

オーナー様向けニュースレター

OWNER'S NEWS

December
2019

12

最新ランキング発表!

人気設備に学ぶ 空室対策のヒント

新たな投資の可能性!?

改正建築基準法の建蔽率緩和をチェック

目指せ“映える”部屋

スマホで簡単・撮影テクニック

この設備があれば周辺相場より家賃が高くても決まる

TOP10



インターネット無料

単身者
向け



エントランスのオートロック



宅配ボックス

NO4 浴室換気乾燥機

NO8 ウォークインクローゼット

NO5 ホームセキュリティ

ガレージ

NO6 独立洗面台

NO10 追いだき機能

NO7 24時間利用可能ゴミ置き場



インターネット無料

ファミリー
向け



追いだき機能



エントランスのオートロック

NO4 ホームセキュリティ

NO8 24時間利用可能ゴミ置き場

NO5 システムキッチン

NO9 ガレージ

NO6 宅配ボックス

NO10 ウォークイン

NO7 浴室換気乾燥機

クローゼット

この設備がなければ入居が決まらない

TOP10



室内洗濯機置き場

単身者
向け



TVモニター付きインターホン



インターネット無料

NO4 独立洗面台

NO8 宅配ボックス

NO5 洗浄機能付き便座

NO9 BS・CSアンテナ

NO6 備え付け照明

暖房便座

NO7 エントランスのオートロック



室内洗濯機置き場

ファミリー
向け



独立洗面台



追いだき機能

NO4 TVモニター付きインターホン

NO5 洗浄機能付き便座

NO8 ガスコンロ(2口/3口)

NO6 インターネット無料

NO9 エントランスのオートロック

NO7 システムキッチン

NO10 エレベーター

10月21日発行の全国賃貸住宅新聞で「入居者に人気の設備ランキング」の2019年版が発表されました。

毎年恒例の同ランキング、今回も全国の賃貸管理・仲介会社に対して行った「この設備があれば周辺相場より家賃が高くても決まる」、「この設備がなければ入居が決まらない」のアンケート調査結果(有効回答365社)が紹介されています。賃貸経営者はチェック必須のランキングです。

インターネット環境が差別化のカギ

「この設備があれば周辺相場より家賃が高くても決まる」の第1位は、単身者向け、ファミリー向け共に「インターネット無料」でした。単身向けでは4年連続の1位。スマートフォン利用による需要が昨年に引き続き高い傾向にあり、特に新築物件においては「当たり前」の設備として導入されるようになってきています。

今やインターネット利用料は、生活するうえでの必要経費のひとつと言っていいでしょう。となれば、個人で契約した場合の月々の利用料負担が軽減される範囲であれば、入居者にとっては多少家賃が高くなってでもメリット大。周辺相場より1,000~3,000円程度なら「家賃

が高くても決まる」と考えられそうです。

また、今回のランキングで注目したいのは、単身・ファミリー共に順位を上げている「ホームセキュリティ」です。ランキング常連ではあるものの、主にコスト面で導入ハードルが高く、なかなか市場に浸透しなかった同サービス。しかし、「IoT(インターネットを介してモノをつなぐ技術)」の発達によって、センサーで検知した窓の振動やドアの開閉を、ネット経由でスマートフォン等に通知することも容易となり、安価に利用できる簡易的なホームセキュリティサービスが次々と登場しています。

以前からニーズが高かっただけに、今後はセキュリティ向上策として広く普及する可能性も。ただし、先述の通り「インターネット環境」が必須である以上、インターネット無料・Wi-Fi完備といった空室対策と組み合わせでの導入が効果的でしょう。

ファミリー向けは水回り設備の充実が必須

「この設備がなければ入居が決まらない」のランキングでは、昨年に続き単身向け、ファミリー向け共に「室内洗濯機置き場」が1位。配管をいじる必要から施工の難し

いケースも多いとはいえ、洗濯機置き場がベランダ等にある空室は早急な改善が必要でしょう。

また、ファミリー向けランキングで注目したいのは、上位3位に「室内洗濯機置き場」「独立洗面台」「追いだき機能」が並んだうえに、「洗浄機能付き便座」「システムキッチン」もランクインするなど、トップ10の半分以上を水回り設備が占めたという事実です。

