



【自分好みの部屋へ！！カスタマイズ賃貸の時代到来】

これまでの賃貸住宅では、入居者自ら居室を改装できる物件は希少でした。オーナー側も契約上の問題などから、なるべく現状のまま使用してもらう事を求めてきましたが最近では、入居者に原状回復を課さず、入居者自身がカスタマイズできる住宅に注目が集まり理解を示すオーナー様も増えてきています。

リクルート住宅総研の調査によると現在、日本の賃貸入居者のほとんどが模様替、改修経験は無い状況。一方、欧米では、大半が「賃貸でも生活空間をより快適にする工事を行うのは当たり前」で、居住年数も7~9年と非常に長い傾向にあります。

日本人の賃貸住宅入居者の「リフォーム・カスタマイズしない」理由のトップは、「実費費用がもったいないから」「契約上許されないから」であります。

ところが「原状回復義務が無い」「敷金精算が無い」の場合は、「費用の全額負もしくはオーナーとの折半でカスタマイズしてみたい」という数値が大幅にあがる調査結果が公表されました。

ちなみに実際改装してみたい内容は、上位から『壁に棚板を取り付ける』(53.0%)、『照明を好みのものへ取り替える』(49.8%)、『壁にフック、コートハンガーを取り付ける』(47.9%)となっている。

これを踏まえると、『元に戻さなくて良いならば、自己負担でも好きな部屋に改装したい』という潜在ニーズが高い事がわかります。

オーナー様にとっても、物件先行き不安はあるが、前述のように出来る箇所とパターン化を限定すれば安心出来るし、逆に築年数の経過した不人気物件、長期空室物件などは思い切って全面改装ありとして提案すれば、オーナー側としては出資をせずに物件がグレードアップし次の入居者へのアピールポイントになる可能性もあるし

空室対策にもなると評価が上がってきています。

賃貸住宅は、都市部でも空室率が高くなってきています。(東京都 16% 埼玉 22%、千葉 25%)

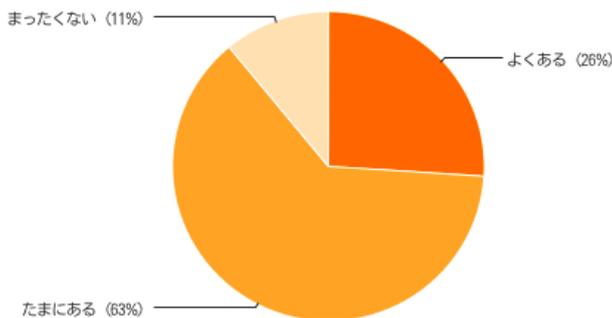
4年連続住みたい街ナンバーワンの吉祥寺でさえ、賃料が下落傾向にあります。

物件を一新するにしても建替えや改装費用を出せるオーナー様は少なく、

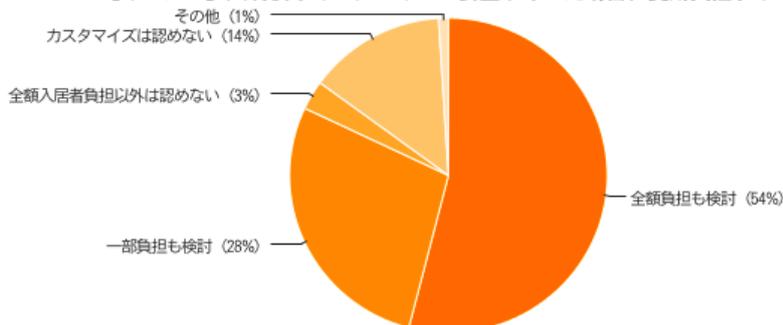
一方、若年層では賃貸を仮住まいとしてではなく、あえて長く暮らす住まいとして選択する向きもあり、加えて自身のライフデザインにこだわりを持つユーザーも増えてきています。

そういったユーザーにとってカスタマイズが出来る住宅は大きな魅力になり冷え切った賃貸市場の起爆剤になる可能性を秘めていると実感している。

【ユーザー】賃貸住宅を自由にリフォーム・カスタマイズしたいと思ったことは？



【オーナー】大規模なカスタマイズの要望があった場合、費用負担する？



東芝 川崎にスマートシティーで新拠点

東芝は5月16日、環境技術やIT（情報技術）を駆使して街全体でエネルギーを効率的に利用するスマートシティー事業を強化するため、JR川崎駅西口に中核拠点「スマートコミュニティセンター」を新設すると発表。2013年10月に稼働する予定。複数の部門に分散している関連事業を集約することで同事業を収益の柱と位置付け、川崎から世界に向けて売り込む狙いだ。

東芝は主力事業の一つである電力・エネルギー関連の社会インフラ部門やIT関連のクラウド部門などを東京都港区の本社から新拠点に集約する。



周辺には発電タービンなどを生産する京浜事業所（鶴見区）、変圧器などを手掛ける浜川崎工場（川崎区）、研究開発センター（幸区）などがあり、東芝広報室は「周辺の拠点とも地理的に連携しやすく相乗効果が見込めるため、新拠点を置くことになった」としている。

佐々木則夫社長は11年12月、スマートシティー事業を同社の新たな収益源と位置付け、15年度の同事業の売上高を11年度に比べ2.2倍の9千億円に成長させる方針を示している。

新拠点は、東芝堀川町工場跡地を開発したラゾーナ川崎プラザ（幸区堀川町）の一角に地上15階建て、総床面積10万6千平方メートルで東芝グループが全フロアを一括賃借する。総事業費500億円を投じて開発する野村不動産広報部は「国内最大級のオフィスビルとなる」としている完成は13年3月。

川崎市はJR川崎駅周辺で産官連携で再生可能エネルギーを基盤にしたスマートシティー構築の検討に着手している。阿部孝夫市長は「東芝が先取りする形で進んでいくことになる。まさに時宜にかなう決定だ」と述べ「環境先進都市」を見える形で示す試みの牽引役として同社の存在に期待感を示した

同駅周辺では人口増や企業集積を背景に北口整備など新たな開発が進行中で、阿部市長は周辺への経済波及効果にも期待。今後、経済と環境が調和したモデル都市の形成を目指す考えだ。

神奈川新聞より抜粋

本店営業部 高橋

お届けしたのは・・・



賃貸営業部
江川直樹

資格: 宅建
賃貸不動産経営管理士
出身: 大田区
趣味: ダンス、人間観察
おいしいお店を探すこと



本店営業部
藤井喬憲

出身: 大阪府
趣味: 旅行・バイク
写真・映画鑑賞
近況: 結婚して太りました。
良いダイエット方教えて下さい。



本店営業部
高橋芳文

資格: 宅建 FP2級
マンション管理士
賃貸不動産経営管理士
出身: 大田区
趣味: 2人の娘と遊ぶこと