

NICE オーナー様向けニュースレター



OWNER'S CAFÉ

02

February
2025

小さな工夫で大きな効果！

手軽に部屋の 魅力アップする 技ありアイデア集

住宅用火災警報器の
点検・交換は原状回復時に

国の超大型補助金を改修に活用
「住宅省エネ2025
キャンペーン」とは

NiCe ナイスアセット株式会社

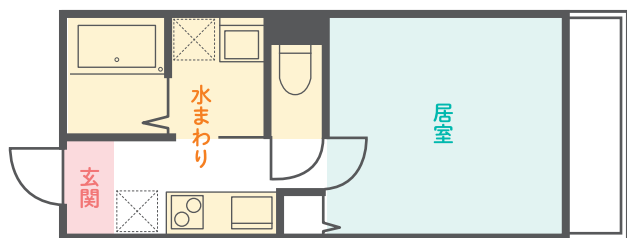
小さな工夫で大きな効果！

手軽に部屋の魅力アップする 技ありアイデア集



部屋全体の魅力改善を図るとなると、まず候補に挙がるのが「リノベーション」です。しかし、リノベーションは準備も工事期間も長くなりがちなうえ、施工費の回収には最低でも10年程度はかかるもの。費用対効果の面から実施をためらう方も多いことでしょう。

そこで今回は、手軽に暮らしやすさを改善し、内見者の評価を高める空室対策設備を総ざらい。「小ワザの詰め合わせ」でお部屋全体の魅力を高める方法を考えてみます。



玄関まわり

セキュリティ&出がけの便利さがポイント

シンプルになつくりながら、実は改善の余地が多いのが玄関まわりです。なにしろ玄関は“部屋の顔”にして、毎日の生活に欠かせない重要施設。他の部屋とのちょっとした違いも内見者は敏感に察知し、評価の材料に加えます。

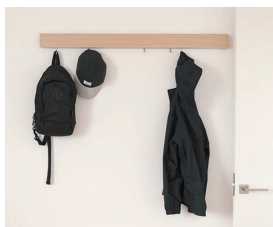
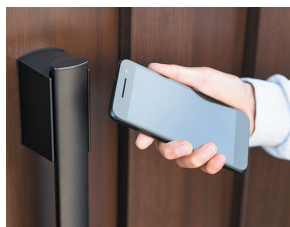
例えば、セキュリティ性能。インターホンはモニター付きか、カギはダブルロックか、ピッキングに強いディンプルキーか…。治安の悪化が取りざたされる昨今、玄関の守りの堅さは内見者の安心度・好感度に直結します。

また、玄関まわりの壁に身だしなみチェックのできる姿見鏡や、コートやカバンをかけておけるウォールハンガーが設置されていると、外出時・帰宅時の便利さは段違い。キーフックや傘立てラックは、玄関ドアに磁石で設置できる商品がお手軽・安価でオススメです。

●玄関まわりの技ありアイデア

※()の中は目安金額

- ・モニター付きインターホン設置(3万円程度～)
- ・ディンプルキー(3万円程度～)
- ・ウォールハンガー(数千円～)
- ・土間タイル張替え(1万円程度～)
- ・スマートロック(2万円程度～)
- ・姿見鏡設置(2万円程度～)
- ・上がり框・巾木補修(数千円～)



水まわり

ユーザビリティ&手元の清潔感がポイント

内見時の印象を左右する最大のポイントが、水まわり。シングル部屋の水まわりはどこも似たり寄ったりだからこそ、快適さを求める小さな工夫が成約率向上に寄与します。

使い勝手に難のある小さめキッチンなら、まずは棚の造作や、磁石収納の設置が可能になるマグネットプレートを取り付け等で収納力改善を図ってみましょう。水栓が水とお湯の二口の場合は、温度調節のしやすいシングルレバーの混合水栓に交換を。その水栓工事を機に、思い切って“一人暮らし用食洗機”を導入するのもインパクト大かつ利便性向上の差別化アイデアです。

トイレには、いまや若者の必須設備となった温水洗浄便座を忘れずに。お風呂の手軽な改善なら、シャワーヘッドやミラーの交換がコスパに優れています。そしてとにかく水まわりは、清掃の徹底で清潔感ある空間に見せることが最重要です！

●水まわりの技ありアイデア

※()の中は目安金額

- ・マグネットプレート設置(3万円程度～)
- ・水栓交換(3万円程度～)
- ・温水洗浄便座(4万円程度～)
- ・置き型食洗機(4万円程度～)
- ・シャワーヘッド交換(数千円～)



