

◆新築賃貸物件の設備・仕様状況◆

私は当社のサブリース課に所属しています。新築賃貸物件を管理する場合は、オーナー様には『サブリース』をお勧めしています。『サブリース』とは簡単にいいますと、管理をする会社が物件を一括賃借し、入居者に転貸する方式です。弊社においては現在約 900 戸をサブリースにて管理をさせて頂いております。

仕事柄、新築アパート・マンションに接する機会が多く、今回は最近の物件の設備・仕様についてご紹介させていただきます。分譲マンション並の設備仕様の物件も多く、驚かれる方もいるのではないのでしょうか。

全国賃貸住宅新聞（2013.10.28）にて発表されております賃貸入居者が部屋探しの時に

【「絶対条件」と考える設備ランキング】によると下記のようになります。

単身者向物件		順位	ファミリー向物件	
→前回 1 位	独立洗面化粧台	1 位	追い焚き機能	→前回 1 位
↑前回 6 位	TVモニターホン	2 位	TVモニターホン	↑前回 4 位
↓前回 2 位	温水洗浄便座	3 位	独立洗面化粧台	↓前回 2 位
↑前回ランク外	システムキッチン	4 位	温水洗浄便座	↓前回 3 位
↑前回 7 位	オートロック	5 位	備え付け照明	↑前回ランク外
↑前回ランク外	エレベーター	6 位	ブロードバンド	↑前回ランク外
↑前回 8 位	ガスコンロ 2 口	7 位	オートロック	→前回 7 位
↓前回 4 位	備え付け照明	8 位	ガスコンロ 2 口	→前回 8 位
→前回 9 位	BS・CS アンテナ	9 位	BS・CS アンテナ	→前回 9 位
↑前回ランク外	ブロードバンド			
↑前回ランク外	屋内駐輪場	10 位	宅配ボックス	↑前回ランク外

さすがに新築物件ですと、特殊なものは除いて殆どの設備が備わっているようです。

今年 3 月に完成いたしました物件を例にお話しをさせていただきます。

●Reveur(レヴェール)

4 階建て (3・4 階が賃貸住宅)

1LDK4 戸 2LDK4 戸

主な設備仕様

- ・オートロック
- ・浴室換気乾燥機
- ・カラーTVモニターホン
- ・エアコン 2 基
- ・NTTB フレッツ(インターネット)
- ・システムキッチン (3 口ガスコンロ・グリル付)



外観イメージ



共用廊下
各住戸玄関ドア

この物件は、デザイナーズマンションとして企画されており、外観の一部にポップなイラストを施し、1LDK と 2LDK で内装カラーを変えているのも特色となっています。間取りにも工夫がされておりキッチン背面にバルコニーがあります。

また、一番斬新な部分としては共用廊下（内廊下で各住戸の玄関ドアまで）が床から天井までユニオンジャック（イギリス国旗）模様になっており、BOSE 製スピーカーから歌手の小野リサさん作曲のオリジナル環境音楽が流れます。完成と同時に満室になり、入居内覧会時お客様の評判も上々で、特に内装の評価が良かったです。機会があれば、是非1度見て頂きたい物件です。



**1LDK 洗面所
黒が基調の壁紙**



**2LDK キッチン
ブルーの壁紙**



**2LDK LDK 及び洋室
LDK は明るく、洋室はシックな内装**



**キッチンにバルコニーを配
した斬新なプラン**

セキュリティ関連も進化を続け、オートロック、TVモニターホンは10年前から不動の人気ですが、ホームセキュリティシステム（HS）やカード錠・電子錠、指紋認証等の高機能も登場し、グレードアップの一途をたどっています。ホームセキュリティ付は、物件選びの中で、「防犯設備」が重要な事項になってきている状況で「セキュリティ付き物件」としてアピールすることで競合物件との差別化が図れます。オーナー様の財産と入居者を犯罪から守り、入居率や賃料、資産価値の向上につながります。また当社が使用しているカード錠はアナログ式で、特殊なスキミングなどで第三者に情報を読みとられることなく、安全性は高いと言えます。今春の新築でアルソック・セコム のHC、カード錠を利用している物件は5物件あり、最近の新築物件で非常に多く導入されており、当社でも既に全体で15物件以上になりました。入居者からも安心して住むことができると非常に好評です。



キッチンには、収納部分が従来の開き戸タイプよりスライドタイプが標準になりつつあります。スライドタイプの場合、立ったまま奥のものまで取り出しやすい、というメリットがあります。金額の部分では開き戸よりコスト高ですが、こちらも大変好評です。

新築物件をご計画の際には、ホームセキュリティ・スライド式キッチン収納は必須設備として導入頂き、他の人気設備も是非ご検討されることをお勧め致します。

既存物件に対しても物件の付加価値を高め、賃料維持（アップ）を図る為、今からでも導入可能な設備が多くあります。資金（金融機関からの融資）も含めオーナー様に最適なご提案をさせていただきます。当社のリニューアル事業部へ是非お気軽にご相談ください。

絶対条件設備ランキングの項目も「あったら嬉しい」が「あって当たり前」になる日はそう遠くないかもしれません。

サブリース課 成瀬 政弘