

選ばれる多彩な暮らし提案



入居者の声を生かした
細やかな配慮が息づく暮らし提案



毎日も、非常時も、変わらぬ
安心な暮らしをお届けする賃貸

ペット共生スタイル



入居者とペットが快適で
心地いい住環境をご提案

IoT



住まいをより安心・快適に
してくれるIoT技術が
入居の毎日をサポート

戸建スタイル



戸建感覚でのびのび暮らせる
上質な賃貸住宅

賃貸住宅の実例からイベント・セミナーまで、情報をワンストップで!

パナソニックホームズ 賃貸住宅経営サイト
homes.panasonic.com/chintai

各事業別に、土地活用に関する豊富な内容やお役立ち情報を満載!

パナソニックホームズ 土地活用サイト
homes.panasonic.com/tochikatsuyou

賃貸管理から不動産の売買仲介まで。住むほどにうれしい入居者さま特典のご案内も!

パナソニックホームズ 不動産 サイト
homes.panasonic.com/phre

パナソニックホームズのホームページ homes.panasonic.com

月刊 パナソニックホームズの土地活用 七月号

発行日／二〇一四年六月二十五日

発行所／パナソニックホームズ株式会社

大阪府豊中市新千里西町一丁目一番四号

パナソニック ホームズの 土地活用 | 7

July
2024
vol.477



●特集 入居者に選ばれる賃貸住宅とは?



入居者に選ばれる賃貸住宅とは?

~創意・工夫が入居者を引き寄せる~

一般的に賃貸住宅を探す際は、検索サイトで希望の立地や家賃、間取りを入力し、抽出された候補物件を比較することから始めます。

入居希望者が、外観とともに最初に目にする物件のフレーズは、

判断材料のひとつになります。こだわりや思い描く

暮らしのイメージに合致する物件か、その一言の印象は意外と重要です。

入居者に選ばれやすいアピールポイントがどこか、スタイルごとにご紹介します。

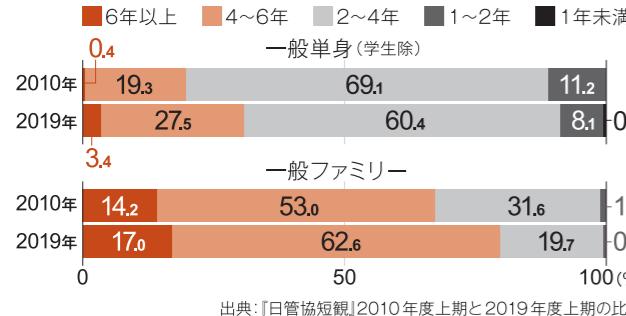


長く安心して住める!

防災配慮(レジリエンススタイル)

現在、賃貸住宅の入居期間は全国平均で単身が3年3ヶ月、ファミリー層は5年2ヶ月^{*1}。ともに長期化の傾向を示しています。総務省の調査でも持ち家志向の低下傾向が年々続いており、長く安心して暮らせる良質な賃貸住宅の需要が今後も見込まれています。パナソニック ホームズの賃貸住宅は、入居者さまの暮らしを守る、頑強な構造を採用しています。さらに地震の後の入居者の生活の備えとして、例えば防災庫を共用部に設置したり、太陽光パネルで発電した電気を蓄電池に蓄え、その電気を使用し専用コンセントからスマートフォンの充電などに活用できるといったシステムを取り入れておくと、大きなアピールポイントになります。

■平均入居期間



防災庫(共用部)



通電火災など二次災害への備え



※分電盤の1回路分スペースに設置します。

震度5強以上の地震を感じし、主幹ブレーカーを自動OFFします。

入居者視点の暮らしやすさ!

