



テレビよりも洗面台？

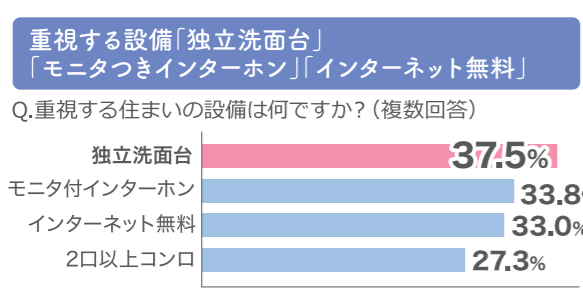
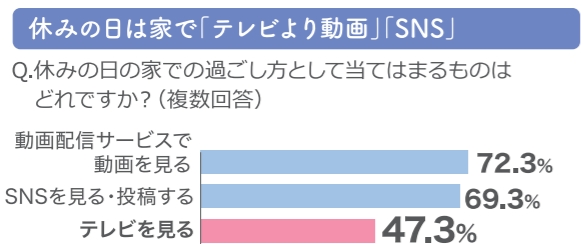
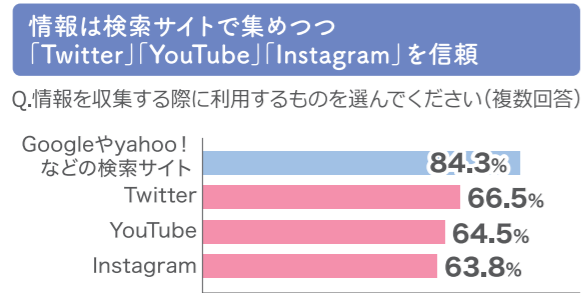
賃貸のメインターゲット
「Z世代」のニーズを掴む

入居者属性は時代とともに多様化するものの、やはり賃貸経営のメインターゲットは10～20代の若年層。ちょうどこれにあたるのが、近頃よく耳にする「Z(ゼット)世代」と呼ばれる年代です。1月発表「Z世代のライフスタイルに関する調査」(アットホーム株式会社)から、若年層向け空室対策のヒントを探ってみましょう。

■ Z世代はデジタルネイティブ

Z世代は一般に、1990年代半ばから2010年代に生まれた25歳くらいまでの若者を指します。Z世代の最大の特徴は、生まれた時からインターネットやデジタルデバイスが当たり前の環境で育った「デジタルネイティブ」であること。必然、彼らの生活はスマートフォンが起点となることが多く、WEBメディアを通じての情報収集や、SNSによるコミュニケーションを日常のものとして育ってきた世代です。

先述のアンケート調査では、Z世代らしい次のような回答も見られました。



これまでの世代とは少し違った顔を見せるZ世代。入居者募集という観点では、次のような施策が効果を発揮しそうです。

■ ネット無料は必須、できれば高速回線も

Z世代の生活はインターネットと切り離して考えられません。動画視聴、オンライン授業、ネットゲームなどでデータ量の多い通信も頻繁に行なうため、高速通信環境のニーズも高め。また、Z世代は「時間に対するお得感=タイムパフォーマンス」に敏感な世代と言われ、手間暇かけずにすぐ高速ネットが使えるお部屋に人気が集まると考えられます。

■ ステージングは「テレビなし」でOK

Z世代はテレビへの依存度が低いことも特徴です。調査でも、5人に1人がテレビを持たず、PCやスマートフォンで完結という結果に。ホームステージングを行なう際、従来はテレビ設置を前提とした部屋づくりをしていましたが、Z世代向けにはInstagramやTikTok、YouTube等の撮影用にアクセントウォールや照明を用意し、「撮影にすぐ映える!」という印象の部屋をつくるのも一案です。

■ 「推し活空間」づくりで差別化

「推し活」とは、アイドルや漫画のキャラクターなどの「推し」、いわゆるご慕情を愛でたり応援したりする活動のこと。Z世代は推し活が盛んで、自身のマニアックな面を隠すどころか、自己表現として積極的に公開にするケースも多く見られます。調査では全体の2割が、推しのグッズなどを陳列する「推し活スペース」を確保していると回答。壁収納や吊り収納など、生活スペースを圧迫せず推し活を楽しめる空間をつくるのも有効でしょう。

■ 男女問わず人気「独立洗面台」

Z世代の重視する住まい設備の第1位が、モニタつきインターホンやインターネット無料ではなく「独立洗面台」である点にも注目です。独立洗面台=メイクをする女性というイメージですが、近年は男性のスキンケア意識も向上。メンズメイクも浸透しつつあることを考えると、これからは性別を問わず独立洗面台が求められる時代かもしれません。

