

2012年9月 No.133号

Partnership



minitech西日本は不動産のトータルパートナーシップカンパニーを目指します



次に引っ越す際に欲しい設備1位は、太陽光発電 賃貸住宅新聞 2012.8.20 号より

今、賃貸入居者が次に引っ越すときに欲しいと思っている高仕様・設備は何か。

リクルートが発表した『2011年度・賃貸契約者に見る部屋探しの実態調査(首都圏版)』によると、以下のような結果になった。

1位は太陽光発電などの省エネ機器(38.9%)。

現在、太陽光発電システムは補助金制度や税制優遇制度を適用できる自治体もあり、賃貸住宅でも導入が進んでいる。入居者の電気代を節約できる各宅接続タイプを導入すれば、大きな集客効果が期待できる。

2位は宅配ボックス(34.1%)。インターネットで物を買うのが当たり前の時代に、自宅にいる時間が少ない社会人に人気が高く、分譲マンションではほぼ100%搭載する「標準」装備だ。

3位は床暖房(33.5%)。エアコンより導入コストが高く、改修工事也大掛かりになるため導入は簡単ではないが、ほこりを舞い上げず、足元から暖かいと人気の設備だ。

その他、回答率が3割以上なのは、防犯カメラ(4位/33.3%)、収納スペース(5位/32.9%)、耐震構造(6位/31.9%)、浴室乾燥機(7位/30.3%)となっている。

今回取り上げた設備は、ニーズは高いが、まだ導入件数が低い、いわば入居者が希少価値を感じている=差別化できるもの。新築・リフォームの際は参考にさせていただければ幸いだ。

(リクルートSUUMO 池本 洋一 編集長)

CONTENTS

- 1 次に引っ越す際に欲しい設備1位は、太陽光発電
- 2 インターネット回線が入居率に影響を与える時代
- 3 光の道構想が与える入居率への影響
- 4 建築界のノーベル賞受賞者設計 長谷本社が賃貸マンション建設へ

「インターネット回線が入居率に影響を与える時代」

御読みのオーナー様は、総務省が掲げる「光の道構想」をご存知でしょうか？これが、賃貸経営や管理にどのような影響を及ぼすことになるかを想像されたことはありますか？編集部は、少なくとも三つの影響があり、知らないと損をすることもあると考えています。では簡単に、「光の道構想」についてご説明します。原口一博総務大臣が進める光の道構想の概略は、2015年をめぐり全世帯が超高速の光回線（大容量通信）を利用できるようにし、この回線を医療や教育などに活用していくことで豊かな生活ができるようになる、といったことを提言している構想です。これが実現し、実際に生活が豊かになったと感じるまでには、時間がかかるかもしれませんが、少なくとも、全世帯が光回線のインフラを利用できるようになれば、これまでよりも、はるかに大容量の情報を通信することが当たり前になります。つまり、こうした状況が入居者のニーズに大きな影響を与えることになるのです。では実際には、ニーズにどのような影響があるのでしょうか？実は、この「光の道構想」とは関係なく、水面下では既に変化が表れています。その意味では、「光の道構想」によってこの変化が加速されるというのが正確なところかも知れません。

光の道構想を与える入居率への影響

昨今、部屋探しの重要なポイントとして、高速回線のインターネットが利用できるかどうかを挙げる入居者が増加しています。光の高速回線によって、高画質の動画をストレスなく視聴できるのはもちろんのこと、音楽ファイルもCDショップなどで購入することなく、気軽に・簡単に・ストレスなく、ダウンロードすることができます。また、インターネット回線を通じて、世界中の人々と対戦するゲームなども高速回線の普及に伴い爆発的に利用者が増加しました。今後、全世帯に光回線が普及すると、今まで以上に魅力あるコンテンツやサービスが増加されることは、想像するに難しくないと考えます。つまり、今後は“光回線が利用できない住宅”＝“テレビの見られない住宅”という位置づけどころか、いわば電気や水道のない住宅と同じくらい不便だと判断されるようになっていくかも知れないということです。ちなみに、ケーブルテレビ会社のインターネットもメタルではなくベースは光回線です。

選択の多様化

次に、消費者がどのような光回線を選択するかですが、通信会社のサービスが多様化していく中で、消費者の選択肢だけではなく、選択のポイントも変わりました。例えば、携帯電話や固定電話と組み合わせることで、世帯全体の通信料金が下がるサービスがあります。この場合、消費者は自分が使っている携帯電話会社と同じ会社の光回線を選択肢として考えるようになっていたりします。また、インターネットを通じて有料番組を見たい場合は、それが可能な通信会社を選ぶこととなります。数年前までは、無料で使えるインターネット回線を用意している賃貸物件などに人気がありましたが、こうした物件は1本の回線を複数名の入居者で使うことでコストを抑えるという仕組みを取っているため、入居者が皆で使えば、当然、インターネットは混雑し遅くなり、また、こうした回線では、音楽をダウンロードしたりネットワーク対戦型ゲームなどが制限されることを知っている人が増えているため、結果的には利用率が低下し、物件の付加価値としての魅力も低下してきています。以上の2点が「光の道構想」によって生じるであろう入居者ニーズへの主な影響です。

オーナーが事前に光回線を導入しなければならない理由

オーナーやプロの管理会社でさえ、よく勘違いしていることですが、入居者が自分で使いたい光回線を勝手に契約してくれれば良く、事前に物件に導入する必要はないと思われる人がいるかもしれませんが、それは、とんでもない誤解です。

