IoT導入で進む賃貸住宅の「スマートホーム化」

効率の良い設備投資で契約促進を図る

快適性の追求とともに、差別化の徹底を図るため、ＩｏＴを導入した賃貸住宅の「スマートホーム化」が進んでいます。最新の「スマート賃貸住宅」は物件の競争力を高めているようです。

IoT導入で賃貸住宅を「スマートホーム化」

「スマートホーム化」していくために、インターネットに接続して、アプリケーションと連携。連携した情報を活用するIoT機器の導入。

↓

「スマートホーム化」で、スマートロック、インターフォン、照明、エアコン操作、監視カメラ・セキュリティーシステムなどが実現。

↓

情報機器と家電・住設機器をセットにしたシステムや、賃貸管理の統合を含めたシステムが商品化され、導入をバックアップ。

ニッチな手法を生かし、狙ったコンセプトを前面に打ち出した「コンセプト型賃貸住宅」の開発が各地で続いていますが、同様に、時代を先取りする最新の「スマート賃貸住宅」の展開が急速に広がっています。

スマートハウスとは、「家庭内のエネルギー機器、自動車、家電機器、住設機器を相互に連携させることで、より効率的なエネルギー利用と機器連携を通した新たな価値を提供することのできる住宅」（経済産業省）を指し、エネルギー使用の効率化を打ち出した住宅といえます。

当初は省エネ、節電に注力した商品開発に重点が置かれていたのが、単なるエネルギーの効率化からさらに広がりを見せ、家電や住設と情報化機器の接続で、外出先から家電の操作が可能になったり、入居者への緊急時における情報提供の取り組みまで、機能アップしています。

既存の賃貸住宅をスマートホーム化する

中でもＩｏＴ機器やアプリを利用したスマートロック、テレビドアホン、照明、エアコン操作などの幅広い利用、高機能化のスピードには目を見張るものがあります。

太陽光発電、蓄電池の運用システムからスタートしたスマートハウス化も、スマホやタブレットなどの通信環境の充実とともに、情報の見える化が進み、スマート賃貸住宅が予想以上のペースで広がっているものです。

既存の賃貸住宅をスマートホーム化していくためには、インターネットに接続して、情報交換するＩｏＴ機器を導入する必要があります。そのためにこれからは、現在の賃貸住宅をいかに効率良くスマートホーム化していくかが課題になると思われます。そしてこの分野の投資を的確に行うのが、入居の促進を図り、契約決定に繋がると考えられます。

単に設備関連の新設・更新のリフォームではなく、プラスアルファーとしてのスマートホーム化することが、物件の付加価値を高め、ひいては賃料アップを見込めることになります。

スマートホーム化には工事も必要とされますので、実際にどのようなプランで導入するのが現在のアパート・マンションにベストであるか、といった検討が必要ですので、詳細については弊社にお問い合わせください。

賃貸経営ワンポイントアドバイス

昨年にも増してお付き合いを緊密にし、「満室経営」のお役に立ちたいと思います

結果として高稼働率を実現

新年を迎え、多くのオーナー様が望むことは「満室経営」ではないでしょうか。

部屋が満室になると収支が安定して、補修・修繕も行き渡り、物件の価値を落とさずに維持できます。それがまた高入居率に結びついて、いい方向に進むことになります。

結局、稼働率100％の満室を求めることが、結果として全体の高稼働率を実現するのではないでしょうか。

とにかくこれからの賃貸経営、入居率アップとの競争でもありますから、手をこまねいているのではなく、事業のパートナーとなる私どもとタッグを組み、できることは何でも手がけて満室＝高稼働率の実現を図りたいと考えています。

満室を実現するためには、なんといっても総合的な対応が求められることから、入居率を高め、キープして満室を実現するために、パートナーとなる仲介・管理会社との連携がより重要になることをご理解ください。

