



間取りや設備の入居者ニーズ

突然ですが、クイズです。

右図のように、部屋全体の広さは同じとして、A・Bどちらの間取りが、入居者に好まれるでしょうか？

(A)独立キッチンタイプ

【カウンターキッチン3帖+LD8帖】

(B)壁付けオープンキッチンタイプ

【LDK12帖】

(A) 独立キッチンタイプ



(B) 壁付けオープンキッチンタイプ



正解は(A)

多少リビングスペースが狭くなったとしても、対面式の独立キッチンタイプのニーズが圧倒的に高いのです。

上記は前号でも取り上げました、株式会社リクルート住まいカンパニー・21C住環境研究会共同での調査データ「第6回首都圏賃貸住宅市場における入居者ニーズと意識調査 2012-2013」によるものです。

調査結果によると、実に **76.1%** の入居者が、上記(A)の方が良いと回答しています。

今回はその調査データより、いくつかの事例をご紹介させていただきます。

① リビングの壁紙を自由に選べるとしたら、どんな壁紙がいいですか？

⇒ **1位:ベージュ** **2位:グレー** **3位:黄緑** **4位:ベビーピンク** **5位:黒**

全体の **37.6%** がベージュを1番好むと回答。カップル・ファミリーは黄緑が多数。男性はグレーや黒、女性はベビーピンクを好む傾向にあります。

② 古い和室の部屋(築20~30年)があった場合、入居時にどこまで手を入れたい(入れてほしい)ですか？

⇒『**洋室にリフォームを希望**』が **57.3%** と多数。次に現状のまま畳表替え(22.0%)、その他、琉球畳(14.3%)やカラー畳(5.5%)への張替え希望となりました。

特に、[DK6帖+洋室6帖+和室6帖]と、[DK6帖+洋室6帖+**洋室6帖**]との比較では、**全体の71.9%** が後者の**全室洋室タイプを希望**と、圧倒的に多い結果となりました。

③ 古いキッチン(築20~30年)があった場合、入居時にどこまで手を入れたい(入れてほしい)ですか？

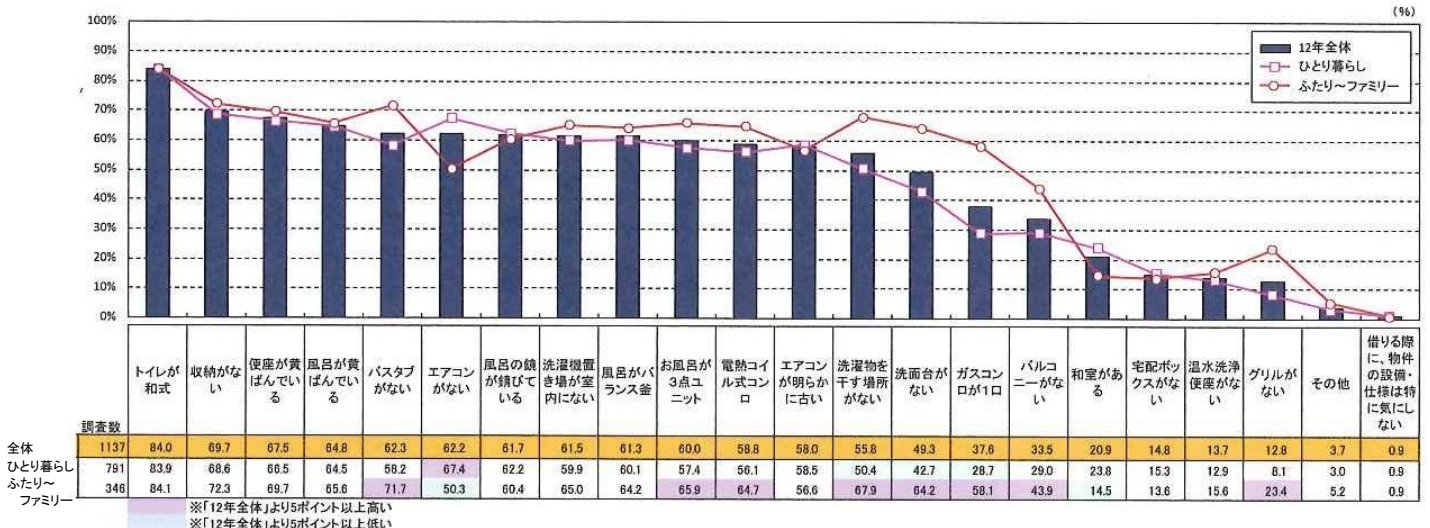
⇒『**新品への交換を希望**』が30.1%と多数となるも、**最低限扉のシートを張り替えて、取っ手をデザイン性の高いものに変更し、キッチンパネルとシングルレバー水栓への変更の希望が30.7%**と、最も多い回答。

