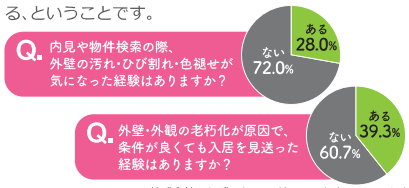
第一印象で差をつける！

外壁・共用部・屋外設備の総合力とメンテナンスで魅力ある外観に

たとえ内見の目的が「居室」であっても、その第一印象を決めるのは実は「建物の外観」です。初めて目にする候補物件の外壁や共用部に汚れや破損があったとしたら、どれほど居室の設備が充実していてもマイナスの印象からの内見スタートとなってしまいます。次のオンシーズンまで時間のある今のうちに、魅力的な外観づくりとお手入れのポイントを学んでおきましょう。

適切な外壁メンテナンスで内見者を逃さない

株式会社NEXERと株式会社アケボノ（※1）が実施した「賃貸物件選びの際の外壁・外観の老朽化に関する意識調査」によれば、内見や物件検索の際に外壁の汚れ・ひび割れ・色褪せが気になった経験がある人の割合は28.0%、**そのうちの52.4%が「室内も古そう・傷んでいそう」と感じたという結果**が出ています。さらに、「入居の見送り」を問う項目では、**外壁の劣化が気になった人の39.3%が「入居を見送ったことがある」**と回答。つまり、傷んだ外壁は気づかないうちに内見の取り止めや入居申し込みの見送りを引き起こしている、ということです。



※1 株式会社アケボノ https://www.akebonos.co.jp/

一般に、外壁メンテナンスの目安は10～15年周期。手入れをしない期間がそれを大きく超える物件では、**入居者付けへの悪影響はもちろん、外壁自体の安全性の問題も発生している可能性**があります。外壁にクラック（ひび割れ）ができたり、塗装の防水切れが起こると、そこから雨水が侵入して雨漏りや躯体の劣化を引き起こします。外壁を触った手にべったりと白い粉がついたとしたら、それは"チョーキング現象"という塗装の防水性能が低下し始めたサイン。ぜひ、早めの外壁塗装工事をご検討ください。

共用廊下や階段などの日常動線は美化を徹底

建物内に入った内見者は、**エントランスから居室までの共用部の状態もチェック**しています。例えば、廊下の手すりや上階への外階段。ここに錆びや塗装の剥がれがあると、手触りや見た目が悪いだけでなく、万一の事故への不安も感じさせてしまいます。鉄部塗装は状態を見ながら、5～7年程度の周期で実施しましょう。

また、共用廊下の床も内見時の印象に影響を与えます。黒ずみやカビ、ガム、吸い殻跡などがある場合は、ポリッシャー洗浄等で徹底的に清掃を。老朽化が進んでいる場合は、長尺シートの張り替えや新設によって思い切ったデザイン刷新を図る方法も有効です。

屋外設備も含めた総合力が外観印象を左右する

物件の"外観"を形成するのは、建物だけではありません。例えば、入居後には毎日のように利用することになる「ごみ置き場」の清潔感、害虫の発生原因にもなり得る「植栽」の状況、共用部や敷地内の「照明設備」の明るさ、「駐車場」や「駐輪場」の使いやすさなど、内見者の第一印象は物件に付属する施設・設備によってもつくられるのです。

内見者に「この物件に住んでみたい！」と思ってもらうには、**それら設備が「ある」というだけでなく、破損や汚損のない状態で隙なく整えられている必要**があります。入居者・内見者の視点に立って建物全体をチェックし、懸念点があれば管理会社と連携しながら、年末に向けてひとつずつ解決していきましょう。

チェック箇所	チェック内容
駐車場	・白線の掠れやロープの切れはないか ・区画表示板は破損していないか ・事故防止用のミラーの設置数は十分か　・雑草の状況
駐輪場	・放置自転車はないか　・整理されているか ・駐輪数に対してスペースは十分か ・ポートの屋根や支柱に破損はないか
ごみ置き場	・清掃は十分か　・清潔感はあるか　・粗大ごみ等の放置はないか ・ゴミステーションの容量は十分か ・ゴミステーションを新設できないか
敷地・アプローチ	・ポイ捨てゴミや吸い殻は落ちていないか ・雑草の状況　・花壇の花の状況 ・床タイルに割れや破損はないか
植栽	・適切に剪定されているか　・越境して（されて）いないか ・害虫の発生　・蜂の巣はないか
照明設備	・管球切れはないか　・十分に明るいか ・LED照明への切り替えはできないか
その他	・外壁やブロック塀に落書きはないか ・自動販売機のまわりは清潔か ・汚水桝に問題や異臭はないか

