

成瀬についての話題を提供する「きめたハウジング NEWS Paper」。今回は賃貸住宅の設備仕様について取り上げます。

## 賃貸の設備仕様はどんなものが必要？

### ●人の欲には限りがない とは言うけれど

賃貸住宅の設備仕様のグレードが上がってきて、分譲並みに近付いてきたとは言いますが、まだまだ分譲住宅の方が仕様がいいのが現状です。フローリング、システムキッチン、ウォシュレット、追い焚き付給湯器、と何でも設備として付いていれば言うことはありませんが、オーナー様の立場としては、いくらお金があっても足りません。お客様のご要望でも、「絶対付いて欲しい」というものと「あったらいいなあ」、「別にあってもなくてもどちらでも」というものに分かれます。このお客様の嗜好もエリアによって異なるようで、各エリアでも付いている設備仕様は異なります。

右の表はある不動産ポータルサイト（インターネットホームページ）で検索した結果です。住みたい街ナンバーワン、ナンバーツーである自由が丘・吉祥寺と田園都市沿線で人気のあるたまプラーザ、そして成瀬の各駅最寄物件で比較してみました。

### ●自由が丘や吉祥寺は 意外と…

設備仕様のデータは各不動産会社が入力しており、全て完璧に入力されているとは限りませんが、ある程度の傾向は見てとることができます。

きめたハウジングへのご来場者のアンケートでも、希望条件として一番記入されるのがバス・トイレ別ですが、成瀬やたまプラーザではほぼ 9 割がバス・トイレ別になっているのに対して、自由が丘や吉祥寺は約 7 割ほどと思っただけでも少ない割合になっています。

そのほかにも、室内洗濯機置場や追い焚き機能付き給湯の割合が低かったり、逆にエアコン付きがほぼ 9 割であったりと恐らくは、自由が丘や吉祥寺は学生や単身向けの物件が多く、成瀬



【オートロック】

【各駅最寄り物件の設備仕様検索結果表】

	自由が丘		吉祥寺		たまプラーザ		成瀬		成瀬以外エリアの平均値
TOTAL検索数	1473		3328		689		440		
バストイレ別	1126	76.4%	2318	69.7%	614	89.1%	395	89.8%	78.4%
2階以上	1021	69.3%	2075	62.3%	473	68.7%	220	50.0%	66.8%
室内洗濯機置場	1185	80.4%	2396	72.0%	621	90.1%	388	88.2%	80.9%
エアコン	1368	92.9%	3031	91.1%	361	52.4%	291	66.1%	78.8%
ペット相談	257	17.4%	311	9.3%	58	8.4%	56	12.7%	11.7%
フローリング	1073	72.8%	2454	73.7%	411	59.7%	261	59.3%	68.7%
南向き	637	43.2%	1645	49.4%	263	38.2%	190	43.2%	43.6%
ガスコンロ	1049	71.2%	2500	75.1%	389	56.5%	357	81.1%	67.6%
IHクッキングヒーター	60	4.1%	112	3.4%	22	3.2%	7	1.6%	3.5%
コンロ2口	677	46.0%	1320	39.7%	120	17.4%	154	35.0%	34.3%
システムキッチン	709	48.1%	979	29.4%	176	25.5%	94	21.4%	34.4%
カウンターキッチン	82	5.6%	123	3.7%	32	4.6%	47	10.7%	4.6%
追い焚き	426	28.9%	743	22.3%	296	43.0%	176	40.0%	31.4%
シャンプードレッサー	314	21.3%	520	15.6%	100	14.5%	127	28.9%	17.2%
ウォシュレット	338	22.9%	366	11.0%	81	11.8%	59	13.4%	15.2%
浴室暖房乾燥機	393	26.7%	477	14.3%	110	16.0%	87	19.8%	19.0%
床暖房	63	4.3%	35	1.1%	22	3.2%	2	0.5%	2.8%
オートロック	673	45.7%	806	24.2%	176	25.5%	12	2.7%	31.8%
TVDアホン	409	27.8%	506	15.2%	125	18.1%	106	24.1%	20.4%
都市ガス	967	65.6%	2212	66.5%	351	50.9%	192	43.6%	61.0%
プロパンガス	2	0.1%	56	1.7%	38	5.5%	96	21.8%	2.4%
オール電化	5	0.3%	14	0.4%	9	1.3%	5	1.1%	0.7%

やたまプラーザはファミリー向けの物件が多いからではないかと推測されます。

### 【カードキー】



### ●成瀬物件の特徴は…

検索結果表の右側に記載しているものが、3 エリアの平均値と成瀬最寄物件との%と比較した場合に、10%上回るものは赤で、10%下回るものは青で表示しています。

例えば、成瀬最寄物件はバストイレ別・ガスコンロ・シャンプードレッサー・プロパンガスは他エリアの平均値を上回っていますが、2 階以上・エアコン・システムキッチン・オートロック・都市ガスは下回っています。

前述したようにエリア毎に設備仕様は異なって当たり前であり、全ての設備仕様が他エリアに勝る必要はないのですが、オートロックは他エリア平均値が 31.8%に対して 2.7%、プロパンガスが他エリアが 2.4%に対して 21.8%と明らかな違いがあり、オート

ロック付き限定であったり、都市ガス限定で来場されるお客様も数多くいることを考えると、オートロックや都市ガスは今後設備として採り入れるべきものではないでしょうか。

### ●必要な設備仕様とは

どんな設備が必須で、どんな設備が必須ではないのかは間取りや立地、そして家賃等によって異なります。

新築賃貸マンションの企画に携わっていると、付けたい設備は山ほどありますが、コストとの関係で取捨選択しなければならず、付けたいと思う設備を断念することがままあります。その代りに、コストがかからずに差別化できるものがあるのではないかと熟考しなければなりません。

設備仕様が充実しているのに越したことはありませんが、充実させたからといって入居者が満足するかということではありません。例えば浴室暖房乾燥機や床暖房は、入居時には目を輝



【TVモニター付きインターフォン】

かせますが、実際には経済感覚あふれる奥様によって「ガス代がかかるから」「電気代がかかるから」と使われなくなるケースをよく聞きます。

### 【システムキッチン】



### ●設備仕様よりも 大事なことは

いかに設備仕様が充実しているマンションでも、マンション前に放置自転車があるから、ポストが汚いから、共用廊下が汚いから、との理由で物件の検討がストップしてしまうこともあります。

設備仕様が充実していることも大事ですが、まずはその部屋・建物の基本的な部分がしっかりしていないとお客様には選ばれません。基本的な部分とは、共用部分が清掃されていることであったり、植栽が手入れされていることであったり、まずは外回りからきれいにする、そしてお部屋の中も新品ではなくても清潔感のある雰囲気を作ることが重要なのではないのでしょうか？

