

オーナー様向けニュースレター

ART TIMES

November
2020

11

部屋探し新時代!
2020年度人気設備ランキングで
**検索競争に
生き残るための戦略**

来年1月に再値上げ!
火災保険の見直しは長期一括加入で

空き巣が増える季節

気になる防犯対策を古今の知恵に学ぶ



大雄開発株式会社

2020年度人気設備ランキングで 検索競争に生き残るための戦略

この設備があれば周辺相場より
家賃が高くて決まる

TOP10

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

エントランスの
オートロック **2** 宅配ボックス

宅配ボックス **3** エントランスの
オートロック

浴室換気乾燥機 **No.4** 追い焚き機能

ホームセキュリティ **No.5** システムキッチン

独立洗面台 **No.6** ホームセキュリティ

24時間利用可能ゴミ置き場 **No.7** 浴室換気乾燥機

システムキッチン **No.8** 防犯カメラ

TVモニター付きインターフォン **No.9** ウォークインクローゼット

エレベータ **No.10** 24時間利用可能ゴミ置き場

この設備がなければ
入居が決まらない

TOP10

単身者向け

ファミリー向け

室内洗濯機置き場 **1** 室内洗濯機置き場

TVモニター付き
インターフォン **2** 独立洗面台

インターネット無料 **3** 追い焚き機能

独立洗面台 **No.4** TVモニター付きインターフォン

洗浄機能付き便座 **No.5** 洗浄機能付き便座

エントランスのオートロック **No.6** インターネット無料

備え付け照明 **No.7** システムキッチン

宅配ボックス **No.8** ガスコンロ(二口・三口)

ガスコンロ(二口・三口) **No.9** エントランスのオートロック

浴室換気乾燥機 **No.10** 備え付け照明

※掲載の情報は2020.10.19「全国賃貸住宅新聞」より抜粋

毎年恒例、全国賃貸住宅新聞の「賃貸住宅の人気設備ランキング」2020年度版が発表されました。このランキングは全国の賃貸仲介・管理会社が「この設備があれば周辺相場より家賃が高くて決まる」「この設備がなければ入居が決まらない」の2つの視点から選出した人気設備を集計したもので、シングル・ファミリーそれぞれのカテゴリで順位付けがされています。

賃貸経営者にはチェック必須の同ランキング。しかし単純に「インターネット無料や宅配ボックスなど上位の人気設備を導入すればOK!」というわけではないのが、空室対策の難しいところです。

部屋探しの変化 + コロナ禍で 内見数と店舗訪問数の減少が加速

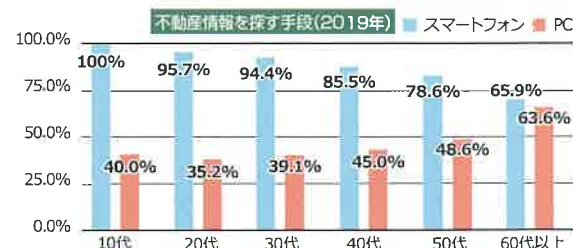


※株式会社リクルート住まいカンパニー
「2019年度 賃貸契約者動向調査(首都圏)」2020年9月発表より

空室対策の際、ニーズとともに考慮したいのが、部屋探しをする人々の動向です。リクルート住まいカンパニー社「2019年度 賃貸契約者動向調査(首都圏)」によれば、不動産会社の店舗訪問数は平均1.5店舗、内見数は平均2.7件と、どちらも過去最少を記録しました。

これは首都圏の結果ですが、「訪問店舗数減少・内見数減少」の傾向は全国的に広がるものでしょう。10年ほど前から顕著になってきたこの傾向は、住みたい物件を自ら探し出すインターネット検索型の部屋探しの一般化、そしてスマートフォンの浸透ともリンクします。

不動産情報サイト事業者連絡協議会が2019年10月に発表した「『不動産情報サイト利用者意識アンケート』調査結果」によれば、今や不動産情報(※)をネットで探す際、スマートフォンで探す人は全体の90%超。特に20代以下では95%超を達成しており、若年層の部屋探しが手元のスマートフォンから始まっていることがわかります。※売買情報含む



