地方都市でも高稼働

2017年賃貸ビジネス勝者の法則
ブーム広がるペット共生物件

家族同然のペットと共に暮らせることが、近い将来賃貸住宅のスタンダードになっていくかもしれない。入居者をペット飼育者や飼育の意向・理解がある者に限定した共生型は高い入居率で稼働しており、シェアハウスにまで波及し始めた。今後さらに広まる余地のある「ペット共生型」の今を追った。

▶自慢のペットを抱えて談話する入居者たち

シェアハウスの交流で見つけた愛犬の新しい顔

30代女性のAさんは、東京で自分を試したいという思いから、愛犬のトイプードルのリリー（仮名）と一緒に兵庫県から上京した。自宅でずっと子供のようにかわいがっていたリリーと別々に暮らすことは考えられず、ペット飼育のできる賃貸住宅を探した。そんな中、友人から「ペットが飼えるシェアハウスがある」との情報を得て、HOUSE-ZOO（ハウスズー：東京都渋谷区）が運営するペット共生型シェアハウスの存在を突き止めた。

自分はもちろんペットにも新しい友人ができればという思いから早速問い合わせ、入居を決めた。シェアハウスには犬以外に猫を飼っている入居者もいた。生活をスタートしてから、今まで知らなかったリリーの表情を知ることになった。引っ越す前は、自分だけ甘えてきたが、シェアハウスの住人やペットらを仲間と考え始めたのか、彼らにも懐いて喜ぶ姿を見せ始めたのだ。仕事から帰ると、居室のドアをカリカリとこすり、仲間たちのいるリビングへと行きたがるのだ。

Aさんもシェアハウスの住人が話友達になり、お勧め病院や、トリミングサービスのいい店の情報交換をし、休日になればペットを連れて一緒に公園まで散歩に行く暮らしを満喫している。Aさんは、愛犬との生活だけでは得られなかったシェアハウスでの経験に驚いたという。

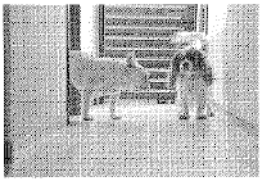
HOUSE-ZOOは設立して1年に満たないにもかかわらず、すでに、郊外を中心とした都内でペット共生型シェアハウスを13棟運営している。

そのうち6棟は新築から企画した。入居者層は30代女性が中心だ。ペットが飼えるということのほか、シェアハウスでの暮らしを一度は味わってみたいという理由や、家具や家電をそろえなくてもよい手軽さ、留守中に自身が飼うペットに寂しい思いをさせたくないなどの理由で同物件を選んでいるという。また、自身が飼育していなくとも他の入居者が飼うペットに触れ合うことを期待して成約する入居者もいる。

入居者の選択の自由を尊重し、ペットの種類を問わないシェアハウスも運営しており、インコやウサギを飼うケースもあったという。

現在もオーナーから問い合わせが来る。今年はすでに3件の企画が進んでいる。

田中宗樹社長は「ペットは飼い主にとって自分の子供と一緒で、愛情のかけ方が非常によく似ている。ペット共生型に最も必要なのは設備などのハード面ではなく、どんな生活を提供できるかなど、ソフトの面だ」とその理念を語る。


◀シェアハウスならペット同士も仲良く暮らせる

猫共生型が17年も続々登場

2016年は猫が飼える賃貸物件が次々に完成した。

猫共生型賃貸住宅『necoto（ネコト）』を手掛けるクラシヲ（東京都葛飾区）は14年8月に設立し、リノベーションで15棟、新築でも15棟、合わせて30棟約190戸を手掛けた実績があり、1棟あたり6～8戸の規模が中心だ。また、17年の予定は5棟ある。『necoto』の場合、すでに猫を飼っている、もしくは入居後飼育する意思があることが入居条件となる。そのため、一般の賃貸住宅よりも、入居者の幅を狭めることになる。それでも、新築の完成物件では4棟28戸で入居率は100%、リノベーション物件では平均して家賃を10%以上、フルリノベーションなら25～30%上げて入居付けができているという。

杉浦雅弘社長は「事業を始めた当初は需要が高いことを確信していたが、思った以上に反響が広がってきている実感がある。入居者は全体的に見れば男性4割、女性6割くらいだが、6万円台の1Kでは女性は7割以上で、10万円前後の1DK・1LDKでは男女は半々、うち7割は夫婦。単身男性が猫を飼うことも増えている印象だ」と話す。

