょう。

水廻りは徹底的にきれいに磨く

女性目線による居心地の良さがポイント

ファミリータイプの物件の入居申し込みの鍵を握るのは、間違いなく「奥様」です。

朝、家を出てしまえば、夜まで帰ってこないご主人と違って、奥様方は、特に専業主婦の場合、一日の大半を自宅で過ごさなければならず、当然、その部屋の「居心地の良さ」を重要なポイントとして物件選びを行います。

単身用にしても、入居者が女性の場合、ファミリー物件の時と同様「居心地の良さ」を求めると思います。

かたや男性の場合はどうでしょう。通常は「居心地の良さ」といった内面的充足感を得られる物件よりも、「コンビニに2分」だとか「すぐとなりがビデオ屋さん」だとかの「物理的便利さ」が物件選びの中心になるといわれますが、はたしてそれは本当でしょうか。

一つの視点としては「彼女を呼べる部屋か」という選択肢があると私は思います。

このように見てみると、「女性目線」



が非常に重要なことがよくわかります。「居心地の良さ」は、さまざまな特徴ある物件の中において、「いろいろな条件の組み合わせ」で、その入居希望者が感じるのだと思います。

ここでいう「いろいろな条件」は、たとえば間取りだったり、広さだったり、床の色だったり、そこで感じる様々な情報の組み合わせだということです。

この「いろいろな条件」で必ず出てくるのが「水廻りのキレイさ」なのです。実際の具体的なチェックポイントについては次ページで解説させていただきます。

水廻りはとにかく「キレイ」を演出する

マンションに住むべきかは、水廻りから生まれる

◆キッチン

キッチンにおいてはどんな所に注意して「キレイ」を作り出す必要があるのでしょうか。第一印象の見え方で重要なのは次の2点です。

- ①ステンレスシンクの場合その輝き
- ②水栓金具のメッキ部分の輝き
- この2項目は特に重要です。それ以外でチェックすべき点は、次の通りです。
- ③排水溝のゴミ受け等の美観
- ④コンロ設置型の場合、そのコンロの仕上げ(特に五徳の部分、魚焼きグリルの表面ガラス+内部)
- ⑤引き出しの中の美観
- ⑥収納内(特に床面)
- ⑦換気扇の油污



⑧壁面の汚れ(特にガス台付近の焦げや変色)

◆浴槽

- ①水栓金具のメッキ部分(特に下側、浴槽に入った時の目線に注意)
- ②水栓金具のハンドル部分(手に触れる部分)
- ③全体的なカビの有無、カビの程度(変色してしまったコーキングはできれば打ち直したほうが見栄えが何十倍も違います)
- ④鏡の曇り具合(古い鏡は塩素で白くぼやけます。見栄えを考えたなら新しい鏡に替えたほうが印象が何十倍も違います)
- ⑤入口建具、折り戸のパネル部分の湯垢の除去

◆洗面所

- ①水栓金具のメッキ部分
 - ②水栓金具のハンドル部分(手に触れる部分)
 - ③排水溝の汚れ、ゴミ
 - ④ミラーキャビネットの収納内(特に歯ブラシ立て等のパツツ関係)
 - ◆トイレ
 - ①便座の付け根
 - ②衛生陶器の水垢(黒っぽい線上の汚れ)
 - ④衛生陶器の尿石
- 以上になります。是非気をつけて、見てみてください。

極端に「ねぎらいの言葉」が有効な管理の業界

大家さんのために動いてしまふ魔法の言葉

最後にお伝えしたい管理会社さんの実情としては、管理会社さんの現場スタッフは、極端な言い方をすれば、いつも誰かに「怒られている」という日常があることです。会社からは売上げのことで叱責を受け、大家さんからは「いつになったら空室に入居者が入るんだ」「何で決まらないんだ」と言われ、「ちゃんと仕事しているのか」などといわれたりも。拳句の果てには、入居者さんからのクレームの電話です。たいていの「入居者クレーム」の電話は短時間で終わるのですが、一番厄介なのは、営業力の強い仲介業者がその「強い営業力」を発揮して入居付けをした物件において、クレームが管理会社さんに入るケースです。仲介業者が契約をとりたがために、少々強引に契約をした場合、当然入居者さんには「ある種のシコリ」が残ります。その蓄積された怒りがたまって爆発して、管理会社さんに電話がかかってくるの

です。ですから、たまったものではありません。では、その溜まった怒りはどこに行くかといえば、そのひとつは、サポート会社である私たち原状回復業者の担当者が発せられます。工事完了後にちよつとしたミスが原因で、入居者さんに「こつぱどく」怒られた管理会社さんの担当者の怒りのエネルギーは倍になって、工事会社の担当者に発せられます。それこそ、延々怒られるケースもあります。それだけ管理会社さんのスタッフもストレスがたまっている証拠だと思えます。そんな時に「いつもありがとう。頼りにしてるよ」とねぎらいの言葉があると、一発であなたのファンになってしまふでしょう。

