

ART TIMES

April
2024

04

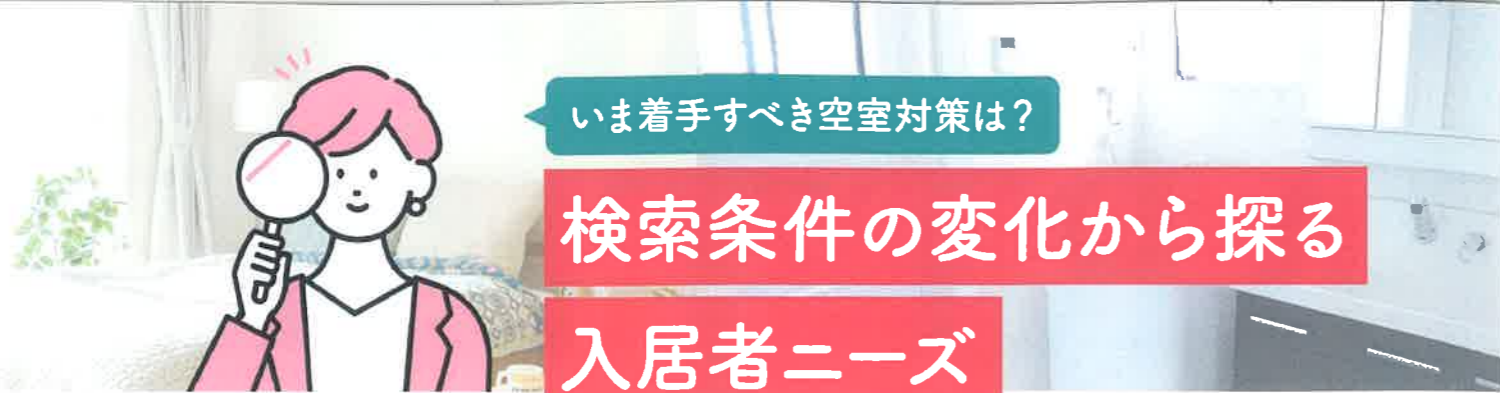
いま着手すべき空室対策は？
**検索条件の変化から探る
入居者ニーズ**

注目度上昇中！
「防音室」で差別化を図る

～地震に強い建物とは～
**新・旧だけではない
耐震基準の基礎知識**



大雄開発株式会社



いま着手すべき空室対策は？

検索条件の変化から探る

入居者ニーズ

入居者の入れ替わりが一段落したタイミングは、一年を通じて安定した賃貸経営を行なうための入居者ニーズ把握や戦略策定に最適です。最新の入居者意識調査から、空室対策に役立つヒントを探ってみましょう。

満室稼働のヒント眠る「必須条件ランキング」

まず参考にしたいのは、LIFULL HOME'Sが発表した「住まい探しの絶対条件ランキング2023」です。このランキングは、同社ポータルサイトで物件検索をする際にユーザーが設定した「できれば欲しい」と「絶対に欲しい(必須)」という優先順位の「差」に着目して分析したもの。本当にニーズのある条件だけが抽出された同ランキングには、部屋探しの際の「絶対に外せない必須条件」が並んでいるのです。

とはいえ、絶対条件ランキングの全国トップ10は、上から①バス・トイレ別、②駐車場あり、③室内洗濯機置場、④エアコン、⑤ペット相談可、⑥2階以上、⑦洗面所独立、⑧追焚機能、⑨オートロック、⑩二人入居可、とお馴染みの顔ぶれです。ただし、前年数値と比較した「上昇率ランキング」をみると、2位「追焚機能」、3位「オートロック」が大きく数字を伸ばしており、入居者心理の変化が見られます。

「住まい探しの絶対条件ランキング2023」(全国総合:上昇率順)

順位	条件	前回調査からのニーズ上昇率
1位	南向き	279.6%
2位	追焚機能	166.0%
3位	オートロック	153.8%
4位	タワーマンション	150.0%
5位	室内洗濯機置場	110.8%
6位	家具・家電付き	108.4%
7位	駐車場あり	102.9%
8位	エアコン	102.8%
9位	バス・トイレ別	99.7%
10位	2階以上	97.2%

オートロック人気上昇 防犯設備にチャンス

オートロックが伸びた理由として、まず考えられるのは体感治安の悪化でしょう。この一年は闇バイトによる強盗やストーカー殺人など、住まいを舞台とした凶悪事件が多く報道されました。人々が治安への不

