管理

セリュール

スマートさが高評価に

電子錠の導入増加、入居率アップも

玄関に電子錠を取り入れる住まいが増えている。居住者やオーナー、管理会社などにその利用を提案するセリュール(東京都中央区)は、「スマートシステム」の開発・提供で業績を伸ばす。事業が活発化し、16年末に日本賃貸住宅管理協会に入会、来年は10年目を迎えて勢いに弾みがつき、将来の海外展開も視野に入ってきた。

子供を連れて両手に荷物を抱えている。近づくだけでピッと玄関が開く。鍵を探す必要がない。そんなスマートさがうけている。

同社は設計・開発を、製造は外注し、販売特約店のコマニー(東京都千代田区)が販売、見積もりから施工、コールセンターのアフターフォローまで担う。販路は大手ネットやテレビ通販、コストコ、三越伊勢丹にも広がる。16年には武蔵コーポレーション(埼玉県さいたま市)が同社製品の本格的な導入を始めた。更に、大手ディベロッパーのグループ管理会社と商業施設運営大手のリフォーム部門では、本格導入や全国展開を見据えて管理物件や管理組合の現地調査を進めている。

導入先が増加する要因には、製品の利便性と防犯性を追求した点にある。今あるドアに挟み込む後付け工事で1時間ほどで設置できる。電池式ですぐにオートロック仕様となる設置の簡易さがある。既存の鍵とツーロックとなって防犯度も増すのだ。

主力製品は3つある。一つは「DECIMEL(デシメル)」で、戸建て住宅やマンションの各戸の玄関に設置する。これには2種類あり、「スマートフォン対応」は専用アプリでブルートゥースを通じて解錠できる。一方の「スマートキー対応」はスマートキーがバッグやポケットにあれば、玄関のタッチパネルに指先を触れるだけで解錠できる。

スマートフォン対応ではこんな場面でも使える。入居希望者の内見だ。鍵の受け渡しが不要でなくす心配がない。日時限定の解錠キーを設定でき、仲介会社に一時的なキーナンバーを伝えて解錠してもらうことができる。オーナーにとってはセキュリティ性の向上で物件価値を高め、入居率アップに期待できる。

更にグレードを高めた「Premia(プレミア)Ⅱ」は、デシメルと同様に玄関口に設置するほか、マンションのエントランスとも連動するセット製品となる。スマートキーを身に付けた入居者がエントランスを通ると、鍵を取り出すことなく自動でドアが開いて玄関口までスムーズに入れる。戸建て住戸で単品製品としても使え、リモコン機能で20㍍の範囲内であれば、ピッと遠隔操作で玄関まで行かなくても室内から開閉でき、音と光で知らせてくれる。

いずれの製品もスマートフォンやスマートキーを忘れても、テンキー(暗証番号)でも解錠できるから安心だ。暗証番号は2種類まで設定できる。製品の取り付けによってオートロック化するので、ドアが閉まれば自動で施錠され、鍵の閉め忘れを防げる。警察庁の調査によると住宅侵入盗被害のうち半数は「鍵の閉め忘れ」という。施錠の重要性が分かる。電子錠はドアの閉め忘れをゼロにして、安心で快適な生活を送る一つの方法になりそうだ。

セリュールの長島理恵社長は「困っている人の気持ちを緩和したい一心を形にした。子供、高齢者まで使いやすく防犯性が高まる。賃貸業界には不案内な面もあり、日管協の会員などからも情報提供があればうれしい」と話す。

スマートキーでワンタッチ解錠

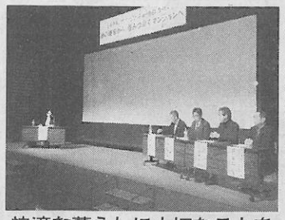
スマートフォンでピッと解錠

マンションフォーラム

まちの魅力の再発見を

浦安市など

浦安市と浦安住宅管理組合連合会は2月25日、高経年化と高齢化を迎えたマンションの現状とこれからを考える「うらやすマンションフォーラム2017」を千葉県浦安市の浦安市民プラザWave101で開き、市民、管理組合員などが参加した。


快適な暮らしに大切なことをディスカッション

全体テーマは「終の棲家から、住みつなぐマンションへ」と題した。基調講演で、日本建築家協会メンテナンス部会の宮城秋治氏は「再生に改修は必須だが、リフォームは消費でなく〝投資〟との観点が資産価値を高める」と指摘した上で「マンション資産を運用する発想を持ち、快適な暮らしを求める意欲を共有すること」が重要と解説した。

続いて、マンションコミュニティ研究会代表の廣田信子氏をコーディネーターに迎えたパネルディスカッションで、パネラーの明海大学不動産学部准教授の小杉学氏は「終の棲家派と住みつなぐ派の考え方の垣根を超えた合意形成の経験と積み重ね、また、いかに次世代を育成するかが大事」と提起。団地再生支援協会の花牟禮幸隆氏は「資産価値を高めることは自分の老後の投資でもある」とし、浦安住宅管理組合連合会会長の舘幸嗣氏は「コミュニティの形成で楽しい生活を送る環境を整えれば、若い世代が集まる」と話した。

宮城氏は「われわれ世代が面白く取り組めば、次世代がその姿を見て自然についてきてくれて、それが輪になる」と解決策を導き、廣田氏は「それぞれがまちの魅力を再発見、発信していくべきなのです」と結んだ。