広がりは関東地方だけではなく、地方都市にもおよび始めている。

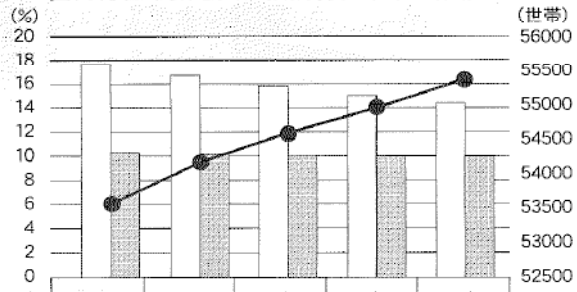
九州で約2万8000戸を管理する三好不動産（福岡市）も昨年、『HOUKAWA APARTMENT』に猫共生型物件のモデルルームを設置。家主向けに空室解消のためのリノベーションを提案しやすくするためだ。「猫共生物件がきわめて少ない福岡に猫部屋のブームをつくりたい」と担当者は述べた。

北海道札幌市近郊で8棟以上の賃貸アパート・マンション施工実績のある潮産業（北海道函館市）は2月末に猫共生型賃貸物件『necofino（ネコフィーノ）』を完成させる予定だ。潮産業の担当者は「新築の多く立つ地域なので、近隣との差別化を図るために北海道では供給の少なに

〈17面につづく〉

◀シェアハウスで入居者とたわむれる猫

国内総世帯数と犬・猫飼育世帯率の推移



	11年	12年	13年	14年	15年
犬飼育世帯率	17.69%	16.77%	15.81%	15.06%	14.42%
猫飼育世帯率	10.31%	10.22%	10.14%	10.13%	10.09%
総世帯数	53549.522	54171.475	54594.744	54952.108	55364.197

□犬飼育世帯率　▨猫飼育世帯率　●総世帯数

出典：（一社）ペットフード協会

相続対策・事業承継セミナー開催決定！

夢相続

1Dayセミナー＆相談会

経営者の高齢化や後継者を誰にするのか？事業承継していくには様々な問題を解決していかなくてはなりません。また、相続という問題も発生します。今まで築き上げてきた財産を守りながら相続を乗り切っていくため、いろいろな手法を経験豊富な講師陣が講演致します。

日時 2月10日（金）（会場9:30～）開始10:00～16:30

参加費 5,000円（昼食付）　会場 歌舞伎座タワー10階

相続コーディネート実務士養成講座

講座は主に「相続相談」「顧客面談」「相続に関するカウンセリング」の3項目を支柱として各々「生前対策編」「相続（発生）後編」として学び、その上で、顧客に対し最善のご提案を提示できるまでの実務を習得して頂きます。

