一般社団法人全国賃貸不動産管理業協会

全宅管理オーナー通信 vol.17 2018 spring

「経営」の意識をしっかり持って、満室経営!
ペット共生型賃貸のポイントと注意点

取材先:
(一社)ペットライフデザイン協会

近年、これからの賃貸物件の差別化のカギは、「ペットと高齢者」といわれています。
ペット共生型賃貸の定義から、満室経営のポイントまでを取材しました。

「ペット可賃貸」と「ペット共生型賃貸」の違い

ペットと暮らせる物件のタイプには2種類あります。「ペット可賃貸」とは、その名のとおり、ペットの飼育が許可されている物件のことです。物件数が多く、入居時ペット審査がないケースも多いため、物件を見つけやすい反面、飼育していない住人がいる場合もあり、トラブル(臭いや騒音等)を防ぐための配慮が必要です。また、「築古」「駅から遠い」などの欠点を補う目的でペット可にしている物件もあり、ペットの種類や頭数に制約がある場合がほとんどです。

「ペット共生型賃貸」とは、ペットと一緒に暮らすことが前提で、設備(足洗い場やドッグラン等)や規約等が整っています。住人のほぼ全員がペットを飼育している(もしくは検討している)ので、ペットとの暮らしに理解があり、コミュニケーションを図りやすい等メリットは多いですが、物件数が少ないのが現状です。

ペット可賃貸・ペット共生型賃貸住宅の現状

ちなみに、㈱LIFULLの不動産・住宅情報サイト「LIFULL HOME'S」に掲載されている数字は、右のようになっています。「ペット共生型」はさらに少ないといえます。しかし現在、「ペット共生型」のニーズは高まっています。背景として、上記のような「ペット可」で発生する不都合があり、希望のエリアや条件に合う物件を見つけるのはまだ大変だからです。他の物件と差別化できる、付加価値のある物件として、ペット共生型賃貸はぴったりの仕様の1つといえます。

	ペット可賃貸物件数	賃貸物件数
全　国	187,197件(約 2%)	6,317,900件
東京都	73,787件(約40%)	156,710件

(2018年2月28日現在)

実際にペット共生型物件を所有しているオーナーに話を聞きました。

オーナーに聞く〜埼玉県久喜市で満室経営13年(久喜駅から徒歩10分・1棟(全15戸)・2LDKで家賃は相場の約1.6倍。敷金3カ月)

①まず、入居者のコンセプトを決める

実家が農家で、宅地課税がある農地を所有しているので、収益物件にすることを考えました。もともと犬を飼っていたので興味もあり、ペット共生型賃貸物件(犬専用。非飼育者も入居可。入居者の約3分の1が非飼育者)に決めました。まず何が必要かを見極めるために、いろいろな共生型物件を見て回り、入居者のコンセプト(どんなふうに住みたいのか)を探りました。これが大切です。彼らのための住まいになるので、そこを把握します。

物件の前にあるのがドッグラン

不動産のご相談は
当社まで

また、オーナー自身の勉強が不可欠です。「愛玩動物飼養管理士」資格を取得することをおすすめします。ペット全般を網羅しており、認知度も高いからです。２級は１日のスクーリング出席と約半年の通信教育で受験者の約９割が合格します。ハード・ソフトの両面を自分で責任を持って判断し、入居者やペットとどう接していくかを考えられるようになります。全部他人任せにしては、入居者が求める物件にはなりません。

②ハードに経費をかけすぎない

次に考えたのは、いかに経費をかけずに作るかという点です。高価なものはいくらでもありますが、代用で簡単に作れるものが結構あります。例えば、ペット用のうんち用ダストです（写真１参照）。一方で、付加価値として、敷地内に200㎡のドッグラン（写真2参照）、最初の８年間居室だった１階では、自分の経験からペットホテル・犬のしつけや社会性を育てるペット保育園・ペットセレモニーを経営しています。立地条件・地域性を考慮しました。逆に、都心の狭小地なら、ドッグランは難しいでしょうし、音の問題もあるので、部屋に二重サッシや調湿効果のある壁にする（犬は湿度に弱いため）などの設備が必要になることもあるでしょう。

1.ペール缶を代用したうんち用ダスト（玄関外）

2.芝・休憩所・ベンチ等費用約10万円。オーナー自ら施工

③「契約」という入り口で入居希望者をしっかり見極めて、トラブルなし

契約書類は、ペット共生型用賃貸借契約書（Ａ）・動物飼育規定及び誓約書（Ｂ）・ペット飼育規約（Ｃ）の３点です。注意点としては、Ａでは「特約事項」として、

> １．原状回復に限らず基本ハウスクリーニングは入居者負担とする。
> ２．本物件はペット飼養可能物件につき、ペットを飼養しない居住者は他の居住者の飼養するペット並びに鳴き声等に関する苦情については一切を申し立てない。
> ３．本物件退室時、ペットによる壁や床材等の異臭、変色、汚損、破損等（原状回復以外）が認められた場合、全額入居者の費用負担とする。

と明記しています。Ｂでは、飼い主の心構えや守るべき事項、飼育講習会、飼育する種類や頭数の制限等を定めています。また、Ｃでは、入居後、速やかに狂犬病予防法第４条に規定する登録及び第５条に規定する予防注射を行ったことを提示する旨を明記しています。

書類だけでなく、ペット審査もします。

④オーナーは経営者であり、サービス業

しっかり勉強して取り組めば、稼働率もいいし、相場より高い家賃でも入居希望者は後を絶ちません。また、コミュニティが生まれやすいので、入居者同士のトラブルもなく、入居期間も「住宅を購入するまで」と長い傾向にあります。

あくまでも経営であり運営であるというスタンスで前向きに取り組むこと、オーナーはサービス業であり入居者にいかに楽しんでもらうかを第一に考えれば、満室かつ長期安定経営は可能だと思います。

REAL PARTNER 全宅管理

（一社）全国賃貸不動産管理業協会（通称：全宅管理）は、全宅連を母体として設立された賃貸管理業界最大の会員数を有する団体です。全宅管理では、賃貸管理業の適正化や標準化を図り、業界の健全な発達に寄与することを目的とした各種事業を行っています。

ホームページはこちらから検索
全宅管理　検索
http://www.chinkan.jp/