一見すると、ファミリータイプでは水回り設備への投資によって入居が決まるかのようですが、果たしてこの中の“いずれか1つ”を導入しただけで周辺物件との差別化が図れるでしょうか。おそらく「独立洗面台を設置しただけ」「追いだき機能のある給湯器を採用しただけ」では、大きな効果は表れません。なぜなら、時代と共にこれらの設備の普及率が上昇し、周囲では水回り設備の充実した物件が一般的になってきているからです。

水回りの“総合力”で比較されれば太刀打ちできない以上、まずは部屋探しの選択肢から「除外されないこと」を重視した水回りの更新が必要です。物件の現状と周辺物件を照らし合わせ、周囲に後れをとっていないかよく確認し、適宜設備の見直しを進めていくべきでしょう。

人気設備も運営リスクを想定のうえで導入を

さて、今回もうひとつ注目したいのが、初めて調査・発表された「トラブルや苦情が多い設備」のランキングです。

右図の通り、ランキングの中身はなんと人気設備ばかり。それぞれ理由としては、宅配BOXでは「子供がいたずらして締め切ってしまう」「入居者が専有する」、インターネット無料は「速度が遅い」「接続の仕方が解らな

順位	設備	内容
1	宅配BOX	荷物が入っていないのに施錠されて使えない。入居者が占有する、荷物を置きっ放しにする。
2	インターネット無料	接続の仕方がわからない。通信速度が遅い。
3	ゴミBOX	粗大ゴミが放置されている。分別されていない。入居者以外の通行人がポイ捨てる。
4	電気給湯器	入居後すぐに使えない。お湯が出ない。
5	エントランスのオートロック	鍵を忘れて入れない。開いたままになっている。

い、ゴミBOXでは「粗大ゴミが放置される」「入居者以外がゴミをポイ捨てる」、電気給湯器では「入居後すぐに使えない」、エントランスオートロックでは「開いたままになっている(ことがある)」といったトラブル事例が挙げられています。

魅力の大きい設備は入居者の期待値が高いぶん、想定通りに利用できないとクレームに発展しやすくなります。せっかく空室対策として導入したのに、入居後のトラブルによって入居満足度が低下し、早期解約となってしまうようでは本末転倒。人気設備だけに、導入時にはどのような問題が起こり得るかを予め想定し、対策を練っておくべきでしょう。

一昔前では考えられなかったような機器やサービスが、部屋の付属設備として複数導入されるのが当たり前となった昨今。入居者に対する訴求力のみならず、運用方法やメンテナンスにも気を配り、管理会社としっかり相談・連携したうえで設備の導入計画を進めていきましょう。



ワンポイントコラム
one point column

新たな投資の可能性!?

改正建築基準法の建蔽率緩和をチェック

2019年6月、改正建築基準法が施行され、準防火地域における準耐火建築物の建蔽率(けんぺいりつ)規制が10%緩和されました。一見、大きな影響がない改正に思えますが、この建蔽率緩和によって不動産投資の機会が広がるかもしれません。

そもそも建蔽率とは?

建蔽率とは、土地の面積に対する建築面積の割合のこと。誰もが建物を建てるなら土地を最大限まで使いたいと考えますが、それでは採光や防災面で様々な問題が発生します。良好な住環境を形成するためにも、建蔽率による規制が必要なのです。

建蔽率緩和で「掘り出し物」が見つかる!?

さて、その建蔽率が緩和されると何が起こるでしょうか。まず考えられるのは、旧法では建蔽率超過のために「違法建築」となっていた物件が、法改正によって「合法」となる可能性です。特に古い戸建てなどでは、増改築に

よって建蔽率超過に陥り、融資がつかないケースが珍しくありません。今回の改正で「違法建築」の汚名を返上できた物件には、購入/売却どちらにもチャンスが巡ってきそうです。

土地にも活路が生まれます。セットバックを考慮すると十分な建築面積が確保できないケースも、建蔽率が10%緩和されれば事情は変わってきます。アパート建築においては、建築面積の利回りへの影響は少なくありません。建物を準耐火仕様にする必要はありますが、新築・建て替えを改めて検討できる案件が出てきそうです。

そもそもは糸魚川市や三芳町の大火災がきっかけと言われる当改正ですが、火災対策の一方で、築古物件の利活用や木造密集地解消も目的としており、そのぶん不動産投資に有利に働く側面もあるはず。この機に、建蔽率をキーワードにした「掘り出し物探し」も面白いのではないのでしょうか。