安感を募らせ、住まいに安全を求めた結果、オートロック人気が押し上げられたと考えられます。

となると、今後はオートロックに限らず、防犯設備全般でニーズが高まっていくと考えられます。「防犯カメラ」や「TVモニター付きインターホン」はもちろん、「ディンプルキー」や「防犯フィルム」「補助錠」といった地味な設備も好印象につながりそうです。



追焚きは、家計も助かる必須条件

追焚機能のニーズ上昇には、昨今のエネルギー価格高騰が関わっているようです。便利であることはもちろんですが、水道代やガス代が節約できて家計にやさしい設備として注目されていると言えるでしょう。

加えて近年の住宅価格の高騰により、購入待機中となったファミリーの賃貸需要が拡大中。単身より追焚きニーズが高いファミリー物件の検索数増加が、追焚機能の順位を押し上げたという見方もできそうです。

ニーズの地域差に注目

このランキングのもうひとつの特徴は、全国47都道府県別の必須条件ランキングも発表されている点です。そのため、気候や商習慣、都市構造等による必須条件の「地域差」が浮き彫りとなっています。

例えば、先ほどの「追焚機能」も温暖な地域ではさすがに順位を落とします。「家具家電付き」は、関東・近畿ではランキング圏外にもかかわらず、その他の道県ではトップ20以内という結果に。「浴室乾燥機」は、ランキング上位に来るのは東京・大阪とその周辺のみで、多くの地域では必須とされていないことが見て取れます。

一方で、地域差がありそうなのに全国共通で絶対視されている、という条件も。中でも「エアコン」は、雪国のイメージの強い北海道・東北で必須条件の2~4位にランクインする意外な結果となっています。札幌でさえ35度以上の猛暑日を記録することが増えており、今後は温暖化や気候変動を加味した設備導入も検討する必要がありそうです。

空室対策の最優先は「映える水回り」

では、空室対策は何処から優先的に手をつければいいのでしょうか。そのヒントになりそうな調査が、アットホームの実施した「オンラインでの住まい探しに関する調査 2023 賃貸編」です。

この調査では、「インターネットで物件を探す際に“必ず見たい写真”は何ですか」という質問に対し、なんと上位4位がすべて水回り設備という結果に。今やネットでの物件検索こそ入居者獲得の主戦場と言われるますが、その現場では生活の中心となる居室よりも、水回りの状況が重視されているのです。

インターネットで物件を探す際に必ず見たい写真

順位	項目
1位	風呂
2位	トイレ
3位	キッチン
4位	洗面所
5位	居室
6位	収納スペース
7位	外観
8位	玄関
9位	駐車場・駐輪場
10位	バルコニー



そうすると、築古物件にありがちな「バランス釜」や「電気コンロ」「室外の洗濯機置場」などは、入居者獲

得の大きな障害に。訴求力回復には「給湯器導入」「IHコンロ」「洗濯機置き場の室内化工事」といった対策が必要でしょう。



また、ネットで部屋探しをする人は、募集写真からできるだけ多くの情報を読み取ろうとするものです。水回りをリフォームできると一番ですが、少しでも見栄えを改善できるよう、キッチン扉を化粧シート等できれいにさせる、水栓やシャワーを取り替える、温水洗浄便座を取り付ける、といった改修を行なうと反響数アップが期待できます。管理会社と相談しながら、「映える水回り」を意識した空室対策を行なっていきましょう。

住まい探しの絶対条件ランキング2023 (LIFULL HOME'S)



オンラインでの住まい探しに関する調査2023 賃貸編 (アットホーム)



ワンポイントコラム one point column

注目度上昇中! 「防音室」で差別化を図る

4月・5月は“一人暮らしデビュー”の影響もあり、騒音トラブルの増える季節。そうした音の問題を最初から避けられる防音性の高い物件が人気ですが、さらに防音性を突き詰めた「防音室」のある部屋にも注目が集まっています。

時代と共に拡大する防音室ニーズ

防音室と聞いて、まず思いつくのは“楽器演奏”です。それだけでなく近年は、YouTuberを代表とした“WEB配信”の文化の登場によってニーズが一変。トーク、歌、ダンス、ゲーム実況、果ては勉強風景まで、あらゆるものが配信コンテンツとなり、誰でも手軽に動画の投稿やライブが可能となった現在、練習にも収録・配信にも活用できる防音室のニーズが拡大しているのです。

また、コロナ禍以降は「自室でどう過ごすか」に焦点が当てられるようになり、気兼ねなく趣味を楽しみたいという層が増加。映画や音楽の鑑賞のほか、前述の“楽器演奏”の人気も再燃し、楽器業界は2020年からV字回復しています。