2023年1月発表 Z世代のライフスタイルに関する調査(アットホーム株式会社)▲



アルファ通信 04

オーナー様向けニュースレター

April 2023

全国で相次ぐ強盗事件
今こそ考えたい
賃貸住宅の防犯対策

高断熱化に補助金!
「先進的窓リノベ事業」とは

テレビよりも洗面台?
賃貸のメインターゲット
「Z世代」のニーズを掴む

ALPHA PLAN 土地建物の総合プロデューサー
株式会社 アルファプラン
http://www.alpha-plan.co.jp/

全国で相次ぐ強盗事件 今こそ考えたい 賃貸住宅の防犯対策



今年1月に東京都狛江市で起きた強盗殺人事件をきっかけに、「ルフィ」らを指示役とした全国規模の闇バイト強盗が世間を騒がせています。幸い事件の容疑者らは続々と逮捕されていますが、油断は禁物。加えて、新生活の始まる春は、慣れない環境で入居者が窃盗被害に遭いやすい時期でもあります。所有物件の防犯対策は万全でしょうか？

窃盗・強盗は1日43件。「事故物件化」リスクも

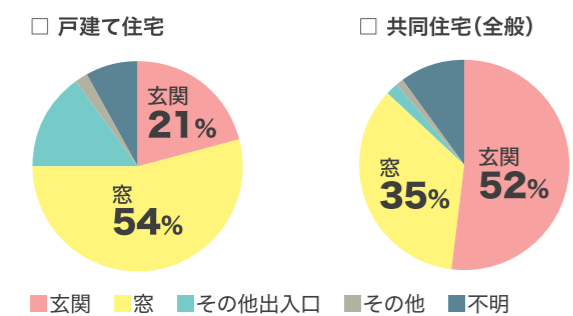
警察庁の発表によれば、住宅を対象とする侵入窃盗・侵入強盗は、2022年の1年間で1万5821件(うち侵入強盗は129件)発生しました。防犯設備の普及や高機能化、検挙者の圧倒的多数を占める若者が減少している等の社会的背景もあり、事件数はゆるやかな減少傾向にあるとはいえ、一日あたり約43件の窃盗・強盗被害が発生している計算になります。さらに言えば、件数全体に対して「強盗」の占める割合は上昇傾向。コロナ禍で留守宅を狙う犯罪が減る一方、住人が窃盗犯と鉢合わせて重大事件化してしまうリスクも高まっているようです。

窃盗にせよ強盗にせよ、一度でも事件が起きてしまうと賃貸住宅での影響は深刻です。不安を募らせた入居者の早期退去だけでなく、「事件のあった建物」としてうわさが広まることも考えられます。万一、強盗殺人のような凶悪事件が発生してしまえば、“心理的瑕疵”の告知が必要となり、賃貸経営には大きなダメージが及ぶことに。窃盗は入居者の家財に被害が出るだけ、と他人事のできるような問題ではないのです。

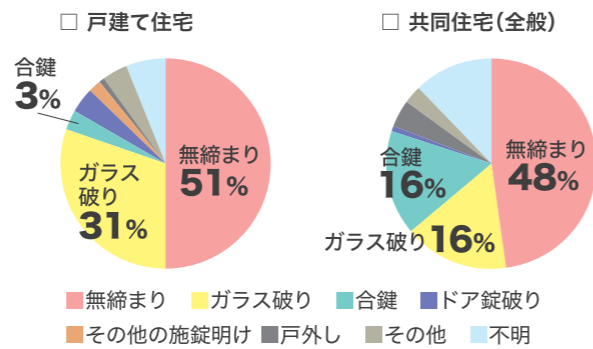
窃盗犯を入らせない・寄せつけない対策を

以上のような窃盗被害のリスクを考えると、賃貸住宅の防犯対策ではまず「窃盗犯を入らせない・寄せつけない」ことが大切になります。対策のヒントを探るべく、警察庁の犯罪統計を調べてみましょう。

侵入経路



侵入手口



統計を見てみると、侵入経路では戸建て住宅で「窓」、共同住宅では「玄関」からの侵入が1位に。一方の侵入手口では、戸建て住宅・共同住宅ともに鍵の「無締まり」(無施錠)が圧倒的に多く、次いで「ガラス破り」「合鍵」という結果でした。コストをかけるなら効果を考えて、玄関と窓を最優先で固める必要があります。

「玄関」対策はカギの工夫から

玄関の防犯対策で、まず解決したいのは入居者による鍵の無締まり問題です。「入居者の意識の問題」でもある以上、注意喚起文を掲示板に貼る等の施策が基本となりますが、各玄関ドアのカギを思い切ってオートロック機能つきに変更してしまえば、無締まり対策は解決します。近年人気のスマートロック(スマートフォン連動のキーレス錠)なら安価に後づけできるうえ、導入物件もまだ少ないことから、競合物件との差別化にも役立ちます。