居室

キャパシティ&壁面の有効活用がポイント

居室の使い勝手は「収納」で決まるといっても過言ではありません。中でも衣類収納の大きさは内見者の重視ポイントですが、5～6畳の部屋ではクローゼット等の新設も難しいもの。そんな時は後付けのできるアイテムで、壁や天井の“縦の空間”を利用した収納を検討してみてもいいかもしれません。

例えば、壁に長押(なげし)やピクチャーレールがあると、小物を飾れるだけでなく、ハンガーでシャツやアウターを吊るして収納できるようになります。梁や強

度のある天井・壁がある場合は、ハンガーパイプを取り付けたり、突っ張り棒タイプのハンガーラックを設置したりで、空間を利用した“見せる衣類収納”をつくるのも一手でしょう。

また、衣類と言えば、天井や窓枠に室内物干しを設置するのもオススメです。昨今は男女ともに室内干しのニーズが高く、ベランダで洗濯物を干せる部屋であっても、室内に物干しが設置されていると喜ばれます。浴室換気乾燥機に比べ、半分以上の金額で新設できる点も魅力です。

●居室(壁・天井)の技ありアイデア

※()の中は目安金額

・長押、ピクチャーレールの設置(2万円程度～)

↳※長押レールという商品もあり

・各種フック類(数千円～)

・ハンガーラック(数千円～) ・ハンガーパイプ設置(1万円程度～)

・天井タイプ、窓枠タイプの室内物干し設置(3万円程度～)

・備え付けLED照明設置(1万円程度～)

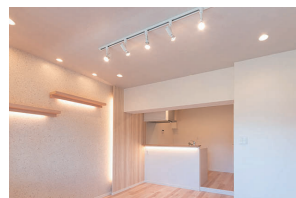
・備え付けカーテン(2万円程度～)



■ ファミリー物件は踏み込み過ぎずが吉

ここまでシングルに向けた改善案を提示してきましたが、二人以上で入居する可能性のあるファミリータイプの間取りでも、これらの使い勝手を改善する設備の導入は有効な空室対策です。ただし注意点は、主張の強い見た目のアイテムを避けること。感性の異なる複数人の入居者が部屋の良し悪しを決めることになる場合、誰かひとりにも嫌われる要素があると成約が遠のきます。

特に気を付けたいのは、アクセントクロスや備え付けの照明器具、備え付けのカーテンなど、インテリア性の高いアイテムの導入時です。これらは「あると嬉しい」という反応が期待できる反面、悪目立ちする可能性も高いため、万人受けしそうなベーシックなものを選択し、入居者が自身の感性でカスタマイズできる余地を残しておきましょう。



たとえ10万円の予算でも、小ワザの「詰め合わせ」ならニーズに合わせた選択もでき、部屋全体の印象改善が図れるものです。また、こうした工事は原状回復工事と合わせて実施しやすく、その際は工事費等の節減も叶います。予算・工期を賃貸管理会社と相談しながら、暮らしやすさと選ばれやすさ、両方を叶える部屋づくりに挑戦してみてください。

ワンポイント防災

住宅用火災警報器の点検・交換は原状回復時に

消防庁の発表によれば、全国の火災件数は冬場よりも、空気の乾燥する春先に最大化します。最悪の事態を防ぐためにも、法律に則った消防点検はもちろん「住宅用火災警報器」の設置に気を配りたいものです。

新築・既存のすべての住宅の警報機設置が義務化されてから、間もなく20年。貸し出し中の物件は、きちんと設置がされていますか？

■ 用途に合わせて最適な製品を選ぶ

住宅用火災警報器は、火災検知の方法・発報方法・電源の取り方の3つの違いによって大別されます。まず、検知方法が感熱式と煙感知式の2種類。検知のスピードが速い煙感知式は居室や階段室に設置し、感熱式はキッチンのような煙の出やすい場所(煙感知式では誤作動のおそれがある場所)に設置します。

発報方法は、検知した警報器だけが警報を鳴らす単独型と、検知とともに連携する全ての警報機が鳴る連動型に分かれます。物件が大きくなるほど連動型の必要

性が高まりますが、配線工事の実施や無線機能つき製品の購入が必要になるなど、相応の費用が発生します。単独型はほ

とんどの製品が工事不要の電池式で、取り付けはドライバー一本で可能。1台3,000円程度で購入できます。

■ 寿命10年、原状回復時に交換を

設置の手軽さから、多くの住宅では「単独型・電池式」が採用されていますが、賃貸経営者として気を付けたいのが警報器の電池寿命です。警報器には

電池切れを知らせる機能が備わっているものの、入居者がそのアラームに気づかない・無視してしまったために、役目を果たせなくなった警報器がそのままになっているケースが少なくありません。警報器の電池寿命は10年程度のため、リスクを考慮するなら設置交換から10年経過の時点で一斉交換してしまう運用がベストでしょう。