そこで、満室経営の実現、ひいては賃貸経営安定化に取り組むための基本的なポイントをまとめてみました。

まず、常に徹底した清掃で美観を保ち、基本的な補修・修繕は確実に押さえておく。そして、無理のないリフォームのプランニングや入居者ニーズの高い設備の導入を図ります。

また、長期入居が期待できる高齢者や、外国人入居にも取り組み、仲介・管理会社との連絡を密にして、最新の業界情報を共有する、こうしたことの積み重ねが賃貸経営の質を向上させるのではと考えます。

やはり、どのプランも経費等がかかりますが、全体の収支のバランスを見て、どれを優先するか順位を判断したいものです。

複合的な要因を解決しながら、さらなる工夫を実践して成果が得られるものですから、今年もお付き合いを緊密にし、満室経営のお役に立ちたいと思います。

「満室経営」実現の基本的なポイント

- 基本的な補修・修繕の実施
- 無理のないリフォームのプランニング
- 入居者ニーズの高い設備を導入
- 高齢者、外国人入居にも対応
- 最新の業界情報を共有

情報パック

「ユーザー動向調査 UNDER30 2023 賃貸編」

住まい探しで重視したのは「間取り・広さ」重視した設備は「バス・トイレ別」

不動産情報サービスのアットホーム(株) は、「ユーザー動向調査UNDER 30 2023賃貸編」の結果を発表しました。

これは一人暮らしをしている全国の18～29歳の学生・社会人男女を対象に、現在住んでいる部屋の設備・条件や探し方、重視したことなどについてのアンケート調査です。現代の賃貸住宅入居者の実情がよく表れています。

入居している部屋の基本情報ですが、現在の部屋の間取りは、学生・社会人ともに「1K」がトップで、「ワンルーム」は学生約33％、社会人約15％と２倍以上の差が見られます。築年数は学生・社会人ともに約半数が「10年以内」となっています。

平均家賃は学生男性約5.7万円、学生女性約5.8万円、社会人男性約6.4万円、社会人女性約6.4万円と、社会人と学生で6～7,000円程度の差が見られます。

最寄り駅までの徒歩所要時間は、学生・社会人ともに半数以上が「10分以内」で、「15分以内」まで広げると約７割となっています。

周辺にあると便利だと思う１位は「スーパーマーケット」

次に、住まいのこだわりと探し方について、最後まで重視したことは「間取り・広さ」で、最後まで重視した設備では「バス・トイレ別」がトップ。インターネットで見た平均物件数については、学生が9.1件、社会人が11.0件。

また、問い合わせをした不動産会社数、訪問した不動産会社数は「１社」がトップ。内見した平均物件数は、学生が2.7件で、社会人が3.0件。利用したサイト・アプリは「不動産ポータルサイト」がトップとなっています。

このほか、住まいの周辺にあると便利だと思う施設・場所では、「スーパーマーケット」「コンビニ」「ドラッグストア」がトップ３。住まいの周辺にあると楽しくなると思う施設・場所は、トータル１位が「カフェ・喫茶店」。

ちょっと一服

オーナー様をはじめ、日頃お世話になっておりますお取引先の皆様、明けましておめでとうございます。

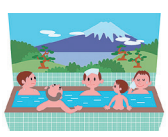
気持ちも新たに新年を迎えました。旧年にも増して今年も一層ご愛顧を賜りますようお願い申し上げます。

昨年来、景気は緩やかな回復基調にあるものの、社会事情、経済環境には厳しいものがあります。

賃貸住宅市場も大きな変化はなく落ち着きを見せていますが、それでも課題は多く、時代の動きが経営にも影響するなど気の抜けない状態が続いています。

景気が緩やかな回復基調にある中、繁忙期のスタートが切られました

また、コロナの５類移行から７ヵ月が過ぎ、コロナ禍前に戻りつつありますが、まだまだ各方面に影を落とし、ライフステージの変化などを余儀なくされて、今日に及んでいます。



賃貸住宅経営におきましても繁忙期のスタートを切る１月、活況の２月、３月、追い込みの４月と、月ごとに多忙を極めます。これから春にかけて、お客様の問い合わせなどで連絡を密にさせていただきますので、ご協力のほどお願いいたします。

（※）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。