1. 事前に光回線が導入された物件でなければ意味がない

最大の問題は、入居者からすれば、「事前に光回線が導入されていない物件は、必ず光が使える物件という認識がもてない」ということです。なぜなら、いざ工事を申し込むと、その物件の地域がサービスの対象外であったり、また、工事日になって、電柱から建物に光回線が引き込めず、工事ができないということは決して珍しいことではないからです。こうしたトラブルが発生することを知っている仲介業者の営業担当は、光回線を使いたいという入居者には、お客様に迷惑をかけないためにも、事前に光回線が導入された物件を紹介することになります。また、通信会社によっては、たとえ入居者が利用したくても、事前に物件に導入していなければ、契約自体できない場合もあります。つまり、光回線を導入していないあなたの物件は、光回線を求める入居者を案内してもらえないことになるのです。

2. すぐに使えないと意味がない

仕事でインターネットを利用しているビジネスマンは当たり前ですが、昨今は、学校のレポートもインターネットで提出する時代です。ところが、光回線を申し込んでも開通までに、3ヶ月程度（京都地域では現在最速で2ヶ月かかるようです）かかることは珍しくありません。その点、既に物件に導入できている場合は、開通までの時間を短縮することができ、入居者もその点を知った上で既に導入されている物件を選んだりします。

3. 料金が低い

既に光回線が導入されている物件であれば、入居者が初回に支払う工事代や月々の費用も安くなったりします。こうしたことも入居者にとっては、物件を選ぶ際のメリットのひとつになっているといえます。

結論として

すべての入居者とは言いませんが、多くの入居者がインターネットを必須条件にしており、また、単にインターネットができれば良いという時代から、様々な角度から見て、自分にとって、もっとも適した通信会社を選択する時代になってきました。こうした傾向を考えますと、賃貸住宅もまた、様々なインターネットが使えるように準備する必要があります。

ただ、建物配管のスペースの問題などで、すべての通信会社を利用できるように物件に導入するのは難しく、今後の通信会社のシェアやサービスの展開など、将来性を見越した上で通信会社を選択していかなければなりません。弊社グループ各社では、オーナー様のアパート、マンションに最適な光回線を無料で導入する取次業務を行っております。オーナー様の中には、工事代金やコンサル料を請求されるのではと心配される方がおられるかもしれませんが、そんな御心配は不要です。中には一部、工事代が発生する地域や物件もありますが、そのような場合、工事に掛かる費用を事前に説明させていただき、オーナー様に御納得いただいた上での取次をさせていただいております。

今回の記事を御覧になって“自分のマンションではどこの光回線が使えるの？”等御質問ございましたら、お気軽に物件担当者もしくは弊社CS課まで御相談・御連絡下さい。

建築界のノーベル賞受賞者設計 長谷本社が賃貸マンション建設へ

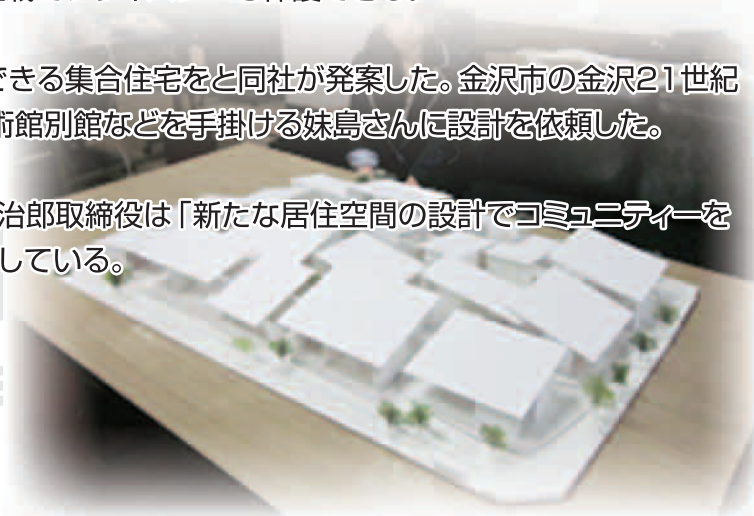
住人のコミュニティづくりをテーマに建設する集合住宅の完成模型

不動産賃貸業の長谷本社（京都市下京区）は8月27日、戸建て10軒が多様につながった新タイプの賃貸集合住宅を北区に建設する計画を発表した。「建築界のノーベル賞」とされるプリツカー賞を一昨年受賞した建築家妹島（せじま）和世さんの設計で、全体でひとつの大きな家に見立て、住人同士が隣付き合いしやすい現代の「長屋」を目指すという。

新たな「西野山の集合住宅」は約1,500平方メートルの敷地で基本的に平屋の10軒（居住面積50～100平方メートル）を建設する。直線的な区割りでなく、棟をずらして左右や表裏の住宅と接したり、庭を囲んでつながっていたりと多様に配置する。各戸の壁面にはガラスを多用して互いの生活ぶりが感じられるようになっており、カーテンや植栽でプライバシーも保護できる。

希薄になっている隣付き合いを自然にできる集合住宅をと同社が発案した。金沢市の金沢21世紀美術館やフランスで建設中のルーブル美術館別館などを手掛ける妹島さんに設計を依頼した。

集合住宅は来年6月に完成予定で、長谷拓治郎取締役は「新たな居住空間の設計でコミュニティをつくる手助けができるのではないかと話している。



編集後記



編集担当Tは弊グループ内で売買案件の取扱いを担当しています。

今月、グループ内のお客様同士で区分所有物件の売買契約が成立しました。

売主さんの思い入れのある“物件”を次の所有者様に繋ぎ、今後も携われるのは嬉しいことです！今回の事例のように弊グループのお客様間で売買が成立することは珍しいことではありません。

不動産の売却、処分をお考えの際は是非一声お声掛けお願い致します。

発行所 パートナーシップ編集局 TEL 075-253-1332/FAX 075-253-1282