

URBAN-REPORT

入居者が求めるお部屋とは

1月～3月にかけて、いよいよ引越しシーズンに入ってきます。不動産業界も、1年で最も忙しい時期となります。

生涯の引越し回数は平均で3～4回ほどと言われています。皆様はどれくらいの引越し経験がありますでしょうか？経験者の方は、何を重視してお部屋探しをされましたでしょうか？引越し後、もっとここに気を付けて探しておけば…など後悔されたことはございませんでしょうか？また、オーナー様はどういった条件・設備を整えていけば、お部屋が決まり易いのか…。現代の需要に合った設備はどういったものなのか悩まれることもあるのでしょうか？実際に私は日々お客様にお部屋のご案内をしておりますが、「この設備があれば決めたのに、、、惜しいな…。」「家賃増しでもいいので、〇〇設備付けていただけませんか？」というお声も聞こえてきます。



特にこの繁忙期に決まり切らないと、お部屋が長期空室になってしまう恐れもあります！空室対策として実際に入居者が求める設備は何になるのか、把握しておくことが非常に重要になるかと思います。今回はどういったものに需要があるのかのランキングをご紹介します！「この設備が無ければ入居が決まらない必須設備」「この設備があれば周辺相場より家賃が高くても入居が決まる」の2項目を単身者向けとファミリー向けに分けてご紹介させていただきます。

※参考：毎年10月頃に全国賃貸住宅新聞から発表されている「入居者に人気の設備ランキング2024」
(2024年は全国の不動産会社520社がアンケートに回答)

この設備が無ければ入居が決まらない必須設備

＜単身者向け＞

- 1位：エアコン
- 2位：室内洗濯機置場
- 3位：TVモニター付きインターホン

＜ファミリー向け＞

- 1位：エアコン
- 2位：室内洗濯機置場
- 3位：TVモニター付きインターホン

この設備があれば周辺相場より家賃が高くても入居が決まる

＜単身者向け＞

- 1位：インターネット無料
- 2位：宅配ボックス
- 3位：オートロック

＜ファミリー向け＞

- 1位：エアコン
- 2位：オートロック
- 3位：追い炊き

必須設備編は、前年同様に「エアコン」が、2位に大差をつけて単身者向けもファミリー向けも1位という結果になりました。気温の上昇により北海道でも必須の設備になったことで、ますますニーズが高まったようです。エアコンを入居者自身で設置となるとおよそ10万円程度かかるため、引越し費用や初期費用がかかる入居のタイミングでの支払いは入居者にとって大きな出費となり、初期設備としてエアコンが設置されていることで入居率アップに繋がるといいます。



単身者向けで室内洗濯機置場が2位にランクアップしたことで、単身者向け・ファミリー向けの1位～3位の順位は全く同じものとなりました。3位はどちらもTVモニター付きインターホンとなり、前年に引き続きセキュリティの設備は継続的に人気です。特に女性の一人暮らしや、小さなお子様のいる家庭など、幅広い層から必須の声が上がっています。他にもセキュリティ面では、エントランスのオートロックがランクイン。上位3位の項目は全て、数日間のリフォーム工事で完結するものばかりです。入居者が必須と考えている設備があるのとならないのでは、入居率や家賃に大きな違いがあるでしょう。簡単なリフォーム工事で設置できるのであれば、これを機にリフォーム工事を検討してみてはいかがでしょうか？

付加価値編では、去年に引き続き単身者向け・ファミリー向けともに「インターネット無料」が1位となりました。単身者向けでは10年連続1位、ファミリー向けでは9年連続1位と継続的に人気の設備です。無料インターネットは、特に学生からの需要が高く、若い世代のテレビ離れも要因の1つとなっていると言えるでしょう。

さらに、ファミリー向け物件では家賃5,000円アップの事例もあり、空室対策・家賃アップには大きな影響がある設備が1位となりました。

そしてここ近年注目なのが、ペット用設備が単身者向け・ファミリー向けともに初めて6位にランクインしました。コロナ禍を機に、ペット需要が高まりペット可物件は人気を見せています。ペット可物件自体が現状少なく、ペットを飼いたい・すでに飼っている入居者の賃貸探しは難航しているようです。思い切ってペット可物件とすることで、長く空室だった部屋もすぐに入居が決まるかもしれません。もちろん、メリットだけではなくデメリットもしっかりと理解することが重要です。

① 原状回復費用が嵩む

退去時の原状回復費用は、ペットの臭いや壁・床の傷などにより、ペットを飼っていない物件に比べると1.5～2倍かかると言われています。しかし、ペットの飼育による部屋の傷や汚れは「入居者の故意・過失」として扱われるため、入居者に請求することができます。契約時に敷金を一ヶ月分多めにもらうなどして、対応しましょう。

② 住民トラブル

住民トラブルも避けては通れません。新築時からペット可の物件であればいいですが、途中からペット可にした場合、元から住んでいた人にアレルギーを持つ入居者などがいる可能性もあります。ペットの臭いや鳴き声などの騒音、飼育マナーについて、あらかじめ起きうる問題を想定し、他の部屋に通知をするなどをして慎重に検討を進めましょう。

必須設備・付加価値設備どちらも1位の設備は、継続的に人気のある設備となりました。空室期間が長く続き、何をしたら良いかわからない…というオーナー様も多いかと思います。この時期に今一度入居者が必須と考えている設備が、自身の物件に備わっているか確認してみると良いかもしれません！簡易的な工事で導入できる設備も少なくありませんので、これを機に人気設備を導入し、入居者の住みたい物件へとグレードアップし家賃アップ・空室解消を目指しましょう。弊社では賃貸のご案内・管理

だけでなく、リノベーションや設備工事の専門部署もございます。オーナー様自身で慎重に考えて頂いても悩ましい時には、ちょっとしたことでもお気軽に弊社へご相談くださいませ。私共も少しでも皆様のお力になれるよう尽力させていただきます。

