

# 最新IoT軸に賃貸差別化

## 強気家賃にも「勝算十分アリ」

アズマハウス

日本賃貸住宅管理協会和歌山県支部の不動産総合大手、アズマハウスは和歌山市内で、IoT技術を活用した先進利便追求型の賃貸マンションモデル「グランメール田中町」を建設、3月の完成にあわせて入居募集を開始、4月にオーナー向け内覧会を開催しました。最新のIoT設備の導入で入居者利便を大きく引き上げる一方、高断熱・高省エネ性などの快適性も高めたモデルとして差別化を徹底。単身者層やDINKS（共働き夫婦）層のニーズを吸収し、高稼働が期待できる付加価値の高いスマートマンションとして仕上げました。

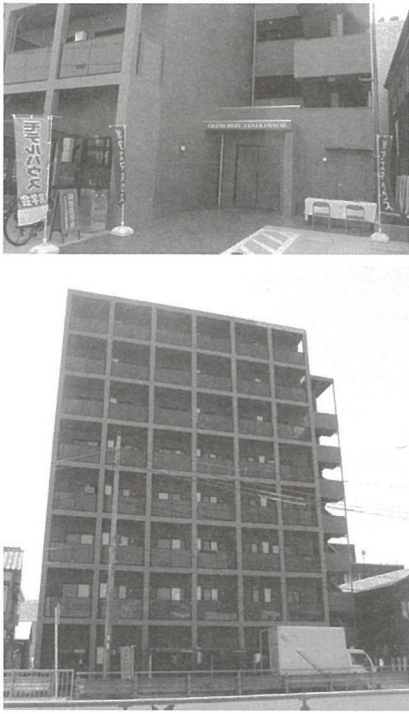
### 新たな仕掛け

誌上ベンチマーク

### IoT賃貸提案

## 「スマートマンション」事業化提案

エントランス(上)と全景



「グランメール田中町」は1LDK（45・01㎡）総47戸、JR和歌山駅から徒歩6分の駅近立地（和歌山市田中町5丁目5-10）の鉄筋コンクリート（RC）造8階建て、単身者やDINKS向け賃貸マンションです。開口部にL

ow-EEペアガラスを採用、RC造躯体とともに高断熱・省エネ性を具体化し、広めのゆとりある居室空間と合わせて快適な居住環境を実現しています。

最新のIoT設備を積極導入。入居者はスマホアプリから自宅のエアコンや照明、テレビなどの家電を遠隔管理操作できるスマートライフに対応したのが最大の特徴です。

同社の久保良平賃貸部長は「IoT設備の投入について、「外出中に遠隔操作でき、より快適で効率的な生活環境を求める若年層や共働き世帯に人気がありニーズに合致します。入居者利便の引き上げで他の物件との差別化を図ることができると考えました」と狙いを明かしています。

「グランメール田中町」ではさらに、無料インターネットによる通信環境の標準化や、オートロック・カラーモニター付きインターホン、エレベーター内カメラなどで防犯性もアップさせたほか、システムキッチン・照明器具・エアコン・温水洗浄便座・室内物干しを完備し便利な生活への工夫も盛り込んでいます。宅配ロッカーの配備や24時間ゴミ出し可能な「ゴミストッカー」、EV充電スタンド付き駐車場も備えており、「快適で安心できる住生活に、環境への配慮と利便性を兼ね備えた物件」になっています。

月額家賃は7万4000円（8万7000円）。「和歌山駅周辺の単身者・DINKS向け1LDKの相場と比較するとやや高めの設定」だといいますが、①IoT設備やインターネット無料など最新技術を活用した利便性の高い環境②24時間ゴミ出し・EV充電スタンドなど従来型物件にない付加価値③セキュリティ対策の充実による安全な暮らし——を実現したことから、「賃料に見合うハイグレード賃貸マンション。入居希望者も十分納得できる水準」だと自信をのぞかせています。

「グランメール」は同社賃貸物件ブランドの1つで今回の「田中町」も同社所有物件として、地主の土地活用ニーズ掘り起こしへのモデルとなります。「和歌山市内を中心に優良物件になればなるほど（入居）需要は十分ある。入居者の満足度をさらに引き上げるためにも今回IoT技術による新しい賃貸住宅の提案を行う」のが狙いです。

同社の一括借り上げシステムとあわせて「住宅地内では木造戸建て賃貸、駅近ではRC賃貸マンションを提案」、賃貸事業を強化し和歌山を軸に展開拡大につなげたい考えです。