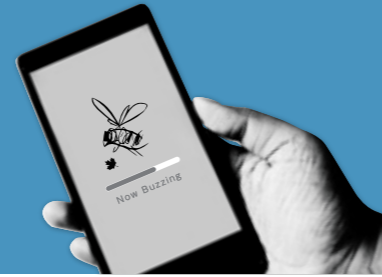


ユニフィット社員が  
最新の「バズ」情報を  
切り抜くコラム



Column 01  
食品添加物

最近TIKTOKで食品添加物ネタ動画が結構流れてきます。(僕に限ったことかもしれませんが...)

- ・カロリー0で話題となった合成甘味料のアスパルテームは発がん性が高いとか
- ・缶コーヒーには角砂糖〇個分入っているとか
- ・マヨソースとマヨネーズは全くの別物だとか
- ・スジャータは乳製品ではなくただの油だとか
- ・コンビニのお弁当は添加物まみれだとか



まあ飲食の世界ではうまいものほどカロリーが高く体に悪いというのは常識であったりコンビニも飲食店も一番怖い食中毒を無くすために大量の保存料や添加物を使うのは当たり前だったりします。SNSでこのような事実が配信されない時代は殆どの方は体に良くないものを大量摂取していました。しかし最近の高齢者は結構長生きしている方が多いことを考えると体に良いものも悪いものをあまり考えずに摂取していても大差が無いのかもしれませんが...。チョット広告的な話をするとユニフィットはあまり縁のないTV業界ですが昔は味の素の事を「化学調味料」と言っていた時代がありました。最近聞かなくなるとしたら、なんと味の素を出しているメーカーがTV業界に対し印象が悪いから「化学調味料」という言葉を放送禁止用語にしると言ったとか言わないとか... (今はうまい調味料って言ってます)、TV業界にはいろいろな力関係があるようで、逆にあまり力関係の無いSNSが色々な真実を述べる場所にもなっているのでしょうか。



Writer's Voice *マーケティンググループ* 内海幸弘

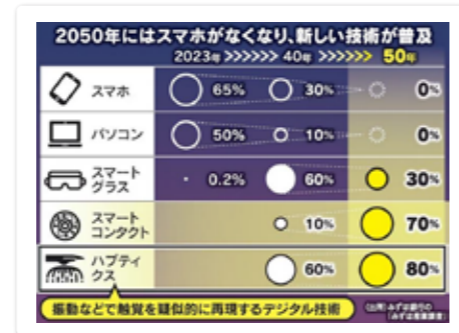
休肝日って必要なのでしょうか？ 仕事終わりに晩酌しない  
と一日が終わらないんですよー。健康診断も問題ないし...  
誰か正解教えてください。



Column 02  
メタバース

2050年には、スマホやPCの普及率が0%になる一みずは銀行の産業調査部「2050年の日本産業を考える」という報告書でそんな数字が示唆されました。

スマートフォンは2040年には30%に、そして50年には0%。パソコンに至っては、2040年には10%になり、50年には0%という予測です。これは、スマホやPCの上位互換となるスマートグラスや「スマートコンタクト」といった端末の普及により、取って代わられる...メタバースが普及していくという将来予測に基づくものです。既にスマートグラスは出てきていますし、投影された映像をタッチして操作するというのも身近なものになっていますので、なんとなく想像が付きまします。また、メタバースというとなんだか社大で最先端な印象が強くなりますが、メタバースの普及予測には「世代移行」の背景があるといえます。デジタルネイティブのα世代が経済・社会の中心になるにあたり、加速していかろうというのです。「そんな社会かあ...」と遠いことのように一瞬感じてしまいましたが、よく考えれば私も中学生のときはオンラインゲームにハマり、友人とは現実であってなくてもゲーム上のチャットで毎日のようにやり取りしていたことを思い出しました。SFなどで見るような世界も、案外近いのかもしれませんが。



引用:日本経済新聞「さよならスマホ、2050年普及率0% 眼球に情報端末」



Writer's Voice *マーケティンググループ* 横尾証道

30代に突入してはや1年、新しいことばに出会っただけで少し遠いことのように感じてしまうのは、非常に良くないあとしみじみ感じる今日この頃です。

December 2023  
MAIL 12

マーケターが市場の動向を切り裂く、インテリジェンス・ペーパー

*The evolution of concept-based rentals accelerated by the Corona Vortex*

# コロナ渦で加速した、コンセプト型賃貸の進化

防音賃貸は音大生のためにある!?