ラシーネスタイル



Lacine STYLE

快適な生活設備の充実とおしゃれな空間設計も重点項目のひとつとしてチェックされます。入居者視点を生かした『ラシーネスタイル』の賃貸住宅は生活シーンの隅々にまで細かい設計や配慮を施しています。上質なインテリ

アをはじめ、グレード感のあるシステムキッチン・バス、ブーツの脱ぎ履きがしやすいサポートチェア、玄関先でコートや帽子、バッグが掛けられるブラインドフック、洋服や収納物が見渡しやすいクローゼット等々、毎日の過ごしやすさには男女を問わず、幅広い共感を得ています。



広めのバスルームでゆったりと



広めのバスで足を伸ばしてリラックスタイムを楽しめます。

靴をはきやすく



座ってブーツや靴を履くことができるベンチ。使わないときは折り畳むことができます。

いつでも部屋干しどける



室内物干しがあると、日中不在でも天候や時間を気にせず洗濯物を干せます。

楽しくコーディネート



衣類や小物など収納しやすいオーケインクローゼットとトールミラー。

省エネ生活を応援! 高断熱のZEH賃貸



さまざまな要因から光熱費が高騰し、家計を圧迫しています。『ZEH賃貸』を建てた場合には、入居者メリットである“省エネ効果”を訴求できます。高い断熱性能に加え、高効率なエアコン・給湯機やLED照明、節水・節湯設備などが充実したZEH賃貸は光熱費の削減効果が見込めます。2024年4月から努力義務とされた“省エネ性能ラベル”でのアピールも可能です。さらに当社のZEH賃貸は、外壁にキラテックタイルを採用することで大気中の有害物質を分解する光触媒効果もあり、環境問題への意識が高い若者世代に向けて、建物全体での環境性能のメリットをプラスαで訴求することもできます。



断熱性能が
高いサッシ

高効率な
給湯器

長寿命・省電力の
LED照明



省エネ性能ラベル(例)

※面積約60m²(2LDK)のZEH水準建物・設備仕様+太陽光発電2.88kW搭載の当社物件で算出した場合。



車を愛する人に!

ビルトインガレージ付き賃貸



特定のニーズに特化した物件の需要も見逃せません。例えば愛車。賃貸住まいであってもカーライフを重視したい人は少なくないでしょう。しかし屋根付きの駐車場が付属した集合住宅はほとんど見つからない…。そんな車好きのニーズに添う、ビルトインガレージのある賃貸も魅力的です。メゾネットタイプの1階部分に屋内カーポートを計画すれば、愛車とともに暮らす生活が実現。車の劣化も防げ、雨の日に濡れることなく車の乗り降りができることも、カーオーナーさまに響くメリットになります。

電気自動車専用コンセントや車用品を整理できる収納棚、洗車用の屋外水栓を設置しておくなども、コンセプトを充実させる一手として考えられます。



ビルトインガレージを設けた賃貸住宅イメージ

大切な家族・ペットと一緒に暮らせる!

ペット共生賃貸住宅

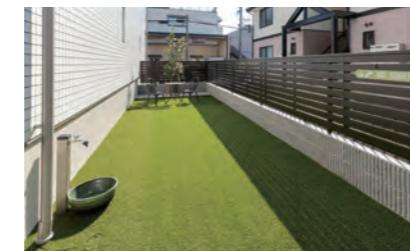
ひとつのジャンルとして認知されながら、需要に供給が追いついていないのがペット賃貸です。

リクルートの調査ではペット賃貸を探すことが難しいため、飼うこと自体をあきらめている潜在需要層の存在がうかがえます^{※2}。パナソニック ホームズの『ペット共生スタイル』はJAHA(公益社団法人 日本動物病院協会)と協力して、人とペットが快適で健やかに暮らせる賃貸住宅を提案しています。ニオイ対策のナノイー発生機をはじめ、プロのノウハウを生かしたプランや設備、飼育規約やルールづくりまでトータルにサポート。空室対策として“ペット相談可”にしただけの物件とは根本的に異なり、ペットオーナーさまに納得してご入居いただける、質の高さをアピールできます。



JAHA(公益社団法人 日本動物病院協会)は、人と動物の共生社会の実現に向けて、ペットの正しいしつけのあり方の啓発などを推進しています。

ドッグラン〈実例〉



ウンチシューターと足洗い場〈実例〉

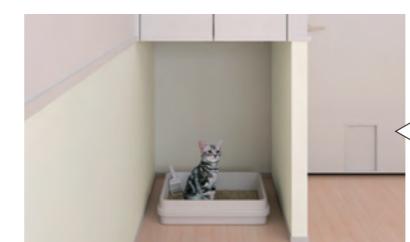
エアイー



※キッチンへの設置はできません。(油煙のため)

