

ア ス パ 通 信

October
2026

10

**賃貸物件の「洗濯機置き場」
ドラム式洗濯機が置けるか が重要？**

**知っておきたい「AI活用」
賃貸経営の現場で進む変化とは**



株式会社 **アスパ**

Asset value creation partners

賃貸物件の「洗濯機置き場」 ドラム式洗濯機が置けるか が重要？

【テーマ】
空室対策

節水性や乾燥機能の高さから、ドラム式洗濯機を選ぶ入居希望者が増えています。しかし賃貸物件の洗濯機置き場は縦型洗濯機を前提に作られていることが多く、「ドラム式が置けない」という理由だけで候補から外れてしまうケースが出てきています。

背景

内見時に見られる新項目



ドラム式洗濯機は節水・時短・乾燥機能を求める入居希望者に人気ですが、縦型より本体サイズが大きい傾向にあります。そのため、内見時に洗濯機置き場のサイズを確認する方が増えており、置けるかどうか物件選びの判断材料の一つになっています。共働き世帯やファミリー層からの問い合わせで、特に重視される傾向があります。

設置条件

「防水パン」のサイズがカギになる

設置の可否を左右するのが「防水パン」のサイズです。一般的な目安は内寸590mm以上、外寸640×640mm程度とされ、これより小さいとドラム式洗濯機が設置できない場合があります。洗剤投入口の蓋が開く上部の高さや、左右の余裕も確認しましょう。



設備更新 買い替え時の防水パン確認

現在設置されている防水パンが小さい場合、入居者が入れ替わるタイミングや設備更新のタイミングで、より大きいサイズへの交換を検討する余地があります。

防水パンは「かさ上げ枠なしタイプ」を選ぶと、四隅がフラットで掃除がしやすいうえ、左右のスペースにゆとりを持たせやすいというメリットもあります。

搬入経路についても、本体幅にプラス10センチ程度の余裕が目安とされているため、エントランスや廊下、階段の幅もあわせて確認しておく、入居後のトラブルを防ぎやすくなります。

特に築年数の古い物件では、通路幅が現在の主流サイズに対応していないケースもあるため注意が必要です。

情報開示

サイズ情報を事前に開示するメリット

洗濯機置き場のサイズや防水パンの内寸を、募集広告や図面にあらかじめ明記しておくことも有効な工夫です。入居希望者が事前にドラム式洗濯機が置けるかを判断できれば、内見前の不安が減り、問い合わせや内見の段階で対象から外れてしまうことを防ぎやすくなります。

写真だけでは伝わりにくい寸法情報を数値で示すことは、物件情報の信頼性を高めることにもつながります。こうした小さな情報開示の積み重ねが、他物件との違いとして積み上がっていくでしょう。

日頃から入居者様の声を聞き、実際に困った点を反映していくことも有効です。



知っておきたい「AI活用」 賃貸経営の現場で進む変化とは

【テーマ】
時事

不動産業界でもAIの活用が急速に広がっています。24時間の入居者対応から家賃の適正査定まで、これまで人手に頼っていた業務の一部がAIに置き換わりつつあります。オーナー様の賃貸経営にどう関わってくるのか、身近な例をご紹介します。

入居者対応

夜間対応もAIが一次受付



水道が止まらない、鍵をなくした、といった入居者様からの一次連絡をAIチャットボットが受け付け、緊急度を判定する仕組みが広がっています。緊急性が高い場合のみ担当者に自動でつなぐ運用により、夜間や休日でも初動が早くなる効果が期待されています。

家賃査定

AIによる適正賃料の把握

周辺の成約事例や市場動向をもとに、AIが数秒～数分で適正賃料の目安を算出するサービスが増えています。

あくまで参考値ではありますが、値上げや値下げを検討する際の判断材料として、感覚だけに頼らない根拠を得やすくなっています。



探し方の変化 物件の探し方に起きる変化

入居を検討する方の物件の探し方にも変化が見られます。従来の検索サイト(不動産情報ポータル等)での絞り込みに加えて、生成AIとの対話を通じて希望条件を整理し、候補を絞り込む探し方も広がりつつあります。

物件情報がAIにも正しく認識される形で公開されているかどうか、今後は見つけてもらいやすさに影響する可能性があります。募集図面や広告文に、設備や周辺環境の情報を具体的に記載しておくことは、今まで通り有効な対策といえます。



注意点

万能ではない点も理解しておく

AIは便利な一方で、算出された賃料や対応内容をそのまま鵜呑みにするのではなく、最終的な判断は人が行うことが前提とされています。

特に契約内容や重要な意思決定に関わる場面では、AIの提案を参考にしつつ、状況に応じて人の目で確認する姿勢が引き続き大切です。AIの導入状況や仕組みについて、気になる点があれば管理会社に確認してみるとよいでしょう。日々の管理業務の効率化と、丁寧な対応を両立させる工夫として、AIは今後も少しずつ身近な存在になっていくと考えられます。

不動産のことなら、地域密着の 当社へお任せください！！

- 1947年創業の会社から独立、豊富な実績と提案力
- 平均入居率98.3%の高入居率
- CPMなどの有資格者によるコンサルティング
- 地域のために愛される不動産管理・取引を実施

まずはアスパにお気軽にご相談ください！



株式会社アスパ

Asset value creation partners

〒541-0059 大阪府中央区博労町1-4-6 イグレック南本町202

TEL : 06-6263-7500

FAX : 06-6263-7501



ホームページは
こちらから

より良い賃貸経営のためのご相談承ります

- | | |
|------------|------------|
| ○空室について | ○物件の売却について |
| ○リフォームについて | ○土地活用について |
| ○家賃滞納について | ○相続対策について |
| ○物件の管理について | ○その他 |
| ○物件の購入について | |