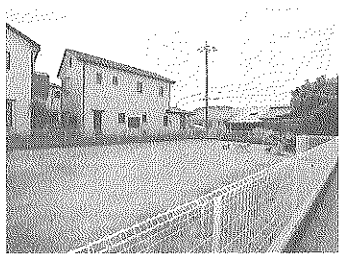
ホテル併設で付加価値

築13年でも家賃下げずに満室経営

高塚文彦オーナー（54）
（埼玉県久喜市）

壁の肉球デザインのマークが特徴的な『ヴァンニーシュ』（埼玉県久喜市）は、湘南新宿ライン「久喜」駅から徒歩8分の場所に犬専用のペット共生賃貸として2005年に竣工し、築13年になる。重量鉄骨造3階建て・2LDK15戸は、今も8万3000円の家賃を下げずに満室経営している人気物件だ。高塚文彦オーナーのこだわりは、10m×20mの広大な天然芝ドッグラン。入居者はいつでも利用できる。

5年前からドッグランに隣接する1階の空き部屋を改装し、『ペットの保育園&ホテル　OPPO（オッポ）』とペットの葬式・供養を行う会社DELPHIS（デルファイス）を経営している。



▶天然芝のドッグラン

保育園は子犬を対象に、他の犬との遊び方など社会性を身に付けさせる。ホテルは、泊まった犬がドッグランを使えるのが好評で、遠方から利用するリピーターが多い。

高塚オーナーは「入居者サービスの一環で、物件全体の付加価値向上につながっている」と話す。

設備には経費をかけないことがモットーで、ドッグランも高塚オーナー自ら施工した。足洗い場も、36～37度という犬に適した温度のお湯が出る以外は特別なことはない。犬のふん用ダストは市販のペール缶を各戸に配布している。犬のフンはエントランスに設置した専用装置に捨てることで肥料にもでき、ドッグランや植栽に使用している。

高塚オーナーも愛犬家で、愛玩動物飼養管理士の資格を持つ。新規の入居者には飼い方を指導してトラブル防止に努めている。

賃貸最前線

●ペット共生●

管理会社が飼育方法を指導

高い家賃狙える新築の共生物件増加

クラシヲ
（東京都葛飾区）
杉浦雅弘社長（57）

不動産検索サイト『LIFUL HOME'S（ライフルホームズ）』が掲載する国内の賃貸住宅は2018年6月1日時点で103万8855件。これを「ペット相談可」で絞り込むと、13万3208件と全体の約13%まで減少する。ペット共生賃貸になるときらに少ないことが容易に想像できる。

賃貸住宅をペット可にすると、室内がボロボロになってしまうのではないか、部屋の原状回復について過去者と折り合わず敷金のトラブルになるのは避けたいと考えるオーナーは多い。ペット共生はおろか、ペット可物件が少ない理由がここにある。

しかし、ペット共生賃貸はその数が少ないため家賃アップや長期入居が期待できるため、徐々にではあるが増えてきている。従来は築古物件をリノベーションするのが一般的だったが、新築も増えている。猫専用の共生賃貸を4年間で250戸以上手掛けてきたクラシヲ（東京都葛飾区）の杉浦雅弘社長は「新築でも5～10年後を見据えて、最初からペット共生仕様にしたいという相談が多くなっています」と話す。

増える多頭飼いトイレの数注意

ペット共生賃貸にはどのような設備が必要なのだろうか。まず大事なのは、習性を踏まえたものにすることだ。

例えば、猫用の室内設備で目にするキャットウォークは、時間がたつと飽きて使わなくなってしまう場合が多い。杉浦社長は「人間の目線より高い位置に猫が上がれたり、外が見られる高い窓に行けることが重要です。そうすることで猫は室内外に外敵がいないことを確認して安心します」と説く。

最近は多頭飼いが増えている。ペットフード協会の「平成29年全国犬猫飼育実態調査」によると、飼育頭数全体が頭打ち傾向にあるにもかかわらず、1人当たりの平均飼育頭数は減少する気配がない。

ペット共生賃貸でも2匹、3匹と多頭飼いを認めるようになってきた。その場合に注意したいのがトイレの数だ。犬はしつけ次第で1つで済むが、猫の場合は頭数プラス1個が目安になる。猫はきれい好きなので、他の猫の排せつ物の臭いが残るトイレは使わない。入居者が仕事などで不在の場合、排せつ物をすぐに処理することは難しい。トイレの数が足りないと、猫がトイレ以外で用を足す問題行動が起こりかねない。

ペットのしつけWEBで診断

アニドック
（東京都渋谷区）
野中英樹社長（54）

設備を整えるのと同時に、飼育方法まで踏み込んだ管理は欠かせない。猫の場合、不妊去勢手術や完全室内飼いを義務付けることが一般的だ。クラシヲでは猫専用共生賃貸で「排せつや爪とぎを決められた場所でさせる」「毛の手入れは窓を閉めて飛散に注意する」といった項目を規約に盛り込んでいる。犬については、無駄ぼえの防止など入居者にしつけを求めることも重要だ。

