

一般の賃貸住宅との圧倒的な差別化により 設備に費用をかけても入居スピード&賃貸収入向上

人口減少による空室率の増加が懸念される中、賃貸経営において周囲の賃貸住宅と差別化を図ることは重要だ。入居ターゲットを絞り、コンセプトを持った内装デザインや設備で、住宅に付加価値を創出することができる。趣味やライフスタイルが多様化する中で、賃貸住宅の価値も画一的ではなく、住む人にとってどれだけの価値があるかが問われてくる。例えば、車やバイクが趣味の人向けのガレージハウスや、料理好きの人向けにキッチン設備が充実した住宅などが挙げられる。

設備に費用をかけても入居スピードと賃貸収入の向上が期待できる理由

- ① 周辺相場より高い家賃設定ができる
- ② 経年による家賃の下落抑制
- ③ 周辺物件との差別化

ここでペット共生型賃貸住宅についてご紹介したい。ペット共生型賃貸住宅は付加価値が高いコンセプト住宅の代表的な事例の一つだ。ペット飼育を禁止する集合住宅が一般的だったことから、近年ペットと快適に過ごせることを付加価値とする賃貸住宅で差別化を図ろうとする事例が増えてきた。単に飼育を許可するのではなく、ペットと入居者に適した設備やサービスがあることが重要だ。

ペット共生賃貸住宅の主な特徴	
専有部	玄関に飛び出し防止柵
	傷つきにくい床材
	消臭効果が期待できる壁紙
	高い位置のコンセント
	ペットのトイレスペース
共有部	猫のステップやタワー
	エレベーターのペットサイン (ペットが乗っていることが分かる表示機能)
	散歩後の足洗い場
	ドッグラン

出典：全国賃貸住宅新聞

一般社団法人ペットフード協会(東京都千代田区)の『全国犬猫飼育実態調査』によると、新型コロナウイルスの影響で新たにペットを飼育する人が増えている。ステイホームの広がりの影響で、ペットとの生活から癒やしを求めたり、家族内でのコミュニケーションを深めている傾向がうかがえる。一方で、集合住宅に住んでいることがペット飼育の阻害要因になっている点にも着目したい。同調査で、ペットを飼いたいのが現在飼育していない理由として最も多かった回答は「集合住宅に住んでいて禁止されているから」だった。ペットを飼いたい需要はあるが、飼育できる住環境が少ないことが分かる。

ペット共生型賃貸住宅の特徴は左記の通りである。需要に対して供給が少なければ、賃貸住宅において、ペットと快適に過ごせる設備や機能、サービスがあることで、高い入居率の維持や、家賃下落の抑制が十分期待できる。

ペット共生賃貸住宅は1つの事例であって、他にも一般の賃貸住宅と差別化した設備を付帯することで、賃貸経営の改善を果たしている事例は少なくない。物件のデザイン企画、経営コンサルティングなどを行うエスアンドティ(埼玉県蕨市)は、JR京浜東北線「蕨」駅から徒歩15分にある築34年のアパートの一室を、断熱・遮音性能が高い2層サッシの設置と、「カリフォルニア風」に仕上げた内装にリノベーションすることで、生活環境を向上させ、工事完了からわずか1週間で入居が決まった。このリノベーションはオーナーからの提案がきっかけで実行された。

オーナーが、人口減少や競合多数等の原因でアパートの入居が埋まらず苦しんでいることは明らかである。今後の相続税対策の際には福祉施設等アパート以外の商品の土地活用を検討することに加え、アパート経営においても差別化を意識したコンセプトや設備をもったリノベーションを行って賃貸経営を行うこと視野に入れても面白いだろう。

記事参考：全国賃貸住宅新聞

岐阜県福祉のまちづくり推進協議会

〒501-3246 関市緑ヶ丘2-5-78

TEL:0120-337-301 FAX:0575-24-5733

<http://tochikatsuyo.nodakensetsu.co.jp/>

お問い合わせは
コチラまで

担当: 苅谷

