ネクストライフ てるまさ 通信 VOL.6

第6号のてるまさ通信では、ブローードバンド対応のメリットとノウハウについての記事を掲載いたします。

インターネットの拡大に伴い、賃貸住宅においても「ブロードバンド対応物件」が急速に増加している。ブロードバンドを導入するメリットや通信事業者の選び方など、各オーナーの事例と基礎的な知識を解説します。

「ブロードバンド」とは、

ブロードバンドは邦訳すると「広域帯の～」となるが、一般的にはADSL回線、光回線、ケーブルテレビ回線などの高速インターネット接続サービスのことを言う。ちなみに対義語はナローバンド。こちらは一般的に低速のインターネット接続サービスを指す言葉。ここ数年、動画や音楽をインターネットで楽しむ利用者が増えてきている。動画や音楽は回線速度が速ければ速いほど、スムーズに利用できるという特徴がある。そのため、消費者はより速い回線を求める傾向にあり、数年前に爆発的に普及したADSLより速いVDSLや光回線やケーブルテレビなどが現在、ブロードバンドサービスの主流になってきている。

《今月の気になる記事》

☆入居促進に加え稼働率も向上

「経営する物件では昨年よりブロードバンドを導入しました。現在では二二戸中二十戸が利用しています。新規入居者の利用率は100％ですね」徳永オーナーはこう語る。この物件では、同氏が通信事業会社との間で回線利用などに関する契約を交わし、入居者に代わり利用料を負担。入居者にはブロードバンド回線を無料で提供する方法を採用している。同物件は、築25年のワンルーム物件。戸あたりの面積も狭く、一見すると人気物件とは言えない作りだ。しかし、同物件の賃料はここ数年で下落するどころか、むしろ上昇している。これには様々な要因が考えられるのだが、ブロードバンド無料というのもその理由の一つと徳永オーナーは分析する。「この方法は入居者側は費用負担が一切必要ないので、得したという印象を与えることができます「ブロードバンド無料」にすることで新たな入居を促進させる効果に加え、テナントリテンションの効果も見込めます。

(単身者向けでは最上位の需要)

ブロードバンドは日本人にとって必須設備になりつつある。昨年、本誌12月号で報じた「最新設備人気ランキング」において、ブロードバンドは「入居者が部屋探しの際に絶対条件と考える設備」で単身者向け第一位・ファミリー向けで第四位を獲得しており、アンケート対象者の管理会社からは「中古物件はブロードバンド対応にすることで初めて新築物件と渡り合えるようになる」などといった声が聞こえてきた。

☆ネット利用者は日本人の約7割

学生や社会人に限らずブロードバンドはもはや日本人にとっての必須だ。4月にマンション向けITサービスを提供するつなぐネットコミュニケーションズが発表した「マンション居住主婦のコミュニケーションに関する意識調査によると、普段の生活で「お役立ち情報」や「お得な情報」など生活を豊かにしてくれる情報を、主にどこから得ているか?という質問に「WEBなどの口コミ情報」との答えが「テレビ・雑誌・新聞などのメディア掲載情報」などを上回り、31・5％でトップだった。インターネットの利用者人口は平成18年末時点で8754万人（総務省通信利用動向調査より）と日本人の約7割がインターネットを利用している研鑽になる。そのうちブロードバンド回線の利用者は約65％。賃貸住宅の成約率は全体的に下落傾向にある。こうした状況にあって、徳永氏のように家賃が上昇しているというケースは稀なのだろうが「ブロードバンド無料」にすることで周辺物件の賃料が下落する中で踏みとどまることができた、入居期間が長引き稼働率が向上したという話は少なくない。賃料下落のストッパーの役割を果たし、かつ入居期間を長引かせる役割を果たす設備はブロードバンド以外にもあるかもしれない。しかし、ここまで多くの利用者がいるとなれば、導入に関して一考の余地が必要ではないだろうか。

（全国賃貸住宅新聞より抜粋）

ためになる「日本人のしきたり」「年中行事」

☆七夕　－　日本と中国の伝説の合作だった

七月七日に行われる七夕（七夕祭り）は、日本に古くから伝わる棚端津女の話と、中国に伝わる牽牛星と織女星の伝説、この２つの話にもとづいています。日本の棚端津女の物語は、村の災厄を除いてもらいため、機端津女が機屋にこもって、天から降りてくる神の一夜妻になるという話。また、中国の伝説は、夫婦であった牽牛と織女が天帝の期限をそこね、天の川をはさんで引き離されてしまい、１年に１度だけ七月七日の夜に天の川にかかる橋で会うことを許された、という有名な伝説です。この中国の伝説が奈良時代に伝わり、日本に古くから伝わる棚端津女の物語があわさって、現在の七夕が生まれたと考えられています。七夕がちかづいてくると、それぞれの願い事を短冊に書き、笹竹に結び付けて七夕飾りをします。江戸時代には、この行事は手習い（習字）が上手になるようにとの願いから寺子屋などでさかんに行われ、その後、学校などでも学問や技芸の上達を願う行事として広まっていきました。七夕祭りの翌日には、祭りに使った笹竹や飾りなどを川や海に流してケガレを祓う七夕送り、または七夕流しという行事を行うほか、流しびなのように人形を流して送る地域もあります。