ガレージハウスは車・バイク好きが住む賃貸!?

その考え方はもう古い。

コンセプト型賃貸が進化している背景や、

コロナ渦におけるユーザーの変化に

対応した事例を紹介し、

賃貸マンション業界の行く末と

可能性を紐解いていく。



ユニフィット社員が最新「バズ」情報を切り抜くコラム

Buzz clipping

2023年  
クライマックス!!  
ラストスパートGO!!

UNIFIT  
www.unifit.co.jp

TAKE FREE

SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS

株式会社ユニフィットでは、持続可能な環境貢献・会社づくりを目指してSDGsに取り組んでいます。

3 持続可能な消費と生産	5 ジェンダー平等を促進しよう	8 働きがいも経済成長も	10 人や国の不平等をなくそう	12 つくる責任つかう責任	14 海の豊かさを守ろう	15 陸の豊かさも守ろう
すべての人に健康と福祉を	ジェンダー平等を実現しよう	働きがいも経済成長も	人や国の不平等をなくそう	つくる責任つかう責任	海の豊かさを守ろう	陸の豊かさも守ろう

<MAIL>は食べられなくなったお米を使った紙素材kome-kamiを使用しており、素材の売上の一部がフードロス削減の活動に役立てられます。



MARKET ANGLE in LIVING MAIL

マーケターが市場の動向を切り裂く、インテリジェンス・ペーパー

UNIFIT

2023年11月23日 発行  
発行元/株式会社 ユニフィット [マーケティンググループ×クリエイティブグループ]  
〒160-0022 新宿区新宿5-13-9 太平洋不動産新宿ビル2F  
TEL.03-5362-7451 (代表) FAX.03-5362-7452 編集/クリエイティブグループ

www.unifit.co.jp

時代の変化を商品に取り入れた賃貸マンション

# コンセプト型賃貸が見せる、 新たなユーザーの作り方

防音賃貸は音大生のためにある!?

ガレージハウスは車・バイク好きが住む賃貸!? その考え方はもう古い。

コンセプト型賃貸が進化している背景や、コロナ渦における

ユーザーの変化に対応した事例を紹介し、

賃貸マンション業界の行く末と可能性を紐解いていく。



## GAMES



### CASE ① / ゲーミングマンション



<https://gamingmansion.jp/>

## GARAGE



### CASE ② / プレミアムガレージハウス



<https://premium-garage.co.jp/>

## コンセプト型賃貸とは?

コンセプト型賃貸とは、1つのテーマに特化して建物をデザインし、ライフスタイルに沿った環境や設備を完備することで一定のユーザーに向け、暮らし方を提案する賃貸住宅であり、画一的な賃貸物件との差別化を図った物件のことを指す。一言に「コンセプト型賃貸」と言ってもテーマは様々あり、音大生や音楽家に向けた「防音賃貸マンション」や、車・バイクの愛好家に向けた「ガレージハウス」などが代表的なコンセプト型賃貸である。そもそも、コンセプト型賃貸が誕生した背景には、景気の変動や生活スタイルの変化にともない、高級志向や共働き世帯に向けた、セキュリティの強化やコンシェルジュと呼ばれる、クリーニングなどの家事代行を承るサービスが居住者専用の付加価値として流行し、やがて共有部にトレーニングルームを完備したマンションやゴルフ練習場のあるマンションなど、よりコンセプトを明確にした分譲マンションが登場したことがある。コンセプト型賃貸が目玉を集めるようになったのは、それ以降。少子高齢化や人口減少にともない供給過多となった賃貸市場の中で物件の差別化を図り、稼働率を上げることを目的として誕生したわけだが、SNSの影響により「理想のライフスタイルを実現したい」「自分らしさを表現したい」という風潮が世の中に広がり、コンセプト型賃貸をよく目にするようになった。そして、コロナ渦を経験し、コンセプト型賃貸がさらに進化を遂げているという。最新のコンセプト型賃貸とは、