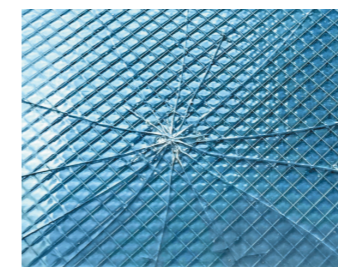
「合鍵」を作製しての侵入は、入居者の友人知人が犯人であることが大半です。しかし、第三者がSNS等に投稿された写真から鍵番号を割り出して合鍵を作製し、犯行に及ぶというケースもあるため、複製困難なキーレス錠やディンプルキーの導入も検討してみてください。

「窓」対策は時間稼ぎが第一

窓の防犯対策では、犯人が侵入するまでの時間をどれだけ長引かせられるかがポイントです。警察庁によれば、窃盗犯は侵入に時間がかかるほど諦める確率が高くなり、5分以上で70%、10分以上で90%が諦めるという調査結果も。

それを踏まえて検討したいのが、「ガラス破り」に効

果的な防犯フィルムの導入です。防犯性に優れたCPマーク認定品の商品であれば、ハンマー等で何度強打しても簡単には割れないうえ、破壊時に大きな音も出



て人目につきやすくなります。サッシに補助錠を後付けすれば、窓からの侵入は一層難しくなるでしょう。

共用部の防犯対策で物件を格上げ

もし予算が許すなら、専有部だけでなく共用部の防犯も強化できると、より安心感が高まります。中でも費用対効果に優れるのが共用エントランスのオートロック。不審者の侵入リスクを軽減できるだけでなく、物件のイメージアップにつながるほか、人気設備のため空室対策としても優秀です。

また、防犯カメラも検討したい設備のひとつです。複数箇所の設置となれば運用コストも気になりますが、Wi-Fi環境を利用したネットワークカメラの採用や、威嚇効果による防犯を狙ったダミーカメラの併用などで低コスト化も可能。オートロックと同じく、物件のグレードアップ効果も期待できます。

そのほか、センサーライトや照明を増設して敷地内

の暗がりを減らしたり、侵入経路となりそうな箇所に防犯砂利を敷いたりといった方法も、人目や音を嫌う窃盗犯には効果的。窓周辺に侵入の足場になる物を置かない、植栽を剪定し見通しを良くするといった対策もオススメです。



賃貸住宅を犯罪の温床にしない対策を!

賃貸住宅では空き巣だけでなく、長期空室が犯罪組織の物品受け渡しに利用されたり、賃借人によって特殊詐欺のアジトや風俗店の違法営業、麻薬栽培などに利用されたりといった事態も起こり得ます。万が一に備えて火災保険の「防犯対策費用特約」等を契約する手もありますが、事件は起きないことが一番。賃貸経営が決して犯罪と無縁ではないことを忘れず、常日頃から目を光らせ、犯罪者を寄せつけない賃貸経営を目指しましょう。



ワンポイントコラム
one point column

高断熱化に補助金! 「先進的窓リノベ事業」とは

近年、SDGsの浸透やZEH(net Zero Energy House)の普及などに伴い、賃貸業界でもじわじわと高まっている高断熱・高気密住宅へのニーズ。夏涼しく冬暖かい、一年を通じて過ごしやすい部屋が人気となるのは当然ですが、断熱性能を高めるとなると大規模かつ高額なリフォームになる可能性も高く、賃貸経営者としてはそう簡単に実施に踏み切れないのが実情です。

しかし、そんな高断熱化を「小規模かつお得なリフォーム」で叶えるチャンスが到来! 経済産業省と環境省が実施する「先進的窓リノベ事業」の補助金が、所有物件の高断熱化の強い味方となるかもしれません。

戸あたり最大200万円、ガラス交換から適用可

住宅の高断熱化にあたっては、窓のリフォームが高い効果を発揮することが分かっています。日本建材・住宅設備産業協会の発表によれば、夏に住宅へ流入する熱の73%、冬に住宅から流出する熱の58%が、窓をはじめとした開口部で発生するとのこと。つまり、壁や床や天井ではなく「窓」から高断熱化を図ることは、とても合理的な選択なのです。

そんな窓の断熱リフォームをサポートする既存住宅向けの補助金事業が「先進的窓リノベ事業」です。外窓

を交換(カバー工法・はつり工法)するような大規模工事はもちろん、ガラス交換、内窓設置といった小規模工事でも使えるのが特徴。一戸当たりの上限補助金は200万円で、目安としては窓リフォーム費用の半分程度を補助してもらえます。

電気代高騰のご時世、高断熱化によって冷暖房の光熱費の節約が叶うとなれば、入居者への強いアピール材料ともなるはず。先進的窓リノベ事業の実施期間は令和5年12月31日まで。ただし、補助金申請額が予算上限に到達し次第終了となりますので、リフォームをお考えであれば早めに計画に着手しましょう。

