

人気設備ランキングを  
どう活かす?

# ニーズに応え「プラスα」で 差をつける空室対策

この設備があれば周辺相場より  
家賃が高くても決まる

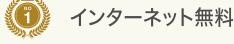
TOP 10

単身者向け

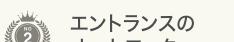
ファミリー向け

インターネット無料 ① インターネット無料

宅配ボックス



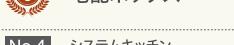
インターネット無料



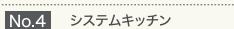
エントランスの  
オートロック



宅配ボックス

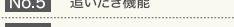


高速インターネット



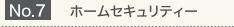
No.4 システムキッチン

浴室換気乾燥機



No.5 追いだき機能

独立洗面台



No.6 浴室換気乾燥機

システムキッチン



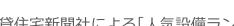
No.7 ホームセキュリティー

24時間利用可能ごみ置き場



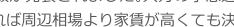
No.8 高速インターネット

防犯カメラ



No.9 ガレージ

ウォークインクローゼット



No.10 24時間利用可能ごみ置き場

この設備がなければ  
入居が決まらない

TOP 10

単身者向け

ファミリー向け

室内洗濯機置き場 ①

テレビモニター付き  
インターホン

インターネット無料 ③

独立洗面台

洗净機能付き便座

独立洗面台 ④

洗净機能付き便座

エントランスのオートロック ⑥

インターネット無料

宅配ボックス ⑦

システムキッチン

備え付け照明 ⑧

ガスコンロ(2口・3口)

高速インターネット ⑨

エントランスのオートロック

ガスコンロ(2口・3口) ⑩

浴室換気乾燥機

※掲載の情報は2021.10.18「全国賃貸住宅新聞」より抜粋

毎年恒例、全国賃貸住宅新聞社による「人気設備ランキング」の2021年版が発表されました。大方の予想通り、「この設備があれば周辺相場より家賃が高くても決まる」ランキングで独走を続けるのは、インターネット無料。宅配ボックス、エントランスのオートロックがこれに追随。今はやインターネットと宅配対応は、必須設備となりました。

こうした人気設備は空室対策の強い武器。しかし、多くの競合物件が導入する設備でもあるため、「せっかく導入したのに横並び」となることも少なくありません。そこで今回はランキングの確認とともに、「人気設備プラスα(アルファ)」で、設備の組み合わせによる競合物件との差別化を考えてみましょう。

## コロナ禍ニーズを捉えた設備の追加

まず注目したいのは、人々の生活スタイルを大きく変えたコロナ禍。自粛生活中で変化したニーズに応える設備を、ランキング内の人気設備に「プラス」してみてはいかがでしょうか。例えば、非接触でのやりとりを叶える「宅配ボックス②③⑦」「テレビモニター付きインターホン②①」に加えて、**空気清浄機能つきエアコン**や**空気清浄機**を設置できれば、安心感から入居者の心を掴めるかもしれません。

また、巣ごもりで高まったDIYブームに応え、入居者

が手を加えてもいいDIY可能な壁を設けたり、そこまで本格的でない入居者向けに**ピクチャーレール**、**有孔ボード**、**マグネット対応の壁シート**などを施工して、壁に自分好みのアイテムを取り付けられるようにするのも手。それほどコストも掛からないので手軽に導入できる設備です。

## ■ 家事負担を減らす「家事ラク設備」

夫婦共働きも多数派となった現代。ランキング常連「システムキッチン②④⑦」などの生活設備に、「入居者の家事負担を減らせるひと工夫」を加えるのも面白そうです。

例えば、キッチン周りなら**食器洗い乾燥機**。最近は後付けの卓上設置型もスリムタイプが多く登場しており、ファミリー・単身ともに十分訴求できそうです。また、「浴室換気乾燥機⑤⑥⑩」が人気である一方、ファミリーでは浴室だけだと洗濯物を干し切れない、という悩みも。**室内物干し**をプラスして、増加している部屋干しニーズに応えるお部屋にするのも一案です。