目指せ“映える”部屋 スマホで簡単・撮影テクニック

いまどきのお部屋探しといえば、インターネットを使った物件情報検索が当たり前。多くの情報の中で目をとめて「この部屋を実際に見てみたい」とアクションを起こしてもらうために重要なのが、広告の物件写真です。

しかし、プロのカメラマンに撮ってもらうとなると、コストや時間の問題で現実的ではない場合も。そんなとき、注目したいのがお手持ちのスマートフォン(スマホ)です。スマホ内蔵カメラの性能は年々進化し続けており、仕上がりのクオリティも大きく向上しています。撮影の基本テクニックを押さえて、スマホの機能を使いこなせば、賃貸経営者自ら撮った写真による反響数アップも可能です。

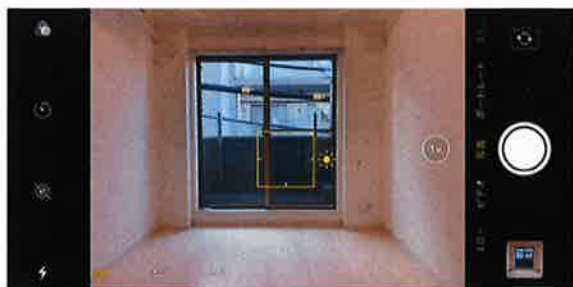
テクニック① 露出の調整

写真の印象を大きく左右するのが明るさです。テクニック以前の話として、まず撮影時間は朝～お昼、なるべく自然光で撮りたいところ。特に採光が優れたお部屋は、自然光で撮ることで実際に住むイメージも湧きやすくなります。

撮影時は環境によって適正露出(明るさ)に調整することが求められますが、物件や条件によっては陽当たりが確保できないこともあるでしょう。そんなときに便利なのが、昨今のスマホカメラならほぼ標準搭載の「AE/AFロック」と「HDR(ハイダイナミックレンジ)」機能です。

まずAE/AFロックは、画面の焦点を合わせたい部分をタップするなどで「ピント合わせ」「明るさ調整」が簡単にできる機能。これらを意識して使うだけで明るい写真が撮れるようになります。

一方のHDRは、露出の異なる写真を一度で複数枚撮影し、明暗バランスを調整して1枚の写真に合成してくれる機能で、白飛びや黒つぶれが自動的に緩和されます。逆光や暗所での撮影に向いているので、日当たりの悪い室内やバス・トイレなどで試してみましょう。



▲自動AE AFロックとHDRを使用した状態



▲調整なしで撮影した写真(左)とピントと明るさを調整した写真(右)

テクニック② 低い目線から水平に撮影

部屋を撮る際、常に意識しておきたい基本が「水平に撮る」こと。部屋全体の写真を撮るときは、しゃがみ込み、背中を壁につけてカメラを構えると、無理なく水平に撮影できます。また、しゃがむと目線が低くなるため、写真の中の床の割合が増え、部屋も広く感じられます。



▲立った状態で水平を意識せず撮った写真(左)と、しゃがみ込み、壁に背中を合わせて水平に撮影した写真(右)

テクニック③ 広角レンズで広々とした印象に

最近では広角・望遠などレンズを選べるスマホの機能も充実しています。部屋を撮影するときに使いたいのは、広角モードです。ワイドに写せる広角モードは奥行きが生まれ、写真が広々とした印象に。広角モードがない場合は、外付けの広角レンズ(3,000円程度)を購入してもよいでしょう。

テクニック④ 構図にこだわる

水平に撮るだけでなく、撮影対象によっては下から撮るように撮ったり、上から見下ろすように撮ったりとアングルにこだわりたいところ。トイレやバスタブなど水回りは、入居者の視点に立ち、実際に使う場面が想像できるように高い目線から撮るのがおすすめです。

また、撮影位置とカメラを向ける方向も注意したい点です。正方形よりの部屋は部屋の角からの対角線上に、長方形よりの部屋は短辺側に立ち、奥行きを作ることを意識して撮影すると部屋を広く見せられます。

最近は手軽に写真を加工できるアプリも多数ありますが、“盛りすぎ”はNG。結果的に内見者の“がっかり”を誘うことになりかねませんので、加工アプリに頼り過ぎず、まずは王道・基本の技を試してみましょう。