※不動産情報サイト事業者連絡協議会(RSC)
「不動産情報サイト利用者意識アンケート」調査結果

そしてこの「まずスマホで検索する」「なるべく店舗に行かない」という部屋探しのスタイルは、今後さらに強く定着する可能性があります。なぜなら、今年はコロナ禍によって半強制的に「不動産会社に行かずに部屋を決める」ことが求められ、またそれがユーザー・不動産各社の工夫と努力によって「不可能ではない」と証明されてしまったからです。

自分のスマホで可能な限り物件を絞り込み、VR内見等でピンポイントに物件を確認し、最後に実際に部屋を見て（あるいは部屋を見ることなく）申し込みを決定する——、そんな「新しい部屋探しの様式」が確立されつつあるのです。

WEB検索競争に生き残る

入居者ターゲットに合わせた設備選びを

こうした入居者の動向・部屋探しのスタイルの変化を鑑みた際、空室対策時に重視したいのは「WEB検索条件」とのバランスです。

人々が好みの部屋を探すにあたって、頼りは不動産ポータルサイトの検索条件。「バスタイレ別」「2階以上」「エアコンつき」など、自分の求める条件を次々と指定していき、最終的に表示された数件が問い合わせ対象となるわけですが、このプロセスは賃貸経営者から見れば生き残り競争そのものです。条件を備えていない時点で、所有の空室は問い合わせ候補から永遠に外さ

れてしまいます。人気設備ランキングを参考にするとしても、激化するWEB検索競争に勝ち残れるか、という視点から導入設備を検討する必要があります。

たとえば、24時間利用可能ゴミ置き場。今年も人気設備ランキング7位で、また前出の賃貸契約者動向調査でも4年連続で満足度1位を獲得する人気ぶりですが、実は大手ポータルサイトSUUMOやHOME'Sなどには検索項目が用意されていません（※2020年10月1日現在）。つまり、せっかくコストをかけて実装しても、24時間ゴミ置き場は「WEB検索競争」という舞台では武器にならないのです。もちろん、内見時・入居後における効果は抜群なのですが、そもそも検索競争に勝ち残れない・内見されない物件には無用の長物。まずは「インターネット無料」「室内洗濯機置き場」といった人気検索条件の実装を優先すべきでしょう。

入居者ニーズが気になるものの、空室対策として導入する設備を選ぶ際は費用との相談となるのが現実です。予算には限りがあり、どの設備も万能ではない以上、入居者ターゲットを考慮した組み合わせや諸条件との調和によって、時代に合った訴求力ある部屋作りすることが重要。スマホ中心のライフスタイルにアフターコロナ、非接触型部屋探しの流行…と変化の激しい昨今、新時代は「ターゲットとする入居者」「WEB上で内見したくなる物件」を目指すことが満室への近道です。



ワンポイントコラム
one point column

来年1月に再値上げ! 火災保険の見直しは長期一括加入で

■ 度重なる災害に保険料は上昇傾向

2021年1月、多くの保険会社の火災保険料が再度引き上げられます。近年の相次ぐ風水害によって保険金支払いが増大していることが主な理由ですが、実はここ10年で、家屋の水濡れ事故を原因とした保険金の支払い件数も約2倍に増加。80~90年代半ばに建てられたマンションブーム期の建物が、老朽化によって多数のトラブルを発生させていることが影響しており、2019年10月に値上げが実施されたばかりではあるものの、各社とも収支バランス改善のために保険料値上げに踏み切ったようです。

もうひとつの背景には、最長36年だった火災保険の長期一括加入期間が、2015年10月の改定で10年に短縮されたことも挙げられます。契約期間が短くなったことで、保険会社は収支予測が比較的容易に。結果として保険料見直しのサイクルも短くなったのです。

ちなみに、今回の値上げには2018年の西日本豪雨および台風21号の被害は反映されていますが、2019年の豪雨被害・今年7月の豪雨被害は未反映です。近い将来に再び値上げとなる可能性は高く、この傾向はしばらく解消されそうにありません。



■ 築浅物件では保険料引き下げ。 見直しと長期一括加入の検討を

一方で、築浅物件の保険料を割り引く「築浅割引」の割引率は大きくなる予定です。保険料は都道府県別、構造別で大きく異なりますが、新築物件ではほぼ全面的に値下げとなっており、中には割引率が30%超になるケースも。もちろんご加入の保険会社や保険内容によっても異なりますので、ご自身の物件の保険料がどうなるかは保険会社にご確認ください。

