

生き残る物件(部屋)にする為に

オーナー様にとっては頭の痛い話かと思いますが、私が携わっている退去後のリフォームの事や、今どのようなお部屋(建物)がお客様から求められているかを実際にあった事例を含め、お話をさせて頂ければと思います。

私が入社した約20年前は今とは違い、家賃相場で通常の状態回復工事(元に戻すだけの工事)をして入居が決まるという時代のちょうど終わりの時期でした。リフォームの提案でエアコン付けて下さい。和室から洋室にしましょう。とオーナー様に提案していたのを懐かしく思い出します。

また、お部屋探しの方法も20年前は、いくつか不動産業者を訪問し希望条件を伝え、いくつか案内されたお部屋の中からお客様が決める時代でした。今では、自分でポータルサイト等を使い、条件を入力・検索し更に室内写真を見ながら決める時代となっております。そうすると、条件・写真はもとより、ネット上で検索される設備がお部屋についていないと、部屋探ししている人の目にも止まらず、せっかく綺麗なお部屋でも、案内までたどり着かないといった現象が起こります。『あったらいいな!』ではなく、『ないと選んでもらえない』のです。申し込みの早いお部屋(建物)は、必須設備を当然に設け、他と差別化を図っている物件です。

では、お客様から選ばれるにはどのような設備が必要なのでしょう。

昨年発表された、全国賃貸住宅新聞社2019年版人気の設備ランキングより、あって当たり前の必須設備、他の物件との差別化を図るための設備をいくつか取り上げたいと思います。

【当たり前の必須設備ランキング】

| | 単身者 | ファミリー |
|-----|---------------|---------------|
| 1位 | 室内洗濯機置き場 | 室内洗濯機置き場 |
| 2位 | TVモニタ付きインターホン | 独立洗面台 |
| 3位 | インターネット無料 | 追い炊き機能 |
| 4位 | 独立洗面台 | TVモニタ付きインターホン |
| 5位 | 洗浄機能付き便座 | 洗浄機能付き便座 |
| 6位 | 備え付け照明 | インターネット無料 |
| 7位 | エントランスのオートロック | システムキッチン |
| 8位 | 宅配ボックス | ガスコンロ(2口/3口) |
| 9位 | BS/CSアンテナ | エントランスのオートロック |
| 10位 | 暖房便座 | エレベーター |

【差別化を図る為の設備ランキング】

| | 単身者 | ファミリー |
|-----|---------------|---------------|
| 1位 | インターネット無料 | インターネット無料 |
| 2位 | エントランスのオートロック | 追い炊き機能 |
| 3位 | 宅配ボックス | エントランスのオートロック |
| 4位 | 浴室換気乾燥機 | ホームセキュリティー |
| 5位 | ホームセキュリティー | システムキッチン |
| 6位 | 独立洗面台 | 宅配ボックス |
| 7位 | 24時間利用可能ゴミ置場 | 浴室換気乾燥機 |
| 8位 | ウォークインクローゼット | 24時間利用可能ゴミ置場 |
| 9位 | ガレージ | ガレージ |
| 10位 | 追い炊き機能 | ウォークインクローゼット |

上の左表が当たり前の必須設備、右表が他の物件との差別化を図る為の設備となります。

私が入社した時代はエアコンの設置が当たり前になりつつある時代でした。シングルではほとんどの物件に付いていましたが、ファミリー物件にはまだまだ付いていない事が多かったと記憶しております。今では当たり前すぎてランキングにも出てこない状況です。

また、ランキングを見ると構造上難しい場合もあるかもしれませんが、ほとんどが導入可能なものばかりであることがわかります。

厳しい言い方かもしれませんが、ランキングにある設備がない物件・導入出来ない物件は、家賃等の条件面で勝負する他ないのです。

当たり前の設備をそろえるだけでなく、近隣の物件との差をつける為にも、上の右表【差別化を図る為の設備ランキング】にある設備の導入をお勧め致します。



特にお勧めしたいのは「インターネット無料」の設備導入です。

同ランキングで4年連続1位という事もあり、様々な会社で入居者が無料で使えるインターネットのプランを管理会社に提案しており、弊社でも数多くの導入事例がございます。特に2021年以降5G通信が出てくると、今よりも通信料の増加が見込まれます。入居者が通信料金の節約の為、無料インターネットの設備がある賃貸物件を探す傾向になると予測されており、いずれ当たり前の設備となる可能性があります。



また、シングル、ファミリー問わずランキングされている宅配BOX・ホームセキュリティなどは、無料インターネット同様まだまだ導入されている物件は少数です。裏を返すと設備として付けると決まりやすい物件となるのです。

ランキングだけでなく、私の所属する管理部顧客サポート課では、実際に住んでいた方の意見も重要視しております。

退去立会時に実際に聞いた実例をあげさせていただきます。

① くファミリー物件 間取り 3LDK ご退去のお客様談 く

「ここはスーパーも横で住みやすかったのですが、築年は古くてもインターネット設備の整った物件に転居します。(家賃はいくらか高かったみたいですが・・・調べると無料インターネット設備が付いていました)4人家族でスマホの通信費が月/30,000円を超えることもあり、学区も同じなので決意しました。この物件はファミリー層が多いので「〇〇〇号室の〇〇さんも導入して欲しいと言っていましたよ。」

② くシングル物件 間取り 1LDK ご退去のお客様談 く

「退去の直接的な原因ではないのですが、入居当初は南向きで日当たりが良かったのに、目の前に建物が建ち、朝しか陽が入らなくなってしまいました。また目の前に建物があるため、人の目が気になり洗濯物を干せなくなり・・・、それなのに家賃は変わらない。更新を機に引越しを決めました。」

③ くファミリー物件 間取り 3LDK ご退去のお客様談 く

「隣の分譲マンションの様に、24時間好きな時間にゴミを出せるよう改善した方が良いのでは。自分は朝きちんとゴミを出していましたが、ほとんどの入居者が前日の夜出していました。そのせいで、ゴミ置き場が頻繁にカラスに荒らされ、汚いイメージしかありません。アーバンさんが注意した方が良いと思いますよ。」

オーナーサイドとしては、入居者がわがままを言っているように感じてしまうかもしれません、ですが入居がなかなか決まらない物件などでは、そこが決まらない原因なのかもしれません。

特に②の例を見ると、入居者が住み始めた当初よりも条件が悪くなったのがわかります。建物を移設する事は出来ないの、室内でも洗濯物を干せるように、室内物干しの設置や、家賃等の条件面の緩和、又は他の付加価値で家賃の維持・向上を図る提案を考える事が必要でしょう。またこの建物では、他の部屋も同様の対応が不可欠です。



最後になりますが、時代に合わせた賃貸経営をサポートしていく上で、工事内容や募集内容に関してオーナー様には多くのご提案をさせて頂いております。今後益々少子化が進み、入居者側からの選別も厳しくなります。入居を促進させる上でも、現在のニーズ・現場から届いた声を参考に、原状回復工事やそれにかかわる的確な提案を出来るよう、日々精進して参ります。今後ともどうぞよろしくお願い致します。