3月は一年で最も火災の多い月ですが、入居者の入れ替わりが多く発生するタイミングでもあります。原状回復工事と合わせて火災警報器の稼働状況を点検し、経過年数に応じて新設・交換を検討しましょう。



住宅省エネ2025キャンペーンとは



建築物省エネ法の改正に伴い、今年4月から全ての新築建築物の「断熱等性能等級4以上」の適合義務化が始まります。賃貸住宅も例外ではないため、今年の内には次世代省エネ基準以上の性能を有したライバル新築物件が続々と竣工する時代を迎えるのです。

既存物件は省エネ改修による性能改善を迫られる状況ですが、改修に踏み切る際は、国の補助金制度を活用しない手はありません。超大型補助金「住宅省エネ2025キャンペーン」の内容を確認しましょう。

■ 子育てグリーン住宅支援事業 予算2500億円

住宅省エネ2025キャンペーンとは、省エネ住宅づくりのための4つの補助金事業の総称です。利用には登録業者への施工依頼が必須で、補助金は工事内容に合わせて各事業から支払われます。

その4つの補助金事業の中でも、ベースとなるのが「子育てグリーン住宅支援事業」です。昨年度は「子育てエコホーム支援事業」という名称でしたが、ZEH基準（断熱等級5）をも上回る「GX（グリーントランスフォーメーション）志向型住宅」の普及推進に向けて改称されています。事業名に「子育て」とあるものの、リフォーム工事なら賃貸経営者も利用可能で、要件は次の3つのうち2つ以上の工事の実施です。

- ①窓、ドア等の開口部の断熱改修
- ②外壁、屋根等の躯体の断熱改修
- ③エコ住宅設備の設置

補助金の戸当たり上限額は①～③の実施数によって変わり、全て行なえば60万円、2点では40万円が補助上限となります。ただし、①②は工事によってZEH水準以上の省エネ性能を実現するため必要があるため要注意。なお、任意工事として①～③と同時に行なった子育て対応改修、バリアフリー改修等も補助の対象となります。

■ 先進的窓リノベ2025事業 予算1350億円

住宅の開口部となる窓・ドアの改修に特化した補助金事業です。断熱性の高い窓ガラスへの交換、窓の交換（カバー工法含む）、内窓の設置、ドアの交換等が対象で、改修費の50%補助という補助率の高さが魅力です。

補助上限は昨年度と変わらず200万円/戸ですが、内窓設置の補助額が少し引き下げられました。補助額が5万円以上となる規模の工事から適用可能です。

●「先進的窓リノベ2025」補助額の例

戸建住宅・ 低層集合住宅 の場合	グレード	窓の大きさの区分		
		大 (2.8㎡～)	中 (1.6㎡～2.8㎡)	小 (0.2㎡～1.6㎡)
内窓設置	SS	106,000	72,000	46,000
	S	65,000	44,000	28,000
	A	26,000	18,000	12,000
外窓交換 (カバー工法)	SS	220,000	163,000	109,000
	S	149,000	110,000	74,000
	A	117,000	87,000	58,000

■ 給湯省エネ2025事業 予算580億円

給湯設備に特化した補助金事業で、給湯器を高効率給湯器（エコキュート以上）にする、または燃料電池を導入する際に補助を受けられます。

- ①ヒートポンプ給湯機（エコキュート）
- ②ハイブリッド給湯機（電気式ヒートポンプ・ガス補助熱源機併用）
- ③家庭用燃料電池（エネファーム）

同事業は導入する機器の性能によって補助額が増える点が特徴で、例えばエコキュートの場合、基本は1台あたり6万円の補助ですが、インターネット接続可など高性能機種の場合には4万円、熱効率やCO₂排出性能が基準以上の場合には6万円、その両方を満たす場合には7万円が補助に上乗せされます。

■ 賃貸集合給湯省エネ2025事業 予算50億円

賃貸集合住宅に特化した給湯器交換補助事業です。一定以上の性能を持つ小型省エネ給湯器（エコジョーズ・エコフィール）への取り替えが補助されます。

- ・追い焚き機能なし機種への取替:5万円/台
- ・追い焚き機能あり機種への取替:7万円/台

これまで一棟あたり2台以上の交換が補助の最低要件でしたが、今年度は1台から補助対象に。昨年の利用率は約5%と、あまり活用されていない補助金制度でしたが、省エネ給湯器は昨年11月から走り始めた「省エネ部位ラベル」表示制度の対象でもあるうえ、冒頭の通り、今後は賃貸住宅同士で省エネ性能を競い合う未来も予想されます。ほんの少しの省エネ性能差が集客の決め手ともなりかねない以上、こうした小さな改良を補助金活用で実現し、物件省エネ化の足掛かりとする戦略も有効でしょう。