ハウジングNEWS　ハウジングニュース　2026年8月号
2026年8月発行（毎月1回発行）

発行元　あざみ野不動産グループ　ハウジングセンター株式会社
〒225-0011 神奈川県横浜市青葉区あざみ野2-9-13
TEL.045-901-1113　FAX.045-909-6163

ハウジング NEWS

08
August 2026
オーナー様向けニュースレター

住まい探しの絶対条件の変化は？

検索ランキングから探る賃貸トレンド最新動向

「住まい探しの絶対条件2026」
総合ランキング

順位	住まい探しの条件	前年対比up/down	順位	住まい探しの条件	前年対比up/down
1位	バス・トイレ別	ー	11位	インターネット使用料無料	ー
2位	駐車場あり	ー	12位	温水洗浄便座	↑1
3位	エアコン	↑1	13位	TVモニタ付インターホン	↑1
4位	室内洗濯機置場	↓1	14位	南向き	↓2
5位	ペット相談可	ー	15位	家具・家電付き	ー
6位	2階以上	ー	16位	保証人不要	↑1
7位	洗面所独立	ー	17位	都市ガス	↓1
8位	オートロック	ー	18位	デザイナーズ	ー
9位	2人入居可	↑1	19位	コンロ二口以上	ー
10位	追焚機能	↓1	20位	駐車場2台以上	ー

賃貸住宅の探し方にも多くの商品と同じようにトレンドがあり、時代や市況を背景とした変化があります。**LIFULL HOME'Sから発表された「住まい探しの絶対条件ランキング2026」**をヒントに、最新の賃貸ユーザーのニーズの変化と訴求ポイントを探ってみましょう。

「エアコン」「室内洗濯機置場」「洗面所独立」は必須施策

このランキングは、物件の検索条件に**"できれば"**と**"必須"**という優先度の差をつけることのできるLIFULL HOME'S独自の検索機能**「できれば検索」**の結果から、"必須"で検索された条件を抽出して順位付けしたもの。つまり、**「1位：バス・トイレ別」**は最も多く"必須"で検索された、住まい探しの「絶対条件」ともいえる人気設備ということです。

これを踏まえると、再確認できるのが**「3位：エアコン」「4位：室内洗濯機置場」「7位：洗面所独立」の重要性**です。車を所有する人が**「2位：駐車場あり」**、ペットを飼う人が**「5位：ペット相談可」**を必須にするのは、至極当然のこと。しかし前述の3点は、エアコンであれば自費購入、洗濯機は屋外設置、洗面所は二点/三点ユニットの選択など代替手段があるにも関わらず、これほど多くの人に住まいの絶対条件として選ばれているのです。物件の訴求力を高める上では、まずこれらが揃わないとスタートラインに立てない、と考えるべきでしょう。

日本列島を襲う酷暑で「南向き」人気も揺らぐ

気象庁は今年4月、30度以上の真夏日、35度以上の猛暑日を超える表現として、最高気温が40度以上の日を「酷暑日」と呼ぶと決定しました。ここ数年、夏の日本は全国的に厳しい暑さに見舞われており、酷暑日を記録する地域・日数も増加傾向にあります。

そんな状況と連動するように変化が見られる検索条件が**「3位：エアコン」「14位：南向き」**です。エアコンは、かつては北日本では優先度が低いとされていましたが、それも今は昔。現在は**北海道でさえ3位にランクインするほどの重要条件**となっています。

また、住まいの条件の基本ともいえる「南向き」が、前年より2ランクダウンしている点も見逃せません。南向きの部屋は日当たりが良い反面、夏場は室温が上がりやすく冷房費用もかかります。また、昨今は浴室乾燥機や室内物干し、ドラム式洗濯機の普及によって外干しニーズが低下。明るく気持ちのいい南向きの部屋の人気は依然として高いものの、「絶対条件」としての地位に揺らぎが見える点、他の方角の部屋もチャンスが増えている点に注目です。

闇バイトの不安再燃で「防犯関連設備」に脚光

南向きと入れ替わりに順位を上げたのが**「13位：TVモニタ付きインターホン」**です。セキュリティへの意識は年々高まっている一方、今年2月に警視庁が発表した「令和7年の犯罪情勢」を紐解くと、強盗事件は4年連続の増加となり、空き巣（侵入窃盗）に至っては前年比9.8%もの増加。体感治安を問うアンケート結果も「日本の治安は悪くなったと思う」の回答が79.7%を占めています。