プレ講座で問題点のあった方には、相続の実務入門書をプレゼント！

相続コーディネート実務士養成講座スケジュール　会場 東京駅前 八重洲北口より徒歩1分

「相続コーディネート実務士」概略　受講費：1万円（税込）　プレ講座

1/24（火）第21回 14:00～16:00

2/28（火）第22回 14:00～16:00

3/28（火）第23回 14:00～16:00

基本講座　2日間　受講費：20万円（税込）

2/21（火）・22（水）13:00～18:00 / 10:00～17:00　生前対策編＜第11回＞

1/10（水）・11（水）13:00～18:00 / 10:00～17:00　相続発生編＜第9回＞

3/21（火）・22（水）13:00～18:00 / 10:00～17:00　相続発生編＜第10回＞

資産タイプ別相続・事業承継完全ガイド　講師 岸田 康雄（島津会計税理士法人 税理士）

相続対策としての家族信託　講師 森田 雅也（仲道士法人 逗田事務所オーセンス 弁護士）

投資信託　講師 福田 猛（ファイナンシャルスタンダード(株) 代表取締役）

他では学べない航空機を活用した資産運用術　講師 中山 智夫（株式会社ITCアエロリーシング 取締役会長）

相続税を減らす生前の不動産対策　講師 曽根 恵子（(株)夢相続 代表取締役）

MDI　講師 角田 真（(株)MDI 課長）

個別無料相談会 2月10日（金）10:00～17:00の間で随時開催（相談時間は約30分）　現在応募は教育予約が必要です 詳しくはお問合せください。

くわしくは http://sc-jitsumushi.or.jp/

株式会社 夢相続

予約専用ダイヤル（受付時間：月～金（祝日のぞく）9:00～18:00）03-5255-3388

メールでのご予約・ご相談も受け付けております　くわしくは 夢相続 検索

申込 株式会社 夢相続 URL http://yume-souzoku.co.jp

参入余地は大きく

〈16面から続く〉

いペット共生型を取り入れた」と話す。

大手賃貸住宅ポータルサイト『アットホーム』に登録されている全物件データから、猫共生型物件だけを抽出することのできるエフ・ディ・エス（東京都中央区）の『ペットホームウェブ』によると、16年12月21日の時点で入居者募集をしている猫共生型賃貸住宅は全国に3339件存在する。その中で地域ごとにみると、関東地方で2880件、北海道・東海地方で7件、甲信越・北陸地方で1件、東海地方では0件、関西地方で30件、中国・四国地方で3件、九州・沖縄地方で18件。参入の余地はまだあるようだ。

▶福岡小倉から顔を出す猫

実はまだまだ多い犬の飼育世帯数

猫共生型物件が今年も続々完成する中で、犬の需要もあるのだろうか。

管理会社が犬共生型賃貸住宅の提案をしても、「犬の飼育頭数が減っているから」という理由で家主が参入を控えるケースがあるという。実際、一般社団法人ペットフード協会（東京都千代田区）が発表した15年のデータによると、飼育頭数に関しては、犬は減少傾向で991万7000頭、猫は横ばいで987万4000頭だという。

だが、ペットの飼育世帯総数5536万4200世帯のうち、犬は14・42%、猫は10・09%で実は世帯数だけ見ると犬の方が多いのだ。

実際に、犬を対象とした共生型物件で満室にしている例がある。

HOUSE―ZOOが運営する『HOUSE―ZOO大森』は駅から徒歩18分という立地でも犬専用シェアハウスとしてのリノベーション後、1カ月で満室になった。家主が犬好きで、3階建ての上部2階と3階がすべて賃貸住宅だったため、1階部分の家主の自宅部分を転居に伴いシェアハウスに転用した。

福岡でLPガスを販売する明治産業（福岡市）も単身愛犬家向け賃貸マンション『パラディーゾ赤坂』を昨年3月に竣工。周辺相場より5000円程度高い賃料でも全12戸は3カ月で満室になった。14年から計画し、当時新築よりリノベーションが主流になりつつあり、「リノベ競争が激化する」と予想したため、猫に比べ原状回復を気にしなくてもいい、犬専用の共生型住宅の竣工を決定したという。同社は今後新築を建てる機会があった場合、ペット共生型賃貸を提案することを考えている。「ペット可」物件にしないのは、ペットを飼わない住人とペットを飼う住人が入り交じる状態ではお互いに気を使ってストレスになってしまうことを避けるためだ。

埼玉県の建設会社川木建設（埼玉県川越市）も09年から2LDKのテラスハウス全6戸の犬共生型賃貸住宅『ドギーハウス楠』を管理している。

保博取締役社長は「犬切なのは周辺相場より1万円高くても入居率9割以上で稼働している。ドッグランは休日になると県外からの利用者も訪れてにぎわいを見せるそうだ。

ミスマッチ解消に求められる間取り

課題もある。ペット飼育可能賃貸を専門に仲介するKS賃貸カンパニー（東京都中野区）や、サイト『ねこぺや．com』で猫が飼える賃貸住宅を紹介するリックス・ジャパン（東京都渋谷区）が共通して主張するのは、マッチングがうまくいかない問題点だ。『ねこぺや．com』を利用するのは8割が20代後半～30代後半までの単身女性だという。ペットを飼える良い賃貸に住みたくて部屋探しに来るのに、空室を解消するためにペット可にしただけの物件が多いため、妥協点が見つからずに断念せざるをえない希望者が多いという。

その点を打破するために「大切なのは周辺に配慮すること」だと主張するのは西武ペットケア（東京都豊島区）の赤羽取締役社長だ。都内に10棟約100戸のペット共生型賃貸を運営し、88%以上の入居率を維持している。同社はペット共生型の付加価値のほかに、どんな入居者にも求められる間取りづくりを実践する。例えば、入居者それぞれが持つ家具の形状が違うのは当然なので、単身向けでも冷蔵庫を置くスペースに余裕を持たせたり、コンセントは必ず部屋の四隅に設置させたりを徹底している。このようなこまやかな配慮が高い入居率を維持している理由の一つだと赤羽取締役は話す。

