

# ミニミニ城北新聞

## 賃貸トレンドをお届け！

### 入居者が必要としている設備とは

# 人気設備ランキング

## 単身者向け物件

- 【1位】 インターネット無料
- 【2位】 エントランスオートロック
- 【3位】 エコキュート
- 【4位】 ホームセキュリティ
- 【5位】 ウォークインクロゼット
- 【6位】 独立洗面台
- 【7位】 宅配BOX
- 【8位】 追い炊き機能
- 【9位】 防犯カメラ
- 【10位】 TVモニター付きインターホン

## ファミリー向け物件

- 【1位】 追い炊き機能
- 【2位】 インターネット無料
- 【3位】 エントランスオートロック
- 【4位】 エコキュート
- 【5位】 システムキッチン
- 【6位】 ホームセキュリティ
- 【7位】 太陽光パネル
- 【8位】 ウォークインクロゼット
- 【9位】 床暖房
- 【10位】 24時間利用可能ゴミ捨て置場

※全国賃貸住宅新聞調べ

いつの時代も部屋の稼働率に頭を悩ますオーナーは多い。年々入居者に人気がある設備も移り変わっている。とはいえ、例年通り、人気の設備は単身者では「インターネット無料」が5年連続1位。ファミリー向け物件では「追い炊き機能」が8年連続1位となっている。このあたりの人気設備はすでに不動のものとなっているように見えるが1位以下では様々な変化が見られる。目についた点としては前回ランク外だったエコキュートが単身向け・ファミリー向けともにランクインしている点だ。これはオール電化物件が増えてきていることや、割高なプロパンガスから切り替えることで光熱費の軽減を売りとすることもできることから地方での需要も年々高くなっている。ただし、東日本大震災による電力不足が起ころなかつた西日本エリアでこの傾向は強く、

東日本エリアでは不安に思う入居者もまだいるという点には注意したいところだ。もう1点注目したい設備が「独立洗面台」だ。ファミリー向け物件は独立洗面台がついていることが多くついていて当たり前と考える入居者が多いことからファミリー層では「希望設備」としてはランクインしていないが、一方で「入居のときに必須条件」と考える設備では3位にランクインしている。不動産会社によると特に女性入居者は独立洗面台を希望設備に優先するケースが多く、新築でも入居者を募集する段階になって独立洗面台がないために苦労をすることもあるという。机上で投資優先で、市場を無視した「残念物件」を建築しないように注意したいところだ。

### 肉見時、ユーザーは何を見るのか

ここまで、「プラスとなる設備」といった観点から設備の話をしてきたが、「マイナスとなる設備」について紹介しておきたい。まず1つ目は「入居者が敬遠する設備」という点だ。1位は「トイレが和式」で80%以上の人が借りるのをためら

うと言っている。次いで70%の人が「収納がない」ということを上げている。3位・4位はどちらも水回り「便座が黄ばんでいる」「風呂が黄ばんでいる」となっている。以下10位までのうち6位の「エアコンがない」以外は「3点ユニット」「風呂の鏡がさびている」など全て水回りに関するものが占めている。このことから入居者が清潔であってほしいと考える設備の多くは水回りであることが分かる。「トイレメーカーテイング戦略」という言葉があるが、これは店舗などのトイレをきれいにすることでリピーターの客を増やすという考え方だ。入居者を募集する際の言葉としてはリピーターというのは適切ではないかもしれないが、日常使用するものだからこそ水回りが綺麗な状態で内見してもらいたいものだ。特に女性はトイレをはじめとした水回りにはこだわりがあることが多いため注意しておきたいポイントといえる。2つ目は「管理状況」という点だ。物件に足を運んだ人はどのような点に注意をむけるのか。1位は「ごみ置き場」で73%の回答者が気にしているようだ。次点が「玄関・廊下の汚れ」63%、「共有部分の傷み具合」52%、「郵便受けの状況」50%と上位の多くは日常の補修や清掃で解決できるものとなっている。これとは別に、賃貸ユーザーが重視する設備の一つに「屋根付き駐輪場」というのがある。回答者の67%が求めており、地味な設備ながら人気の高さがうかがえる。単純に新しい設備、便利な設備を導入するだけでなく、日常の清掃・管理を重要視することでも印象はアップするということが分かる。これからの繁忙期、こういった観点からの物件整備も集客アップの一助になるのではないだろうか。また、設備ではないが、ペット可能物件も需要が少なくない。ペット可物件の問い合わせは全体の2割程度だと言われている。需要の反面、集合住宅でペットを飼うことに理解のあるオーナーは少なく、供給不足の状態が続いている。入居促進のためにペット可とする場合もあるようだ。いずれにせよ、入居率をあげるための方策は様々な方法が考えられるが、管理面を強化するなど、費用をあまりかけずにできることもあるというのを覚えておきたい。