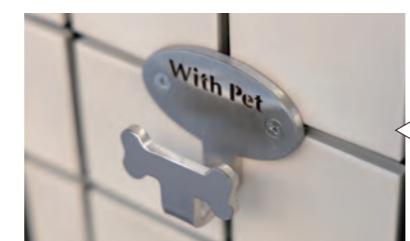
ペット臭などお部屋の気になるニオイを脱臭する天井埋込型ナノイー発生機。

ペットスペース



ペットがテリトリーとして安心して過ごせるペットスペース。

リード用フック



玄関横にリード用のフックを設置。出入りの際にペットをつなぐことができ安心です。

スマホでスマートライフ!

IoT賃貸



2024年1月現在、日本のスマホ比率は97%^{※3}。賃貸住宅であってもインターネット環境のない暮らしはもはや考えられません。「ネット無料」や「高速インターネット」に加え、注目されているのが『IoT賃貸』です。冷暖房や照明、給湯など、住宅内にある設備機器をスマホを介して外出先からでも操作できる機能は、暮らしの快適性を格段にアップ。エントランスのオートロックや住戸のカギをスマホと連動させれば解錠がスムーズで、喜ばれる仕様のひとつとなります。



専用アプリを立ち上げておくだけでエントランスのオートロックを自動で解錠。荷物が多い日など便利です。

エントランスのオートロックをスムーズに通過



玄関ドアも簡単操作で解錠

玄関ドアもスマートフォンでの簡単な操作でラクに解錠。鍵を探す手間を省きます。

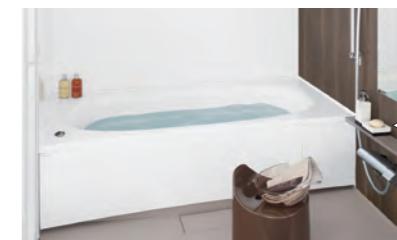
ご紹介してきたスタイル別のコンセプトは、組み合わせでさらに相乗効果がアップします。例えばペット賃貸+ZEH。太陽光発電があれば、日中留守宅でペットの熱中症対策のためにエアコンをかけ続ければ、発電した電気を使えるため電気代の負担が気になりません。IoTやラシーネスタイルは、どんなコンセプトにも組み合わせておきたいボトムアップ仕様とも言えます。

エアコンの運転調整



帰宅時間にあわせて事前に室温をコントロール。いつも心地よい室温を保ちます。

お湯はり開始操作



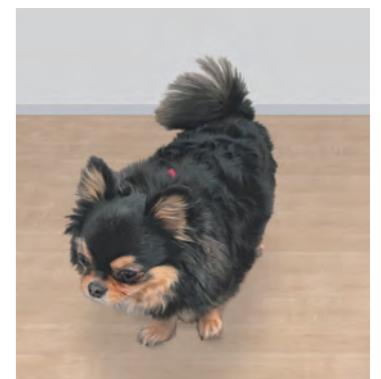
外出先からのお湯はり開始操作で、帰宅後はまっすぐお風呂に入つてリラックスできます。

照明のON/OFF



外出先から照明を点灯させて在宅を演出することで、簡易防犯効果を発揮します。

ライフスタイルやトレンドの変化を感じ取り、生活者の日常感覚に寄り添うことで、まだ形にならないニーズに気づくことができます。入居者にずっとここで暮らしたいと思ってもらえるコンセプトを探り続けることは、賃貸住宅経営の醍醐味とも言えるかもしれません。



※紙面でご紹介したコンセプト賃貸は、商品シリーズや地域によりご対応可能な範囲が異なります。建築をご計画・ご検討の際には営業担当へご相談ください。

出典:※1 第27回賃貸住宅市場景況調査「日管協短観」(2022/04~2023/03)
※2「2022年度 賃貸契約者動向調査(首都圏)」/株式会社リクルート調べ
※3「2024年一般向けモバイル動向調査」/NTTドコモ モバイル社会研究所調べ