改装のネックは施工費 規模や運用プランは綿密に

ただし、「居室を防音室へと改装する」となると、立ち足はかかるのがコストの問題です。改装には、壁や床の防音工事、防音ドアや防音窓への交換などが必要となり、6畳で200~400万円はかかると言われます。賃料アップがどれだけ見込めるか、事前の綿密な分析が欠かせません。また、そこまで費用をかけたくない場合には、「室内の一部に防音室」「共有スペースに防音室」などの方法も。1畳程度のボックス型なら、購入・施工で50~100万円程度、レンタルなら月額1万円程度からの投資で「防音室つき賃貸」が叶います。



ちなみに、防音室の希少性を活かして、居住用ではなく「時間貸し」で運用するという手もあります。広さ・エリア・用途・設備によりますが、防音室貸しの相場は1時間で1,000~3,000円程度。稼働が順調なら居住用より早く工事費をペイできる可能性もあります。

～地震に強い建物とは～ 新・旧だけではない耐震基準の基礎知識

元旦の「令和6年能登半島地震」以降、所有物件の“耐震性”について気になっている方も多いのではないでしょうか。地震に強い建物とはどのようなものなのか、法的な基準や構造についての基礎知識をご紹介します。

■ 新・旧に続く3つ目の2000年基準

建物の耐震性能については、「旧耐震」「新耐震」という区分けがよく知られています。しかし、耐震基準にまつわる法律は数年おきに改正されており、現在は新・旧の基準だけでなく、その後に登場した「2000年基準」についても重要視されています。

【旧耐震基準】 1950年の建築基準法制定によって示された耐震基準です。震度5程度の地震では倒壊しないことが前提となっている一方、震度6以上の大地震に耐えられるほどの耐久力は規定されていません。

【新耐震基準】 1981年の建築基準法の大改正に伴って示された耐震基準です。1978年に発生した宮城県沖地震を機に旧基準が大幅に見直され、震度6～7の地震でも倒壊しない構造とするための規定が設けられました。具体的には、一次設計・二次設計の二段階で耐震性のチェックがされるようになりました。

【2000年基準】 1995年の阪神・淡路大震災では、震度7の揺れに耐えられず大量の木造住宅が倒壊しました。これを受けて定められたのが、2000年の建築基準法改正に伴う「2000年基準」です。この新基準では、地盤調査や構造計算、使用部品、耐力壁の配置などにも新ルールが加えられ、特に木造住宅の耐震性強化が図られました。

ちなみに、2000年基準の耐震性能が図らずも示されたのが、2016年に発生した熊本地震です。国土交通省の発表によれば、最も被害の大きかった熊本県益城町において、旧耐震基準の木造住宅の28.2%、新耐震基準の木造住宅の8.7%が倒壊に至った一方で、2000年基準の木造住宅の倒壊率は2.2%。築年数による差もあるとはいえ、新基準が被害の拡大を食い止めたといえそうです。

■ 倒壊を防ぐポイントは「基礎」「壁」「接合部」

地震で強い建物をつくるには、主に「基礎」「壁」「接合部」がポイントといわれます。2000年基準もこの3点に対して具体的な施工ルールが定められており、基礎に関しては地盤に合わせた最適な形状とすること、それに伴い、地盤が建物の重みにどれだけ耐えられるかを示す地耐力(ちたい・りよく)を調べる地盤調査が必須となりました。

壁については偏心率という指標が定められ、耐力壁をバランスよく配置することが規定されました。これは2000年以前の基準下において、窓が多い南側に壁が少なく、北側に耐力壁が偏るような構造の建物が多く建築されたためで、実際にこのような建物が捻れるように倒壊するケースが阪神・淡路大震災では多く見られました。

接合部に用いる接合金物についても細かな規定ができました。柱や梁、壁など主要構造部の継ぎ目に正しく金物を使用することで、建物の構造を強固にし、柱が土台から抜けてしまう「ほぞ抜け」を防ぎます。

■ 建物ではなく命を守るための耐震基準

さらに2025年には、新たな建築基準法の改正が迫っています。これは増加する「ZEH」等の省エネ住宅に対応するもので、断熱材の増加や高断熱窓サッシの採用、屋根へのソーラーパネル設置など、増加傾向にある住宅重量およびその負荷に耐えうる壁量・安全性の確保を目指しています。今後も耐震性能に関する規定は増え、建物の性能は向上していくでしょう。

ただし耐震基準とは、あくまで「人の命が建物の即座の崩落・倒壊で奪われない」ための、最低限の基準でしかありません。たとえ2000年基準の建物であっても、建物が損壊し住めなくなる可能性がある限り、避難場所の事前案内や防災工具の用意、地震保険の加入など、“その先”を見据えた対策もご検討ください。

