



### 賃貸住宅新聞の設備ランキングから紐解く ファミリー物件にも広がる 「エアコン完備」 という考え方

「エアコン設備」と聞くと、単身者向け物件では”必須設備”であると多くの方が認識しています。一方、ファミリー向け物件においては、いまだに「エアコンは入居者が設置するもの」という考え方が強く残っています。

しかし近年、ファミリー層の住まい探しにおいても、エアコンの有無が入居可否を左右するほどの判断材料になりつつあります。

今号では、ファミリー向け物件におけるエアコン設備の捉え方とその効果について取り上げます。

#### ●「あれば良い」から 「なければ決まらない」設備へ

2025年10月に全国賃貸住宅新聞社が発表した「この設備がなければ入居がきまらないTOP10」において、**エアコンは単身者向け、ファミリー向けともに3年連続で第1位となりました。**

単身者向け物件では、すでに設置されていて当然の設備となっていますが、ファミリー向け物件では、部屋数の多さから未設置のまま募集されているケースも少なくありません。

しかし市場のデータが示す通り、**ファミリー物件においても、「エアコンがない」という理由で検討対象から外される時代に入っています。**

#### 「この設備がなければ入居が決まらない」TOP10

##### 《単身者向け》

- 1位** **エアコン**  
3年連続で1位を獲得。北海道含む全国で必須の設備となっている。
- 2位** **室内洗濯機置場**  
前回同様の2位。ないと入居者に驚かれるといった意見もあった。
- 3位** **TVモニター付きインターホン**  
オートロック設置物件が少ない地域では、代わりに必須条件となるという。

##### 《ファミリー向け》

- 1位** **エアコン**  
きちんと部屋を冷やすかを気にして、製造年月日を気にする入居者も多いとの声も。
- 2位** **TVモニター付きインターホン**  
前回3位からランクアップ。防犯意識の高まりが同設備の需要につながっているようだ。
- 3位** **室内洗濯機置場**  
ファミリー向けではドラム式洗濯機が置けるサイズを求められることもあるという。

#### ●なぜファミリー向け物件で エアコン設置が重要なのか

##### I, 周辺物件との差別化につながる

ファミリー物件では、いまだにエアコン未設置の物件が多くあることから、「エアコン完備」「各部屋に設置済み」といった訴求は、競合との差別化ポイントになります。

条件次第では類似物件と比較して、エアコン有無が賃料設定や成約スピードに影響するケースも見受けられます。

## Ⅱ、入居時の初期費用を抑えられる

ファミリー層の引っ越しは、敷金・礼金、引っ越し費用や家具家電の購入など、単身者に比べてどうしても初期費用が高額になりがちです。

エアコンが未設置の部屋がある場合は、更に1台あたり8~10万円の追加費用が発生します。

特に、小さなお子さまや高齢のご家族と同居される場合、複数台の設置が必要となるケースも多くなることから、1台でもエアコンが備え付けられていることで、初期費用の軽減につながり、入居希望者に金銭的メリットを感じてもらいやすくなります。

## Ⅲ、ポータルサイト検索で“選ばれる”

現在の部屋探しは、ポータルサイトでの条件検索が起点となります。

エアコンなどの設備条件はチェックボックスで絞り込まれるため、エアコン未設置物件は、検索段階で候補物件から外れてしまうこととなります。

エアコン設置済み物件は検索段階で削除されずに生き残るため、【検索→内見→申込】へと進みやすくなります。

室内設備	<input type="checkbox"/> 室内洗濯機置場	<input type="checkbox"/> 洗面所独立
	<input type="checkbox"/> メソネット	<input type="checkbox"/> ロフト
	<input type="checkbox"/> 地下室	<input type="checkbox"/> 家具家電付き
冷暖房	<input checked="" type="checkbox"/> エアコン付き	<input type="checkbox"/> 床暖房
	<input type="checkbox"/> ガス暖房	
バス・トイレ	<input type="checkbox"/> バス・トイレ別	<input type="checkbox"/> 温水洗浄便座
	<input type="checkbox"/> 追い焚き風呂	<input type="checkbox"/> シャワールーム
キッチン	<input type="checkbox"/> ガスコンロ対応	<input type="checkbox"/> IHコンロ
	<input type="checkbox"/> オール電化	<input type="checkbox"/> システムキッチン

### ●「本体設置」だけが空室対策ではない

2LDK や 3LDK といったファミリー物件では、「リビングには設置できるが洋室には設置できない」というケースもよく見受けられます。

主な原因として、次のような建物の条件があげられます。

### △配管用スリーブがない部屋

⇒配管・配線・ドレンホースを通すための「穴あけ工事」が必要

### △壁の強度が不足している部屋

⇒エアコン設置に耐えられるよう壁内部の補強工事が必要

### △エアコン専用コンセントがない部屋

⇒隠蔽配線や露出配線で、コンセント新設工事が必要。

### △室外機置場が確保できない部屋

⇒外壁等への設置工事が必要。

2LDK や 3LDK のファミリー物件では、3~4 台の設置が想定されますが、これすべてをオーナーさま負担で設置するのは、現実的ではありません。

そこで有効なのが、「入居者が設置できる状態まで整える」という考え方です。

上記 4 つのような設置できない状況を付帯工事によって設置環境を整えておくことで、「エアコン設置可能物件」として募集ができ、空室対策として十分な効果を発揮します。

## ●まとめ

ファミリー向け物件におけるエアコン設置は、単なる設備追加導入ではなく、入居者の初期費用負担を軽減し、選ばれやすい物件に変えるための経営判断です。

当社では、エリアマーケティングを通じて、市場動向や競合物件の状況を把握した上で、エアコン設置が効果的と判断される場合にご提案を行っています。

ファミリー物件の空室対策の一つとして、ぜひ一度ご検討ください。

永松 駿輔