加えて今年は、落ち着いたかに見えた「闇バイト」による凶悪強盗事件が発生。インターホンだけでなく、**「8位：オートロック」**や防犯カメラ、センサーライト、ディンプルキーなどに改めて注目が集まっています。防犯設備には多くの自治体が補助金を用意しているため、導入の際は補助制度の有無を確認しておきましょう。

物価・エネルギー・賃料の上昇で強まる「節約志向」

近年の市場の変化と言えば、全国的な物価やエネルギー、金利などの上昇です。また、東京をはじめとした都市部では、物件の維持費増大に伴い賃料も大きく上昇しました。

こうした状況から強まっているのが、部屋を借りる側の節約志向です。料理メディア「Nadia（Nadia株式会社）」が行なった調査「3年前・現在・今後3年を比較した自炊意識と行動の変化」によれば、「毎日自炊する」と回答した層は、3年前の49.2%から55.0%へと伸長。また、食材や調理器具を選ぶ際に意識することの第1位は、ずばり「節約」でした。

検索条件ランキングでも**「9位：二人入居可」**が順位を上げており、これも節約意識の表れと考えられます。主に家族や婚約者との同居を想定した検索項目ですが、誰かとルームシェアをして住宅コストを抑える動きは全国的に広がりを見せており、一定の専有面積を持つ物件では単身者に限定せず「二人入居可」「ルームシェア可」を入れる戦略も検討の余地があります。また、複数人入居や自炊ニーズに応えるならば**「19位：コンロ二口以上」**も注目でしょう。

「保証人不要」でニーズ充足・リスク低減

前年より順位を上げた注目項目には**「16位：保証人不要」**もあります。家賃保証会社の利用が一般化するに伴い、保証人の確保が難しい・保証人を頼みにくい、という心理が借り手の中で強まっています。また、賃借人の高齢化も進んでおり、その親世代が退職済みで保証人を引き受けられないという事情も。さらに言えば、増加傾向にある"外国人"の住まい探しでは、保証人不要は必須条件。今や家賃保証会社は、このような「保証人を用意するくらいなら保証会社の利用だけで済む部屋がいい」というニーズに応えるツールなのです。

経済や治安、人口動態だけでなく、気候によっても変化する住まい探し。その変化にも、素早く柔軟に対応することが安定した賃貸経営につながります。変化の激しい時代だからこそ現状維持に留まることなく広く市場にアンテナを張り、ニーズに応え続ける物件づくりを目指しましょう。

ワンポイントコラム
one point column

リスク軽減＆満足度アップする建物の火災対策アイデア

9月1日は防災の日。近頃は"モバイルバッテリーから出火"という不安なニュースも多く見かけますが、ご所有物件の「火災対策」は万全でしょうか。賃貸経営は長期にわたるものだからこそ、火災への備えが重要です。

■ 基本は定期点検で被害を最小限に食い止める

建物の火災対策の基本は「消防用設備の設置」とその「点検」です。延べ床面積が150㎡以上の集合住宅は、消防法により消火器をはじめとした消防用設備の設置と点検が義務付けられており（150㎡未満でも消防用設備の設置がある場合は点検義務あり）、半年に1度の機器点検と1年に1度の総合点検、3年に1度の所轄消防署長への報告が必要となります。

点検箇所は消火器や火災報知設備、非常ベル等の警報設備、避難はしご等の避難器具、誘導灯、連結送水管など多岐にわたります。建物の条件によっては賃貸経営者自ら点検することも可能なものの、法令遵守はもちろん、万一の際の被害規模を左右しかねないものである以上、やはり点検は有資格者を擁する専門業者に依頼すべきです。ちなみに、消火器には5年または10年の使用期限が設けられています。特別な点検をすれば期限後も使えますが、期限切れを設備点検で指摘された際は交換したほうが安心でしょう。

■ リスク対策と入居満足度向上の両立アイデア

集合住宅での火災の多くは各居室で発生します。そのリスク対策と入居満足度向上を兼ねて、法定点検不要で初期消火にも役立つ「簡易消火器」を入居者にプレゼントする、というアイデアもあります。

●スプレー式消火器
殺虫剤のように片手で噴射できる消火剤入りのスプレー。軽くて小さいため取り扱いがしやすく、収納場所にも困りません。
小規模な普通火災や天ぷら油火災の初期消火に効果を発揮します。

●投てき型消火器
火元に投げつけると容器が破裂し、消火剤が散布される消火用具。パニックに陥ると、人は「栓を抜いて、ホースを火元に向けて、レバーを握る」という消火器の操作すら難しくなるもの。
"投げるだけ"で使える手軽さと扱いやすさがメリットです。