

「集合（賃貸）住宅の空室状況の実態調査とLPガス販売事業者への収益影響度調査」 調査結果概要

1. 実施者

株式会社ジャパンエナジー

2. 調査概要

（1）目的

当社取引先LPガス事業者をはじめ、当社グループ内において、昨今増加している賃貸集合住宅の空室がLPガス販売事業者の投資採算性を悪化させ、経営にも大きな影響を及ぼしている。さらに、給湯器等LPガス機器の無償化等の問題も起きており、今後賃貸集合住宅に対する投資採算性の評価も含めた提案活動の見直しが必要となっている。

今回の調査では、賃貸集合住宅のエネルギー選択権を持つオーナー等に対してエネルギーや機器に対する要望や現状の不満点、空室の実態、その発生要因を探り、今後の販売事業者との関係強化の際に活用できる情報を収集する。また、給湯器等のLPガス機器の無償化問題も併せて確認を行ない、投資採算性等の収益面を中心に販売事業者に及ぼしているマイナス効果を明らかにし、今後の対応策検討の際の基礎資料としていく。

（2）実施方法

賃貸集合住宅のオーナー等へのヒヤリング調査

賃貸集合住宅の比率が高いと想定される関東圏・関西圏のオーナー等を中心に賃貸経営の状況、入居率向上のための重視事項、LPガス事業者との取引状況の確認を目的に調査を実施した。

賃貸集合住宅居住者の意識・実態調査（居住者へのインターネットアンケート調査）

賃貸集合住宅に居住している消費者の意識や実態、設備に関する要望等を確認することで、今後のLPガス事業者のオーナー・大家、不動産管理会社等への提案に際してのポイント把握を目的に調査を実施した。

LPガス事業者賃貸集合住宅に関する意識・実態調査（郵送法によるアンケート調査）

オーナー・大家、不動産管理会社等に対するLPガス事業者の意識や提案実態、集合住宅顧客に対する業務実態を確認し、今後、LPガス事業者とオーナー・大家、不動産管理会社等との関係強化を図る上での、LPガス事業者における課題の把握を目的に調査を実施した。

先進LPガス事業者ヒヤリング調査

オーナー等に対するリフォーム等の提案によって、賃貸集合住宅開拓に成功しているLPガス事業者に対してヒヤリング調査を実施し、賃貸集合住宅開拓における具体的対策の確認を目的に調査を実施した。

3. 調査結果概要

賃貸集合住宅のオーナー等へのヒヤリング調査より

オーナー等は入居率を向上させ、維持していくことが最大の課題である。
また、効率経営への意識が強く、機器の無償貸与依頼や設備の簡素化につながっている。LPガス事業者との接点は少なく、LPガスに対する評価・イメージも低い。

賃貸集合住宅居住者の意識・実態調査より

賃貸集合住宅居住者は、物件に対する不満が強いほど、転居する可能性が高くなる。
設備面では「浴室・浴槽」「キッチン」「防犯対策」「洗面所」に対する不満が強く、物件選定の際には重視しない上に、使い勝手の判断までは困難であることから、入居後に不満が表面化すると見られる。

LPガス事業者賃貸集合住宅に関する意識・実態調査より

LPガス事業者はオーナー等への接点不足、提案不足、情報管理不足である。日常の接点、提案が不足しているため、オーナー等からの依頼により安易にガス機器の無償貸与が行われる傾向が見える。販売面・採算面ともに課題が山積している実態が明らかとなった。

先進LPガス事業者ヒヤリング調査より

賃貸集合住宅開拓に成功している事業者は、長期継続的な地道な努力によりオーナー等との信頼関係を築いている。

オーナー情報の整理や社内体制の整備を徹底し、オーナー等に対する各種の提案活動や空室解消等の課題解決を行う事で、新規物件の獲得や有償でのガス機器設置等の効果を得る事が可能となっている。

4. 調査結果から得られた効果

調査結果をもとに、賃貸集合住宅に関する三者(オーナー等・賃貸集合住宅の居住者・LPガス事業者)の意識や実態を把握することで、LPガス事業者における賃貸集合住宅開拓の課題が明らかになった。

これら課題と成功事業者の具体的事例から賃貸集合住宅開拓のポイントを分かりやすくまとめた「集合住宅オーナー等向け販売提案マニュアル」を作成した。併せて、当社ホームページに設備投資によるコスト試算が可能なシミュレーションシートを掲載した。

5. 調査結果の今後の活用、調査結果を踏まえた今後の取り組み

作成したマニュアルを活用し、当社特約店会をはじめ、各方面で講演を行うことにより、LPガス事業者の賃貸集合住宅開拓と投資採算性の確立に役立てる。

また、オーナー等への高機能ガス機器の提案や自社の設備投資採算性を確認するため、当社ホームページに掲載したシミュレーションシートの積極的活用とPRを図る。

6. 補助金確定額

27,636,366円

以上