

一般賃貸住宅に比べて空室リスクが少ない現象

# 賃貸住宅も「バリアフリー」の発想

賃貸住宅において「存在感」を増している高齢者。新住宅セーフティネット法の整備など国の厚い対策が打ち出されています。そこで、賃貸住宅と「バリアフリー」について見ていきたいと思います。



「終身建物賃貸借事業」活用のために、バリアフリー基準の緩和を実施

今日、賃貸市場において、競争を勝ち抜くために、賃貸住宅の設備やデザインの個性化が進んでいることはよく知られています。その中であって、バリアフリー対応型の賃貸住宅が一般賃貸住宅に比べて、空室リスクが少ない現象が出ています。また、市場においても学生、一般単身者の伸びが一定水準にある中、65歳以上の高齢者需要が全国的にも伸びています。

賃貸住宅入居者募集のポータルサイトを見ても、バリアフリー対応型の賃貸住宅のコーナーを別途に設けているのが目につきます。それだけ需要が多いのと、その需要に応える物件が増えていることを物語っています。

賃貸経営も全く同様で、顧客の入居者にサービスとともに、設備関連の充実を図って、満足度を高めることが経営の安定につながっています。入居者満足が得られた結果、入居稼働率の向上が図られます。長期にわたって入居してもらう

## 入居稼働率の向上を図ります

マーケティング用語で使われます消費者の要望に応える「顧客満足」。そして、満足度をより高める「満足度」は、そっくり賃貸経営にも当てはまります。「入居者満足度」をいかに高めるか



## 入居者満足度の向上が賃貸経営の安定に管理の充実でオーナー様にお応えします

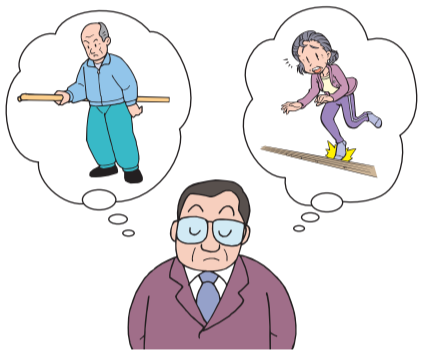
に、将来がかかっているのではないのでしょうか。顧客に対するサービスを充実



させ、厳しい競争に打ち勝つという趣旨から使われている顧客満足度ですが、

ためのあらゆる工夫や様々なサービスが、入居者満足度を高めるものです。

部屋をお探しのお客様が賃貸住宅を選ぶ主な要点は家賃、立地(交通機関)、部屋の広さ・間取りといわれます。あと、入居者の高評価を得るために工夫す



バリアフリーも一つの選択肢

バリアフリー型で一番多く見られるのが、室内の段差をなくし、手すりを取り付けて、移動しやすくしていることです。段差を工夫して、廊下や階段に手すりを取り付けられるだけでも随分違います。

その上で車いすが使用できる環境が整備されていると、高齢者にとって毎日の生活が楽になることは間違いなく、そこが人気の秘密になっているのです。健康人でも玄関口や風呂場にちょっとした手すりが付いていると、つい手を伸ばして身の安全を図るのに役立つものです。

## 高齢者対応の市場環境が整いつつあります

バリアフリーとは、「高齢者・障害者等が社会生活をしていく上で障壁(バリア)となるものを除去(フリー)すること。物理的、社会的、制度的、心理的障壁、情報面での障壁など全ての障壁を除去するという考え方(障害者基本計画)と説明されており、国土交通省はバリアフリーを総合的に捉えた「ユニバーサルデザイン政策大綱」を打ち出しています。ところで、昨年9月、国土交通省は高齢者が死亡するまで賃貸住宅に住み続けられる「終身建物賃貸借事業」を活用しやすくするため、添付書類の削減、既存の建物を活用する場合のバリアフリー基準の緩和等を行いました。

これによって建物のバリアフリー化等の改修コストの軽減を図るため、段差や階段の寸法に関するバリアフリー基準の運用を柔軟にしています。高齢者対応の市場環境が整ったようです。

とすれば何かがあるかといえば、サービスの徹底ではないでしょうか。日々の生活における苦情等のトラブルへの対応姿勢が物件の評価を高め、満足度を決定します。

入居者目線に立



直接入居者に接してサービスを提供するのは限度があります。入居者の不満や要望に対応する

って、問題なく、快適に暮らすための阻害要因を徹底的に排除し、その上に掃除が行き届き、安全性が整備されていますと、より満足度は高まるはずですが、サービスが充実して、ト

管理をお任せいただきますと、入居者の満足度をいいただきながら、オーナー様のご期待にも応えることができるかと考えております。

## 情報パック 「デュアラ」時代と賃貸経営

# 単に「住む」から、より生活を「楽しむ」ための住居として、柔軟に変化し続ける賃貸住宅

リクルートホールディングスから、2019年のトレンド予測とトレンドを表すキーワードが発表されましたが、住まい領域のキーワードは「デュアラ」です。

同社の発表によると、「従来は、豪華な別荘が持てる富裕層や、時間に余裕があるリタイア組が楽しむものだ」というイメージがあったデュアルライフ(二拠点生活)。

近年は、空き家やシェアハウスを活用して、20~30代のビジネスパーソンやファミリーがデュアルライフを楽しみ始めており、今後、デュアルライフを楽しむ人=デュアラ

が増えていく」とまとめています。生活がかつてなく豊かになった今日、住まいに対するニーズも多様化して、日常の生活を営む(住居)と人生を楽しむスペース(拠点)を分けて活用する傾向が強くなっているということではないでしょうか。

## 「デュアラ」の背景に変革のヒント

賃貸住宅についても近年、建物はもとより設備類の多様な広がり品質の向上には目を見張るものがあります。単に「住む」から、より生活を「楽しむ」ための住居として変化を遂げています。

人の生き方はそれぞれ千差万別で、住まいも多様性に満ちて当然なわけですから、賃貸入居者の満足度を満



たすために工夫することが、賃貸経営においても求められているものです。ただ、趣味の広がりや多様化が進んだ分、個々の希望に応えるのは難しいものがあります。

難しい時代の賃貸経営ですが、これからは工夫あつての賃貸経営が本流となります。「デュアラ」の背景には、そうした変革のヒントが隠されているのではないのでしょうか。

## 360°パノラマ撮影機を導入しました!



グーグル等の地図で世界中の都市を散策出来るようになっていく昨今、いよいよ物件探しも実際にその場所へ行くことなく、インターネットで手軽に疑似内見出来るようになってまいりました。この度、弊社でも360°パノラマ撮影専用カメラを導入して、今後ホームページ等で掲載していきます。これは特に遠方にお住まいの方々にとってはわざわざ当社にご来店頂かなくてもお部屋の内見が出来ると便利ツールになります。

お客様と不動産会社をインターネットWEBカメラで繋いで契約手続を行う社会実験が国土交通省の認可のもとで既に行われております。実際に不動産会社へ足を運ぶことなく契約手続が可能になる時代がもうすぐそこまでやってきております。360°パノラマで実際に物件をご覧になりたいオーナー様は是非当社ホームページ(検索で「丸不動産」)にお越しください!(2月中旬より掲載を開始して充実させて行く予定です)

総務 山田

(※) 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。