入居希望者が賃貸住宅を選ぶ際に重要視した設備

バランスよく提供することがカギ

時代の変遷とともに入居者ニーズも大きく変化しています。そこでここ1年に発表された、各種調査の賃貸住宅入居者の設備関連に対する意識を取り上げてみます。

生活が豊かになった分、賃貸住宅の設備にも年々要望が高まっています

世の中が豊かになっているのですから、生活のベースとなる住宅にも、より良いものを求める傾向が年々強くなっています。

賃貸住宅を選ぶ際に重要視した設備は、「間取り・部屋数が適当」「住宅の広さが十分」「台所の設備・広さが十分」「浴室の設備・広さが十分」「住宅のデザインが気に入った」…「住宅市場動向調査報告書・平成29年度版」（国土交通省）。設備関連では間取り・部屋数・広さ・台所設備・浴室設備・住宅デザインに代表されているようです。

家賃以外で重視したことは、学生は「通勤・通学時間」、社会人は「間取り・広さ」がそれぞれトップで、設備では学生・社会人ともに「独立したバス・トイレ」を重視。妥協したことのトップでは、学生、社会人ともに「築年数」。設備では学生は「追い焚き機能付バス」、社会人は「収納の広さ」を妥協しているようです…「30歳未満の学生・社会人の部屋探し徹底調査」（アットホーム）。

賃貸住宅を選ぶ際に重視（要望）する設備の代表例

「駅からの距離」より「間取り」「設備」「内装」を優先

重視する「部屋の設備」については、「バスとトイレットが別」「エアコン付」「収納スペース」がトップ3。現在一人暮らし層は「バスとトイレットが別」をより重視。一人暮らしをする時に欠かせないものとして、「スマートホン・テレビ・パソコン」が三種の神器といいます…「一人暮らしに関する意識調査」（全宅連・全宅保証）。

次に引っ越す際に欲しい設備は、「エアコン」「独立洗面台」「TVモニター付きインターフォン」が上位。「24時間出せるゴミ置き場」「浴室乾燥機」が昨年より8ポイント以上増。家賃が上がっても欲しい設備の1位は「追い焚き機能付きの風呂」。家賃が上がってもよいと考える人で、かつ家賃上昇許容額が高い設備1位は「エアコン」…「2017年度賃貸契約者動向調査・首都圏」（リクルート住まいカンパニー）。

いかがでしょう。こうした調査結果から、今日の入居者が求めている設備内容がよく分かります。総てを一度に満たすことは無理としても、部分的にバランスよく提供することがこれからの賃貸経営のカギとなりそうです。

賃貸経営ワンポイントアドバイス

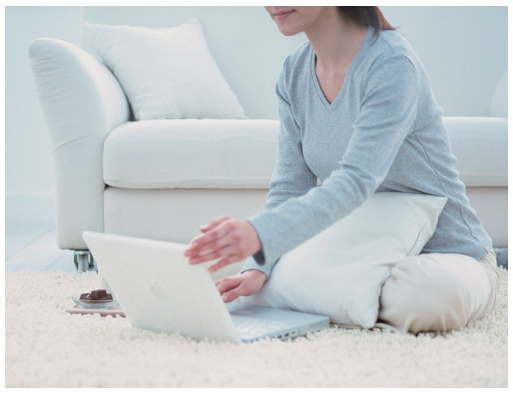
IT、AI、IoTの新製品相次いで開発
賃貸経営の各分野で急速に実用化が進む

今年はさらに拍車がかかる

賃貸住宅に関連するIT（情報技術）化がここ1年の間に大変な進歩を見せました。IT関連の新製品が相次いで開発され、実用化が進み、従来の賃貸住宅のイメージを大きく変えようとしています。今年はさらに拍車がかかるようです。そこで賃貸住宅とITの取組みを整理してみたいと思います。

今年も積極的に導入が進むのはIoT（物のインターネット）を取り入れた製品です。スマートフォンを活用してインターネットを経由し、専用のアプリを使って自宅にある設備を操作するというものです。

