



社長コラム

家主の皆さまへ。

築年数や立地に関わらず、入居者が物件を選ぶ決め手の一つは「安心して暮らせるか」です。防犯は、やっているつもりでは効果がありません。少額でも体感でき、かつ見える形で伝わる改修に絞って整えることが、反響の質向上と退去抑制につながります。第一に光(照度)の設計です。夜間アプローチ・駐輪場・ポスト周り・ゴミ置場の照度を実測し、暗所へ人感センサー照明を追加。足元灯や表札灯は数千円の改善でも心理的安心に直結します。

タイマー設定や停電時に点く蓄電式ライトを併用すれば、非常時の導線も確保できます。

第二に視線(見通し)の設計。共用通路の死角に小型ミラー、掲示板の整理、茂り過ぎた植栽の剪定で、隠れられる場所を減らします。共用カメラは画角と稼働表示を適切にし、録画・保存期間・設置意図を掲示して、抑止の見える化。

ダミーカメラはトラブル時の証拠が残らず推奨しません

第三に入退室(開口部)の設計。玄関ドアの補助錠・防犯サムターン、ドアクロージャー調整、広角ドアスコープ、窓の補助錠・クレセント交換、一階は面格子のビス交換でこじ開け対策。宅配ボックスは施錠・投函ログの掲示で安心感が上がります。

共用スマートロック導入時はバックアップ電源と解錠手順を明示し、停電時の案内QRを掲示しておくで混乱を防げます。

効果は「見せ方で倍増」します。募集ページに「夜間ルートの照度マップ」「カメラ稼働告知」「補助錠の写真」を掲載し、内見は可能なら夕刻帯の案内も併用。「暗い・不安」という抽象的イメージを、具体情報で打ち消すのがポイントです。

運用は数字で管理します。①夜間クレーム件数②共用部破損件数③内見↓申込率④女性単身の問い合わせ比率。効いた施策だけ横展開し、100や空室期間の削減で投資は早期回収できます。

当社では物件ごとに30分の簡易セキュリティ診断を実施し、優先順位表・概算費用・募集文の改定案まで一体でご提案します。小さな投資で「大きな安心」。安心の見える化で、築古でも「選ばれる物件」へ磨き上げてまいりましょう。

CPM 資格を活かし、全国場で講演



不動産管理の未来を語る—CPM 資格を通じて

MJHOME スタッフ・大村は、CPM（認定不動産経営管理士）の資格取得をきっかけに、業界各所で講演の機会をいただいています。

登壇では、世界基準の不動産経営指標を踏まえつつ、MJHOME が実践している「オーナー様との信頼関係の大切さ」や「管理業務の本質」について、CPM で培った知識を交えながら発表しています。

また、講演の中で MJHOME の歴史にも触れると、多くの方が興味を示され、参加者からは高い関心を寄せていただきました。

こうした活動は、MJHOME の管理品質や姿勢を業界内外に広く発信すると同時に、社員にとっても「自社の考え方が全国の舞台で語られている」という誇りにつながっています。

今後も CPM 資格で得た知見を活かし、不動産経営者やスタッフをはじめ業界関係者へ発信を続けることで、それがめぐり巡ってオーナー様に安心をお届けし、地域社会への貢献にもつなげてまいります。



BIM で広がる可能性

建築業界において、今後の大きな変革を担う存在として注目されているのが

「BIM（Building Information Modeling）」です。BIM とは、これまで紙や 2 次元 CAD で作成されていた建築図面をコンピュータ上で立体的なモデルに変換し、さらに建物に関する膨大な情報を一元管理できる仕組みを指します。

設計段階だけでなく、施工、維持管理、さらには解体に至るまで、建物のライフサイクル全体を支援する「デジタル基盤」として期待されています。



国土交通省による BIM 推進の動き

日本では、国土交通省が 2010 年代から BIM の必要性を訴えてきましたが、近年は「建築 BIM 推進会議」を設置し、官民一体となった導入促進を進めています。特に 2023 年度以降は「建築 GX・DX 推進事業」として補助制度が整備され、公共建築物や大規模建築を中心に BIM 活用が加速しています。令和 7 年度には 65 億円、令和 8 年度には約 100 億円の予算が計上されるなど、国の重点施策として位置づけられ海外ではすでに公共建築への BIM 利用が義務化されている国もあり、日本でも遅れを取り戻す動きが急速に進んでいます。

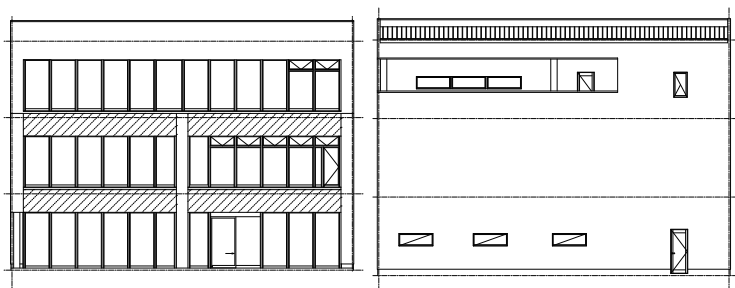
BIM 推進と不動産

- ・ **オーナー提案の強化** ・ ・ ・ ・ ・ 建築や修繕の計画を 3D モデルで見せることで、完成後の姿を直感的に理解でき、合意形成がスムーズになります。
- ・ **入居者募集の効率化** ・ ・ ・ ・ ・ BIM データを活用したバーチャル内覧が可能となり、竣工前から入居者を募ることが可能。

BIM の活用は「見える化」によって不動産価値をわかりやすく伝える力を高めるもの

今後、不動産業界が BIM をどのように取り入れていくかは、建築と不動産の境界を越えた DX の流れの中で大きな注目を集めています。

ステップ 1 / 図面制作 ▼



ステップ 2 / 3D 化 BIM ▼



ステップ 3 / レンダリング作業 ▼



BIM 使用一例 新社屋イメージですが仕上がりとは異なる場合がございます