女性を中心に部屋選びの重要ポイントとなる水周り。トイレやバスルームについても類似の結果となり、丸々新品でなくても、デザイン性や機能性により好まれる傾向にあります。

入居者のニーズは日々変化しています。新品の設備や、フルリフォーム、リノベーションが好まれるのは当然ですが、要する費用も大きく、また入居者がそれだけを望んでいるわけでもありません。上記のような調査データや、当社でも蓄積し続けている入居者ニーズを活用し、物件ごとにポイントを絞り、投資効率を考えたリニューアルをご提案していきます。

新川崎鹿島田店 東山

借りるのをためらう設備？！



上のグラフは「借りるのをためらってしまう設備・仕様」について、リクルート住まいカンパニー

21C住環境研究会がアンケート調査を行った結果です。

ひとり暮らしとファミリーそれぞれに、各項目の中からあてはまるもの全てを答えてもらったものです。

1位は「**トイレが和式**」で84.0%と最も多く、ひとり暮らし・ファミリー共にワースト1位となりました。

2位は「**収納がない**」でこちらもひとり暮らし・ファミリー共に2位。同じ面積の部屋でも、収納スペースが広い方が有効に使える空間が多くなり、室内も片付けやすくなりますよね。賃貸は持ち家と比べると収納スペースが少ない傾向にあるため、入居者さんの心を掴むためには「収納スペース」は重要なポイントです。

3位以下は、ひとり暮らし・ファミリーによって結果がわかれ、求めるものの違いが見えてきます。

ひとり暮らしに比べるとファミリーに敬遠されがちなのは「**ガスコンロ1口**」「**洗面台がない**」「**バスタブがない**」などで、逆にひとり暮らしの方には「**エアコンがない**」というのが敬遠されるようです。

ひとり暮らし用の物件にはエアコン標準装備が今は当然で、付いていないと検討の対象に入れて貰う事が難しいです。

また、「**エアコンが明らかに古い**」にあるように、もう一つ重要なポイント、それはエアコンの「新しさ」です。

賃貸でお部屋を探しているお客様が求めているのは「エアコンの年式が新しければ新しいほど良い」ということ！シンプルな機能の物でも良いので、「年式の新しいエアコン」これを入居者さんは求めています。

その他にある「**電熱コイル式コンロ**」「**洗濯機置き場が室内にない**」「**洗濯物を干す場所がない**」これらも敬遠される要素ですが、ちょっと手を加える事で改善できる事も多くあります。

掃除が大変で使い勝手も悪いと敬遠されがちな電気コンロは、IHクッキングヒーターに替えることで評価がグンと上がりますし、洗濯機置き場もリフォームで位置を変える事も可能です。弊社にはリフォームの知識に長けたスタッフがおりますので、是非ご相談ください。「洗濯物を干す場所がない」これも今は後から取り付けできる高性能なものが多くありますので、それらを取り付けることで快適に暮らしてもらえる空間を作り出す事が可能です。費用も他のリフォームに比べると安く済ませられます。大家さんには気軽にできる事も、ネジ一本打てない入居者さんにとってはとても有り難い事だったりします。是非お気軽にご相談ください。

川崎西口本店 金子・牧山

お届けしたのは・・・



リフォーム課
金子 和弘

出身地：神奈川県
趣味：釣り・ゴルフ・筋トレ
仕事への思い：
お客様より「ありがとう」の言葉を頂くために仕事をする



新川崎鹿島田店
店長 東山 智宏

資格：宅建、FP2級
賃貸不動産経営管理士
不動産コンサルティング技能試験合格者
出身：川崎区
趣味：水泳



川崎西口本店
牧山 マリヤ

出身：神奈川県
趣味：町歩き
ひと言：都内へ通う共働き家庭に人気の川崎駅！この町の住みやすさを日々発信しています。