例えば、照明やエアコンのスイッチをオン・オフしたり、ペットの世話や宅配ボックスをチェックしたりといった具合です。音声によって家電の操作や多様な情報を提供するスマートスピーカーがセットされた機器も登場しています。とにかくスマホを使って外出先から自宅内の設備関連を操作するのは便利この上なく、あれよあれよといっている間に様々な分野で実用化されています。IoTを支えているのがAI（人工知能）です。AIは住宅に拘わらず世のありとあらゆる分野の改革に応用されています。AIの最大の特徴は学習する能力を持っていることで、集積されたビッグデータを活用して、より良いものを作ることにあります。ですからIoTをAIにつなぐことでさらなる改良を遂げ、新製品開発につながります。この先、賃貸経営においてもAIが適正賃料や入居条件を分析するなど、賃貸管理のプロパティ業務を制御する時期が来るのではないでしょうか。



また、テレビ会議等のITを活用した重要事項説明「IT重説」の本格運用がスタートして1年少し経ちます。仲介現場では運用から2度目のシーズンを迎え、ぼちぼち慣れてきて遠隔地の顧客との商談に使われ、効果が出始めています。メリットも明確なことから今後、さらに広まるとみられます。

情報パック　ブロック塀の安全点検

一定規模以上のブロック塀は耐震診断の義務付け対象に

使い勝手がよく、工事が比較的安易なことからアパート・マンションの塀にコンクリートブロックがよく使われています。このブロック塀の取り扱いが厳しくなるようです。

コンクリートブロックは塀の他にも建物の外壁、物置等の基礎部材、エクステリアなど様々な分野で使われ、色や模様が施された化粧ブロックなど種類も豊富です。

ブロック塀の施工に当たっては建築基準法のほか、国の定めるチェックポイントがあります。工事がし易いといった利便性から各方面で使用されていたのですが、平成30年6月の大阪北部地震で小学校のブロック塀が倒壊し、児童が下敷きになる事故が起きたことから、安全点検が厳しく見直され、同年11月に「建築物の耐震改修の促進に関する法律施行令の一部を改正する政令」が、閣議決定されました。

5項のチェックポイント

国土交通省が呼びかけているブロック塀点検のチェックポイントは、「塀は高すぎないか」「塀の厚さは十分か」「控え壁はあるか」「基礎があるか」「塀は健全か」の5項で、一つでも該当すれば専門家に相談しましょう、と呼びかけています。安全点検の結果、危険性が確認された場合には、付近の通行者への速やかな注意表示、補修・撤去等が必要になる、と注意を促しています。

11月27日に閣議決定された政令は、11月30日に公布され、31年1月1日に施行されたことから、都道府県または市町村が耐震改修促進計画に記載する避難路の沿道にある一定規模以上の既存耐震不適格のブロック塀等は、耐震診断が義務付けられます。

耐震診断等、詳細な取り決めがまとめられるのは、もう少し先になりそうですが、長さ20メートル、高さ1.5～2メートルほどのブロック塀の場合、上記の5つのポイントを参考に点検してみてはいかがでしょう。

創作バル　つくし

十条駅北口から徒歩1分、『創作バルつくし』のご紹介をさせて頂きます。

飲食店激戦区の十条で、ちょうど2周年でございまして、こちらの貸店舗は当時、私が担当させて頂きました。店長も気さくな、とってもいい方です。

『楽しく気楽にのんびりと』がモットーのアットホームなお店です。料理も手作りにこだわり、ボリューム満点！人気の牛タタキは低温調理し柔らかしっとり。いくら食べても飽きない味です。お酒類は、ワインを始めビールや本格焼酎、カクテルなど50種類以上取り揃えがございまして、お好みが異なるお連れ様と行かれても楽しむことができます。お近くにお立ち寄りの際は、ぜひ一度お召し上がりください。

創作バル　つくし
営業時間17時～翌2時
（ラストオーダー・1時30分）
定休日　毎週月曜日
北区上十条2-27-6都竹ビル1F
TEL　03（6362）3982

（※）本紙に掲載しています写真はイメージです。記事と直接関係はありません。