

## 住み替え事情 レポート② ファミリー編

ファミリーのお客様は、家族構成・勤務先・所得等を考慮した上で、広さ・設備・間取り・使い勝手・家賃・場所等の様々な要因を判断材料とし、部屋探しをされます。又、ライフ（生活）スタイルは洋風化してきています。必要とされる間取り・設備等についても変わってきています。

### ■間取り・設備について判断材料とされる項目

1. ガスキッチン

2. ベランダ付き部屋

3. 独立洗面所

### ■間取り・設備について上記に準ずる項目

- ・追焚機能付き風呂（バランス釜は除く）
- ・備え付きエアコン
- ・玄関廊下と台所間の間仕切り
- ・サニタリースペース（洗面・脱衣所）と廊下又は台所間の間仕切り

### ■その他の判断材料となる項目

- ・建物外観 ・ガレージの確保
- ・共用部分の清潔感（植栽の手入れ、共用廊下・駐輪場の清掃・整頓等）

キッチンについてはテレビ・新聞等で電気コンロの広告を見かけますが、特にファミリータイプについてはガスコンロの方が支持されています。又、玄関と台所の間に間仕切りがある方が、来客時等に気を使わないので良いようです。より使い勝手が良い項目が支持を集めているように感じられます。

ライフ（生活）スタイルが洋風志向となり、和室より洋室（カーペットよりフローリング）が好まれています（和室は一室あれば十分）。又、建物の外観についての最初の印象が特に大きく影響されます。

このような時代の変化への対応として、弊社におきましても一定の築年数を経過し、物理的・社会的劣化による競争力の低下を補うべく、再商品化を実施されているオーナー様もおられます。

#### ■ 弊社における再商品化事例

- ・ 和室→洋室への改造
- ・ カーペット→フローリングへの改造
- ・ 外壁の塗替え（イメージアップ）
- ・ 浴室バランス釜を追焚可能給湯器にし、浴槽をワイドに
- ・ 洗面、脱衣所と廊下又は台所間の間仕切り建具新設
- ・ エアコンの新設

内容はそれぞれのオーナー様の状況により様々ですが、これからの入居者のニーズに近い又は合致した物件にしていくことが大切な点となります。ニーズを知り、入居者を確保する為に再商品化を行うことは、入居者の人気の維持、そして「**資産価値の維持向上**」へと繋がっていくのではないのでしょうか。