そのほか、流行りの家事ラクアイテムといえば、ロボット掃除機やコードレス掃除機。これらを部屋の設備として用意するかは別にしても、「掃除機の充電スペース」を求める入居者は増えています。**コンセントの増設**や**設置位置再考**も、家事ラクのアピールになるかもしれません。

## ■ プラスα! 次世代の暮らし「スマートホーム」

今年は初集計! 高速インターネット④⑧⑨の存在感も衝撃でした。「インターネット無料①②③⑥」を一步進め、「スマートホーム化」で差別化を図るのも手かもしれません。

スマートホームとは、インターネット回線に接続されたさまざまな機器やセンサーによって、近未来的かつ快適な生活を送れるお部屋のこと。スマートフォンやスマートスピーカーからあらゆる機器を操作できるため、例えば「帰宅前にスマホからエアコンをつけて適温にしておく」「玄関でただいま」と言うだけで必要な家電がすべて起動する」といった、多くの人が憧れるハイテク生活を叶えることができます。

インターネット無料をWi-Fiで提供していれば、以下のように目的に合う専用機器を用意するだけなので、比較的の導入もしやすいでしょう。



【スマートリモコン】…スマートホーム化を手軽に叶えられる、言うなれば、「赤外線リモコンで操作する家電ならなんでも動かせる総合リモコン」です。これ1台をインターネットに接続すれば、一般的なテレビやエアコンも室内外を問わずどこからでもスマートフォン等で操作できるようになります。

【スマートロック】…スマートフォンで操作できる玄関錠です。外出先からも施錠できるうえ、製品によってはオートロック機能や指紋認証・顔認証の機能もあり、防犯面でも優れもの。低成本で始めるなら鍵交換のいらない後付けタイプがいいでしょう。

【スマートドアホン】…インターネットに接続可能なテレビモニター付きインターホンです。インターホンが撮影する映像・音声をスマートフォンで確認できるので、外出先でも来客対応が可能に。モーションセンサーを搭載し、ちょっとした防犯カメラのように使えるモデルも登場しています。

空室対策のポイントは、お部屋の「総合力」を如何にして上げるか。管理会社と相談しながら、お部屋に価値をプラスするのに有効な設備の組み合わせを探してみてください。

## ??お悩みQ&A??

## Q. ルール違反のごみ、中身のチェックは可能?

アパート・マンションでトラブルになりやすいのが、ごみ出しのルール違反。分別や曜日のルールを守らない入居者がいると、ごみが回収されないばかりか、放置されたごみが害虫や害獣、新たなごみを呼ぶことになり、あっという間にごみ集積所の環境が悪化します。

賃貸経営者や管理会社としては、ルール違反者を早急に見つけ出して是正したいところです。しかし、【ごみ】とはいえばプライバシーに関わるその中身を勝手に調査してもいいのでしょうか?

A 他者の利益を守るためにOK。  
ただし、得た情報の扱いは慎重に

結論からいうと、住みやすい環境を守るためにあれば、貸主側が入居者のごみを調査することは可能です。そもそもごみは、ごみとして出された時点で所有権が放棄されたものと見なされます。また、ごみの調査には住環境を整備して、ほかの入居者の利益を守るという正当な理由があります。悪臭や汚れの原因をつくる捨て主を特定し、ごみ出しのルールを守るよう注意や指導を行なうことは、入居者の暮らしを守る賃貸経営者や管

理会社の義務と言ってもいいでしょう。

ただし、「ルール違反を正すため」という目的を大きく逸脱した調査および調査結果の使用は控えてください。例えば、捨て主が特定できたからといって、氏名や号室、監視カメラの映像等を不特定多数の人々に公開するなどの行為はNG。私の制裁の意味合いの強い行動には、正当な理由があると見なされません。あくまで調査は、捨て主への指導と住環境改善を目的に慎重に行ないます。

あらかじめ共用部や入居のしおり等に「ルールの守られないごみは、捨て主を確認するために中身の調査を行なうことがあります」と明記し、注意喚起をすることで抑止効果も生まれ、調査もスムーズに進みます。

とはいえ、あまりに熱心な調査は「監視されているようで気分が悪い」といった入居者クレームにもつながりますので要注意。ごみ問題は、適切なタイミング・短期決戦での解決を心がけましょう。