ペットホテル併設で高入居率を実現

ペット共生物件が増えていく中で、差別化のために、更なるサービスの先鋭化が進んでいくと考えられる。

ペットフード協会が発表したアンケートの中で注目すべきは「飼育意向」と「阻害要因」、「あったらいいと思う飼育サービス」だ。

現在ペットを飼いたい意向があるにもかかわらず何らかの理由で飼っていない人たちの割合だ。犬23・2%、猫16%で、阻害要因の1位は「集合住宅に住んでいて禁止されている」が26%、「十分に世話ができない」が25・8%だった。

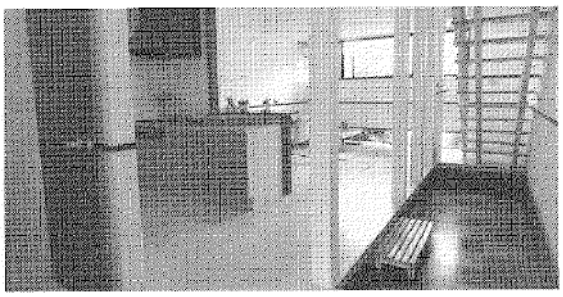
そして、「あったらいいと思う飼育サービス」は「旅行中や外出中の世話代行サービス」が41・7%でダントツだ。

すでにサービス面の充実に注力している企業も出てきている。

前述の西武ペットケアではペットケアショップや、トリミングなどを行うペットケア出張サービスも運営している。同社が手掛けたペット共生型賃貸住宅約2300世帯のうち、家主がペットケア出張サービスを契約しているのが1400世帯。そのうち50%がサービスを利用しているという。

愛媛県で賃貸管理を営む三福管理センター（愛媛県松山市）は14年1月から、ペットホテルを併設した全28戸単身向けマンション『プラティークスタディオ』を管理している。満室を維持しており、退去予定が出てもすぐに入居が決まっている。入居者の約半数がペットを飼っており、そのうちの飼育しているのは、ほとんどが犬だという。

今後は高齢入居者向けに自分が亡くなった後にペットの飼い主を見つけてくれるサービスや、ペットホテルなどとの提携で旅行時や急な出張時にも優待価格で利用できるなど、ソフトサービスの導入も進んでいくだろう。



◀犬猫共も飼いやすい大きな土間付きの『ドギーハウス楠』

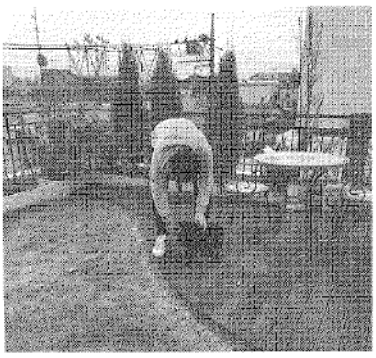
ペット飼育単身者と好相性のIoT家電

「IoT家電を導入したペット共生型賃貸住宅を企画している」。そう話すのは神奈川県を中心に4棟のアパートを所有している井上敬仁オーナーだ。

16年10月に全8戸に、SONY製IoT家電『マルチファンクションライト』を設置した新築アパートを完成させ、7戸に入居が決まっている。

IoT家電をペット共生型賃貸に取り入れることを考えたのは、ペットを飼う単身者との相性が良いと予想したためだ。

部屋の温度や湿度を遠隔で管理したり、外出中に異常がないかウェブカメラで確認したりすることが可能だ。新たな技術を使った設備で、入居者がペットと安心して暮らせる環境づくりをすることも差別化のひとつとなる。



▶屋上ドッグランで飼い主と遊ぶ犬

管理会社・オーナー様へ

気付いたら、管理物件の塗りかえが終わっていた
こんな経験ありませんか

管理会社様にとって
大規模修繕は重要な業務です

私たちが管理会社様に代わってプロの目線で建物点検・提案をします

たとえば…点検項目
☑外装の状態のチェック
☑防水の状態のチェック
☑貯水槽の点検
☑放置自転車の確認
☑カラーシミュレーション提案
☑無足場工法で経費と工期削減
☑オーナー様への報告業務
☑居住者への丁寧な説明

すべて無料で行います

ARROW PAINT
株式会社アローペイント
〒547-0005
大阪府大阪市平野区
加美西2-3-8 金安ビル2F
TEL 0120-112-093
フリーダイヤル（受付時間平日9:00～19:00）