今回の改定、保険料が上がるなら改定前に長期の保険に入り直す、保険料が下がるなら改定後に入り直すということも考えられます。いずれにせよ、今後も値上がりが見込まれる中、火災保険の長期一括加入がキーワードのひとつとなりそうです。

＼ 空き巣が増える季節 ＼ 気になる防犯対策を 古今の知恵に学ぶ



秋が深まるこの季節、目立ってくるのが空き巣被害。警視庁の月別認知件数を見てみると、空き巣被害は夏に減少するものの、秋から年末に向けて再び増加に転じることが分かります。9月以降は残暑も和らぎ窓を開ける機会も増えるほか、行楽シーズンで留守宅も多くなり、また日没も早まるため、空き巣には好都合なのでしょう。お持ちの物件でも注意が必要です。



ところで、昔の賃貸住宅の防犯対策はどのようなものだったのか、入居者を守るためのヒントを探してみましょう。たとえば江戸時代、庶民は「長屋」と呼ばれる横長の木造平屋に部屋を借りて住むのが主流でした。人がひしめく江戸の町では物盗りも珍しくなかったとのこと。多くの泥棒たちが暗躍するなか、長屋暮らしの人々も空き巣に目を光らせていたはず。

くせ者の侵入を防いだ町木戸、隣近所の監視網

江戸の防犯対策として特に効果を上げたのが「町木戸」です。当時は町ごとの境に木戸を置き、深夜から明け方まではその木戸を固く閉ざしていました。つまり、町木戸によって外部の人間が町内に入るのを制限し、犯罪を企てようとする者の往来を取り締まったわけです。

また、木戸そばの番屋には「木戸番」と呼ばれる門衛が複数置かれ、時間外に人が通行する際は拍子木を打ち鳴らして他の木戸番に知らせたり、通行人のせいでトラブルが起きないように付き添ったりしたそうです。木戸番は番屋で暮らし、ひとたび事件が起きると日中でも木戸を閉めたと言いますから、24時間体制の防犯機能が働いていたと言えるでしょう。

一方で、個人宅の防犯対策はお粗末だったようです。商家にこそ錠前が見られたものの、当時の鍵は高級品。長屋

では引き戸の内側に棒を突っ張らせる「しんばり棒」がやっつとで、蹴破るだけで簡単に侵入できてしまいました。

しかし、空き巣に入られ放題だったわけではありません。先述の町木戸の活躍もありますが、何より当時の長屋は地域住民の濃密な共同生活の場。壁も薄く、隣の音は筒抜けだったと言われていました。ですから、たとえ空き巣が留守宅に忍び込んでも隣近所の監視網が異変をキャッチ。江戸の防犯は町ぐるみ、地域ぐるみで成立していたわけです。

窓からの侵入が6割強。現代の防犯対策を考える

現代でも地域単位で防犯意識が高いエリアもありますが、都市部になるほど地域のつながりや意識は薄れがち。空き巣から身を守るには地域頼みでなく各戸での防犯対策を強化しなければなりません。

警視庁の調べ(2020年9月)によれば、共同住宅等への空き巣の侵入は「窓から」が6割強と最も多く、次いで「玄関」が3割という結果。合わせて9割となっており、まずはこの2点が重点対策箇所と分かります。

窓の対策

入居者に戸締りを充分注意してもらうのが大前提ですが、空き巣が窓辺に近付かないよう、敷地内に「人感センサー付きライト」や「監視カメラ」、踏むと音のする「防犯砂利」を設置するのが効果的です。また、「防犯フィルム」を窓ガラスに貼ることで割られにくくして空き巣の侵入を防ぐのも有効。窓を厳重に守ることで、入居者への安全アピールにも繋がります。

玄関の対策

玄関で気を付けたいのはピッキングなどによる施錠開けです。ピッキングに強いとされる「ディンプルキー」や補助錠の導入は、空き巣の侵入を防ぐと共に入居者の安心感を高めます。また、窓・玄関ともに侵入原因の半数以上が無施錠、つまり鍵の閉め忘れであることを考えると、オートロック機能を備える「スマートロック」で対策するのも手。最新IoT機器としての訴求力の面からも検討できそうです。

町木戸や隣近所で悪を見張った江戸も今は昔。有用な防犯設備の導入で入居者の防犯意識を高め、犯罪発生の抑止と入居者満足度の向上に繋がっていきましょう。