ペット共生集合住宅の建築・運営コンサルティングを手掛けるアニドック（東京都渋谷区）では、入居予定者にネット経由で事前ヒアリングを行う『入居診断WEB』サービスを管理会社向けに3年前から提供している。飼い主の飼育方法を診断するもので、どう猛な性格の危険犬種を事前に排除する目的も兼ねている。

各診断項目は独自に作成したマナーブックに対応している。例えば、ふんの処理方法に認識不足があると分かれば、マナーブックを基に管理会社から飼育方法を説明してトラブルの防止を図ることができる。同社の野中英樹社長は「一般に入居者の飼育方法は無審査なのがほとんど。飼い犬が他の入居者にけがを負わせて訴訟になった場合でも、危険犬種の排除などといった審査がしっかりできていれば、管理会社の責任は回避することができます」と強調する。

さらに「うわべだけでは長続きしません。オーナーもペット共生賃貸の経営者として自覚を持つことが大事です」と呼びかける。設備や管理についてオーナーの本気度が問われている。

トイレ置き場5カ所設置

猫が侵入できない場所を確保

Gatos Apartment

Gatos Apartment
（東京都杉並区）
木津イチロウ代表（47）

『Chaton Garden（シャトン・ガーデン）』（東京都墨田区）は、Gatos Apartment（ガトスアパートメント）・東京都杉並区）の木津イチロウ代表が監修した猫専用アパートだ。

東武鉄道亀戸線「東あずま」駅から徒歩3分、総武本線「平井」駅から徒歩11分の場所に立つ木造3階建ての計5戸は、全戸1LDK、44㎡と広いため入居規約の上限となる人2人、猫5匹が入居してもストレスを感じることがない。

猫と共生するための配慮の一つが、猫用トイレ置き場を充実させたことだ。洗面室に2つ、人用のトイレに3つの計5つを置くことが可能。交換用の猫砂を入れる収納棚もある。木津代表は、共生賃貸をペットに偏重した設備にしてしまうことに疑問を持ち、人が快適に暮らせることを第一に考えている。トイレ置き場について「隣の洗面台でトイレをいつでも洗うことができ、砂の交換もすぐできます。人の負担を軽減することで、結果的に猫にも快適になります」と語る。

玄関と居室を隔てる脱出防止ドアは、玄関側を猫が侵入できない場所にする意味もある。じゃれてきた猫の毛が付いたままで外出しないよう、この場所で身なりを整える。

規約上は完全室内飼いだが、バルコニーに猫を出すことが可能だ。外に逃げ出さないように、手すり部分に猫用転落防止金具を取り付けている。

床には特殊塩ビ製のクッションタイルを使用。猫が粗相や嘔吐（おうと）をしても染み込まず臭いもつかない。また壁紙は凹凸のない素材なので、爪とぎをしても傷がつきにくい。爪とぎをしないよう入居者がしつけることも必要だ。規則でも義務付けている。

家賃は12万7000～13万6000円で周辺の相場より30%ほど高いが今年3月の竣工後約2カ月で満室となった。

外壁塗装と屋上防水

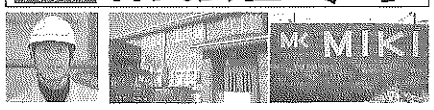
お取引業者に工事費や施工内容でご不満はありませんか？
請負業社選定の見直しに是非一度弊社をお試し下さい。

直営工事なので30%～50%安く出来ます！

（東京・千葉・埼玉・茨城の戸建て、マンション、ビル）

価格例
外壁タイル保護塗装（クリヤー）㎡／2530円→㎡／1400円
外壁塗装（シリコン3回塗り）㎡／2850円→㎡／1400円～
屋上防水（ウレタン防水）㎡／5700円→㎡／3500円～

ホームページ http://miki-miki.com/
〔創業：平成元年〕株式会社ミキ
本社　千葉県柏市北柏2-12-11
事業所　東京都港区南青山4-15-3
総合受付 TEL 0120-513-200
FAX 0120-792-400
E-mail miki.miki@wish.ocn.ne.jp



見積無料！相見積大歓迎！まずはお気軽にお電話下さい！

「賃貸アパート、マンション（一棟もの）を高く、早く買取りさせていただきます」

累積取り扱い棟数 1,000 棟以上
今期買取計画棟数 200 棟以上

☑ 築古物件、木造、郊外でも買取可能
☑ ローン特約なし
☑ 瑕疵担保免責で、最短2週間で買取り可能
※中間省略はいたしません。当社で所有権を引き受けます。

買取り対象エリア
東京・神奈川・埼玉・千葉・栃木・群馬
※但し、一部エリアを除く

お問い合わせ TEL.0120-881-634
武蔵コーポレーション株式会社　宅地建物取引業国土交通大臣（1）第8555号
東京本部 〒100-6229 東京都千代田区丸の内1-11-1 パシフィックセンチュリープレイス丸の内29F
FAX：03-6206-3560