次代の主流となるZEH仕様。 入居者に選ばれ続ける 高付加価値の賃貸住宅。

**環境への配慮と一括借上げの
安心感がポイントに**

海外生活が長く、欧州で高断熱住宅の快適さを実感してこられたオーナーさまご夫妻。18年前に帰国後、当社でご自宅をお建ていただきました。今回、建て替え時期を迎えていた賃貸住宅の相続対策をご検討されるなか、ZEH賃貸の提案を受けて関心を持たれました。「世界的なエネルギー不足・地球温暖化問題や光熱費の高騰があり、これは良い提案だと思いました。ソーラーパネルで発電できてエネルギー使用量を減らせるし、断熱性が高いと冷暖房がよく効いて本当に住みやすいので、入居者さんにもうれしいでしょう」とご決断に。ご自宅のキラテックタイルが今も美しさを保持していることやアフターサービスの信頼性を実感されていることに加え、一括借上げシステムで管理をすべて任せられる安心感が、建て替えの後押しとなりました。

**暮らしやすさとステイタス感が
両立した高付加価値の賃貸住宅**

2階建6戸からなる『カーサ ミラベル』はマンション感覚の屋内共用タイプ。廊下階段は砂岩調の壁材と間接照明で高級感あふれる空間に。スムーズな家事動線を実現するオープンキッチンや広がりが感じられるLDKプラン、ホワイトを基調にした内装インテリアは入居者さまに大好評です。「女性視点からの暮らしやすさが反映された素敵な提案をくわださって本当に満足です」と奥さまが笑顔で仰ってくださいました。ご主人さまは「国の制度で省エネ性能表示制度が始まることもありますし、耐震性とZEHの環境対応はこれから主流になるでしょうね。時代に先駆けてZEH賃貸を建てることができます」とお話しいただきました。先々を見越して検討を重ねてこられ、高付加価値のZEH賃貸住宅が完成しました。

カーサ ミラベル(愛知県)

パナソニック ホームズ株式会社 中部第一支社 愛知特建開発支店

■敷地面積：621.64m²(約188坪) ■延床面積：417.36m²(約126坪) ■棟数・戸数：1棟・6戸
■用途地域：第一種住居地域 ■運営管理：パナソニック ホームズ不動産

COMMENT | 多数の建築会社があるなか、18年前にご建築頂いたキラテックタイルのご自宅が今でも輝いていることから、今回のご縁につながりました。将来相続されるお嬢さまが困らないよう、メンテナンス性だけでなく設備についても先を見てセレクトされ、冬場の完成でしたがZEH賃貸の暖かさに驚かれました。(南)／オーナーさま、営業担当者から「住み心地」にこだわった賃貸住宅の要望があり、それにお応えできる外観、内観、動線計画、ともに素敵な建物が設計できました。春には川沿いの桜並木を楽しみながら暮らしていただきたいです。(織田)



営業担当
南 宣克
設計担当
織田 洋彰



①水平・垂直ラインを強調したスタイリッシュな外観。濃淡のキラテックタイルの組み合わせにもセンスが光ります。

②開放的な吹き抜け空間の壁面をタイル仕上げとした高級感のある屋内共用部。

③オートロックと格調高い自動ドアのあるエントランス。宅配ボックス、防犯カメラを設置し、安全性と利便性に配慮しています。

④たくさん収納できるシューズインクローケ。ブーツの脱ぎ履きに便利なサポートチェアも備えています。

⑤少しでも家事が楽になるようにと、奥さまたってのご希望で食洗機付きのパナソニック製キッチンを設置。

⑥LDKと一体として使える居室。パーティションで仕切れれば独立した部屋としても使えます。

⑦入居者に人気の高い、大型のウォークインクローゼットも設置。

⑧⑨小さな子どもがいるファミリーにも使いやすい1坪サイズの浴室と900幅の洗面化粧台。