どのような特徴があるのだろうか。事例を紹介していきたい。

## 進化したコンセプト型賃貸 [CASE①]

今年、密かに注目を集めているのが「ゲーミングマンション」という、新たなユーザーをターゲットにした防音賃貸マンションだ。2023年9月に開催された東京ゲームショウでブースを出展した株式会社リブランが手掛ける防音賃貸マンションにおいて、ゲーム業界にスポットをあてた「ミュージションplus」が話題を呼んでいる。これまで、防音賃貸マンションといえば、音大生や音楽家に向け、室内でも周囲を気にすることなく楽器の演奏ができることを特徴としたコンセプト型賃貸だったが、コロナ渦以降の需要の変化に一早く対応し、これまでにいなかったゲーマー、ストリーマーに向けた防音賃貸マンションの提供を始めている。株式会社リブランが提供するゲーミングマンションの特徴は、既存自社商品の防音賃貸マンションに次の機能をプラスしている。①最大10Gbpsの高速通信環境「NTTフレッツ光クロスプラン」を全戸に設置。②照明配置や電源確保のカスタマイズ性を向上させる天井のダクトレール。③空気がこもりやすい防音室でも常にキレイな空気を保てる換気性能。④グリーンバックなどお好みの配信背景を可能とするピクチャーレール。⑤来客を知らせる機能をチャイム音ではなく、光の点滅で知らせるフラッシュライト。⑥ハイスペックPCや海外製品に対応できる200V電源。以上6つの機能を加えることで、ゲームに携わるユー

ザーに熱烈な評価を得ているのだ。e-スポーツが世界中で正式な競技として取り扱われるようになり、「プロゲーマー」や「ゲーム実況」などの新しい分野も誕生している時代背景を考えると、これからの需要の高まりは測り知れないと言える。

## 新提案を行ったコンセプト型賃貸 [CASE②]

次に紹介するコンセプト型賃貸は、新しい機能や性能を追加するのではなく、これまでの常識にとらわれない、新しい暮らし方の提案を行っている事例だ。ガレージハウスと聞くと、誰しもが愛車を眺めながらの暮らしや、自宅内で愛車を整備できる空間や設備が備わっている賃貸マンションを思い浮かべるであろう。そんな固定概念をコロナ渦における生活様式の変容に合わせ、新しい住まい方を提案した企業が株式会社プレミアムガレージハウスだ。同社商品の基本的な建物構成はメゾネットタイプを主軸としており、1階にガレージ、2階が居住空間となっている。これまでのガレージハウスでは、車やバイク好きがメインターゲットであったが、コロナ渦を背景に「働き方改革」という言葉が世間をにぎわせ、テレワークや企業に属さない自由な働き方が広まりつつある。そこに目を付けたのが、ガレージ空間というわけだ。通勤時間や働く場所への概念が変わったことで、賃貸マンションの定番である駅距離ではなく、自宅での働く環境を求めるユーザーに対し、ガレージ空間を自分だけのオフィスとして活用する暮らし方を提案している。また、ガレージ空間

を働く場所として選択する利点は他にもあり、作業スペースの確保はもちろんだが、倉庫としての機能や写真スタジオとしての空間づくりなど、「ガレージ空間だからこそ実現できる仕事場」として新しいガレージハウスの訴求が始まっている。このように、新しい機能や設備を追加するのではなく、これまでの既存商品に新たな用途提案を行うことで、新規ユーザーを生み出したコンセプト型賃貸の成功事例ではないだろうか。

## 賃貸物件としての空き状況はいかに?

では、画一的な賃貸物件と差別化を図ったコンセプト型賃貸の稼働率はどうだろうか。最初に紹介した「ミュージションplus」を提供する株式会社リブランによると、一般的な賃貸マンションの賃料相場から約3割高いとされているが、2023年9月時点で入居待ちが4,000人を超えているとのこと。また、2つ目に紹介した株式会社プレミアムガレージハウスでは、駅からの距離は関係なく入居率は99%となっており、入居待ちでは、ミュージションplusと同様に約4,000人となっている。今回紹介した企業以外のコンセプト型賃貸においても入居率が非常に高く、入居待ちをすることが定番化されていることから、新規参入の余地は大いにあり、防音賃貸マンションを中心にコンセプトに特化した賃貸マンションが業界内でも競争が激化していくのではないだろうか。