

即効性のある空室対策は、やっぱり設備！

入居者ニーズの高い設備カタログ

低コストで物件力アップできるのが、住宅設備の見直しです。どの設備を導入すれば、空室改善や退去防止に役立つのでしょうか。大家さんのための賃貸経営情報誌編集長の、上田さんに伺いました。

入居者が選ぶのは
定番設備がある物件

キーワードは
「便利で快適」、
「安心・安全」な設備

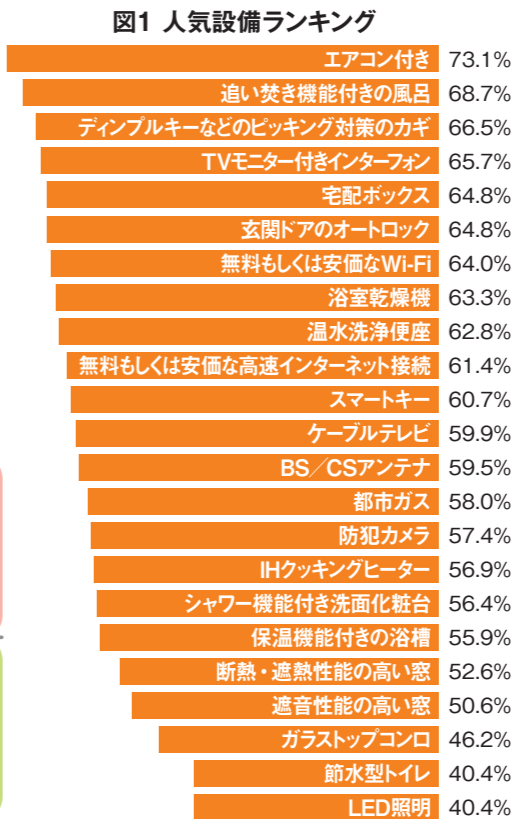
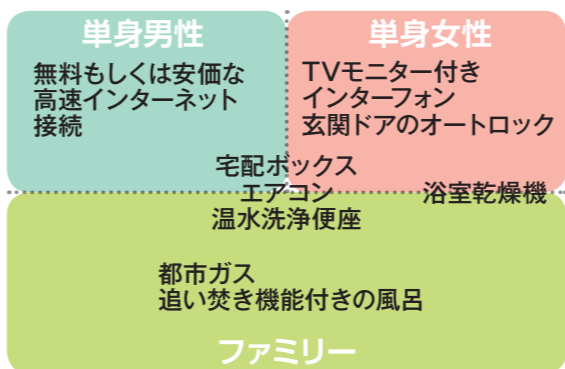
部屋探しは、今やインターネットでの検索が主流です。同じような部屋がたくさん掲載されているため、入居希望者ある設備の有無で候補を絞り込みます。もしも、エアコンや給湯器などの定番設備がなければ部屋の存在にすら気づいてもらえません。逆に設置数の少ない人気設備を導入すれば、検索で絞り込まれて内見が増加します。

入居希望者からどの設備が人気かは、図1の「人気設備ランキング」が参考になります。たとえば、不動の1位ともいえるエアコンは、必須アイテムです。ファミリー向けなら「部屋数」に見合った台数が求められます。上位に入る設備の中で、共通するキーワードは2つあります。ひとつは、「便利で快適」。ここ数年で人気になっているのが追い焚き機能付きの風呂です。

お風呂に快適さや癒しを求める人が増えたためと考えられます。お湯を入れ直さずに済む点で、節水型トイレと併せて最近の「節約志向」にもマッチしています。風呂に限らず、キッチンや洗面台など水まわり全体に便利さと快適さが求められています。また、高速インターネットやWi-Fiサービスは数年前から常に上位にあります。もひとつは「安心・安全」。鍵関係や、TVモニター付きインターネットフォン、防犯カメラなどは単身女性はもちろん、幅広い

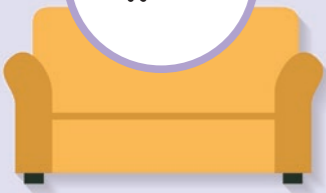
層からのニーズがあります。既存物件の場合、これらの設備をすべて導入するのは現実的ではありません。図2のように入居者のタイプを想定してそれに合う設備を優先的に検討してみましょう。

図2 ターゲット別の人気設備イメージ



オーナーズ・スタイル編集長
上田 英貴氏
リクルートに20年勤務後(主にSUUMO)、2006年(株)オーナーズ・スタイルを設立し、大家さん向けの賃貸経営情報誌「オーナーズ・スタイル」を発行。自身も大家歴26年。

居室



人気設備第1位

エアコン



人気設備の第1位で、設置は当たり前の時代。部屋数に合わせ複数台を設置するのが望まれるようになっていきます。

人気ランクの常連に TVモニター付き インターフォン



セキュリティ意識の高い単身女性層に人気。録画機能があると、留守中の訪問者が分かるので、便利です。

キッチン



料理好きに欠かせない システムキッチン・ 都市ガス



「システムキッチン」・「コンロ2口以上」は、部屋探しサイトの「こだわり条件」の選択項目の常連です。

インターネット時代の注目株

宅配ボックス



不在時でも荷物を受け取れ、防犯面でも効果的。インターネット通販が普及する中で差別化の有力な武器に。

お風呂



女性からの人気が高い

浴室乾燥機



ベランダに洗濯物を干したくない女性に特に人気。夜干せば朝には乾くので便利です。

あって当たり前

温水洗浄便座



新築ではほぼ標準装備。子供の頃から使い慣れている若年層は、あって当たり前の必須アイテムです。

トイレ 洗面台



節約志向で人気

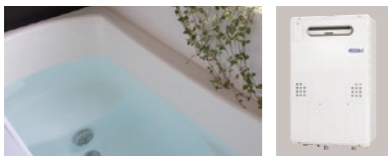
節水型トイレ



節約志向が高まる中、特に人数が多く頻繁に利用するファミリー層からの支持を集めています。

ファミリー層の支持を集める

追い焚き機能付きの 風呂



お湯が冷めても沸かせて、水道・ガス代がリーズナブル。ファミリー層はもちろん、単身者からも人気。

時短にぴったり

シャワー機能付き 洗面化粧台



独立した洗面化粧台は必須。入浴しなくても寝癖直しができるので、時短傾向の若年層から人気があります。

写真はイメージです

図1 出典：(株)リクルート住まいカンパニー「2015年度賃貸契約者に見る部屋探しの実態調査(首都圏版)」内「家賃が上がっても欲しい設備」ランキング