暮らしやすさの追求が重要

マンションコミュニティ研

マンションコミュニティ研究会は2月23日、「地域ブランドづくりでマンションの価値を上げる」を考える勉強会を東京都中央区の月島区民館で開き、30人余が参加した。

講師でアール・アイ・エー参与の花牟禮幸隆氏は、「住宅性能の向上とともに将来の周辺環境の暮らしやすさの追及も重要。住まいや地域の良さの再発見がブランドにつながる」と解説。同研究会代表の廣田信子氏は「住みつなぐ人がいること自体が価値になる」と、何気ない生活環境での〝気づき〟を促した。

◆訂正　2月28日付6面「大東建託コンペの記事の中で「平川彗亮氏」とあるのは「平川慧亮氏」の誤りでした。訂正します。

廣田 信子の 紙上ブログ No.82

マンション管理 応援歌

何が「公平」と感じるかは「文化」

管理費等の負担の公平について改めて考えました。50年前、管理費等は全戸同額が多かったのです。その後、専有面積に差が生じてくると、専有面積割合で管理費等の負担をするのが一般的になりました。しかし、広さに比例して管理の費用が増えるかというと、広さに関係なく戸当たりで費用が同じものも結構あるのです。

玄関ドアやメーターボックスは、1戸に1つですから、塗装工事等の費用は同じと考えていいでしょう。共用竪管のメンテナンス費用も設備の数が同じならどの住戸も同じです。そこを綿密に計算し、掛かる費用を合理的に分担するとなると、全戸同額の部分と、面積に比例する部分の2階建てで管理費等の額を決めるべきという考え方もあります。でも、その考え方は、理屈は通っていても、なかなか採用されません。

合理的でも…

何が「公平」かは、一つの決め方で、著しく公平を欠かなければ、長年の間に一つの文化としてそのマンションに定着しているからです。専有面積割合での負担は多くのマンションで定着しています。

そこに、新たな「公平」の考え方が出てきました。共有持分割合を高さに比例させるという考え方です。タワーマンションの固定資産税の評価額に、高さによる差が導入されますので、今後、負担に関しても、新たな「公平」を巡るせめぎ合いがあると思います。

では、団地はどうでしょう。同じ団地に、同じ広さの住戸を買い、共に団地全体の管理組合運営に取り組んできた人たちにとって、同じ金額の管理費や修繕積立金を払うことは、まさに「公平」だったはずです。

ですから、各棟会計に分けて、棟ごとの修繕工事費を積算して修繕積立金の額を棟で変えることが公平だといわれても、受け入れにくい場合もあるのです。棟ごとに区分するのは合理的な公平のようですが、見た目は複数棟でも1階を通路でつないでいるマンションでは、どの棟でも同じで、管理費や修繕積立金は専有面積の割合で決まりますが、これを「公平」でないとは誰もいいません。

そのマンションが培ってきた「公平」には、具体的な数字の積み上げに劣らない意味があるのです。新たな「公平」を導入する場合は、それを理解した上で、文化を壊さない丁寧な合意形成をしていただきたいと願います。

(マンション総合コンサルティング代表取締役)

「廣田信子のブログ」発信中

マン活

～良好なコミュニティ

前回、夏祭りなどを通じて居住者・地域流を深めていることを紹介したパーク今回は昨年3月に初めて開催した農業体「パークファーム」についてご紹介しま

パークシティ白岡

埼玉県

16(平成28)年3月下旬、マンションから歩いて20分ほどの畑にて、マンション初の農業体験イベント「パークファーム」が行われました。会場には、親子連れや、高齢者などの居住者30人近くが集まりました。第一回目のイベントとなる今回は、ジャガイモの種芋植えを実施。男爵8キログラム、メークイン2キログラムの種芋が用意されました。参加者である居住者やマンション関係者は、近隣地域の農業経験者などから種芋の消毒方法や植え付け方、肥料の使い分けや与え方の指導を受けながら、種芋を1つずつ植えていきました。

参加した居住者からは「種芋植えはやったことがないので少し不安でドキドキしていましたが、経験者の皆さんから指導が受けられたのでよかったです」「教えてもらいながら、自然と年配の皆さんとも交流できました」「普段、土に触れたことがない子ども達も楽しんでいたみたいです」など好評でした。

5月には追加でサツマイモとネギ、サトイモ、カボチャの苗を植えるとともに、3月に植えたジャガイモの成長も観察。子どもたちは元気よく伸びた芽をみて大喜びで、「早く芋掘りしたい」と楽しみにしている様子だったといいます。7月にはジャガイモの収穫を行い、参加者で分けるとともに、8月に開催した夏祭りにて「じゃがバター」のメニューで振る舞いました。11月にはサツマイモの収穫祭も企画していて、ネギなどは年末のお振舞う豚汁の用する予定で

実はこの農年末に行われ会後の反省会たアイデアで交流のできるたいと話して管理会社の元が地に農ることで管理「せ業体い」ところてくそ環ィ部めてョンする業体ども代を齢者う交催することた。元管理ス仲間に声をかとで、指導面も得られ、企にまとまりま

早速、管理事会傘下の環ィ部会のメン帯の子ども達け、休耕地だ坪の畑の土を

土に触れ、農作業は非日常の体験

世代を超えた交流会に

初めての農作業に子供も大人もドキドキ