

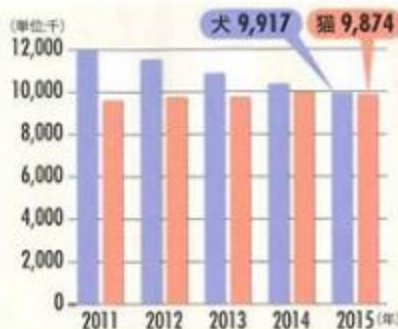
猫に特化することで成功できるリフォーム

「ペット可」でなく「猫ウェルカム」 これが今後のキラークンセプトに

「ペット可」としている物件でも猫はNGが多いとか。こんな状況を打開するため、自ら大家となって猫共生アパートを推奨している「ねこ先生」こと杉浦さんに話を伺いました。

飼育数は約1000万匹 市場の将来性は非常に有望

日本ペットフード協会によると、猫の飼育数は犬とほぼ同数、約1000万匹にもなります。私の感覚では実際はもっと多く、「今は



出典：平成27年(2015年)全国犬猫飼育実態調査
(一般社団法人 ペットフード協会)

無理だがいずれ飼いたい」という潜在ニーズも合わせると膨大な数になると思われます。だから市場のニーズは非常に高い。また、私が犬ではなく猫にこだわるのは、長く管理業を行ってきた経験からです。以前はほとんどの賃貸物件は「ペットNG」でした。それでも隠れてペットを飼う人はいたのですが、犬は散歩に連れ出すところを見られたり鳴き声で苦情が来るのに、猫だとそんなケースはなかったのです。退去した時初めてわかるという有様でした。長期間誰にも迷惑をかけることがないなら、対応してはどうかと思ったのです。担当している大家さんにも折に触れて提案したのですが、前

例がないことから快い返事をもらえず、「だったら自分でやってみよう」となったわけです。初めて手がけた築22年のアパートは、新築時よりも高い家賃設定で埋まっています。RC造で築20年以上の物件も25%以上の家賃アップとなっています。猫共生賃貸住宅がいかに時代に求められているかお分かりでしょう。これから私が申し上げることをぜひ実行してみてください。

猫にストレスを与えない 適切なリフォームを実施

リフォームで済みます。また、空いたら一部屋からスタートできるのです。リフォームのポイントは単に「猫を飼える」許可ではなく「猫共生（ウェルカム）」なので、私の場合は猫が快適に、幸せに過ごせるような必要不可欠なものを設置することを心がけています。基本は左ページで紹介している5つのアイテムです。決して費用が高額というわけではありません。それから安心して下さい。また、退去者が出た場合の原状回復工事も、この5点セットを行っておけば、経験上、通常の工事とほとんど変わりありません。よほどの損傷があれば負担してもらおうことを特約に入れておきましょう。



株式会社クラシフ
代表取締役 杉浦 雅弘氏
猫専用共生型賃貸住宅コンサルタント。自身も3棟の猫共生アパートを所有している。

猫共生賃貸住宅のリフォーム例



爪とぎ対応壁クロス

壁で爪とぎしても傷が付きにくいクロスを採用。カラーバリエーションが豊富なので様々な空間演出をすることも可能だ。爪とぎ用の専用板は別に用意してお気に入りの場所に設置を。



キャットウォーク

壁を補強して猫が登り降りできる棚を設置。人が届かない天井近くまで設置するのがポイント。遊び好きな猫がストレスを感じないように配慮を。

脱走防止対策

猫が爪を立てても破れにくい特別仕様の網戸を採用。また、網戸を開けられないようにストッパーも設置する。



トイレ置き場

猫専用のトイレの場所を作る。このように新たに作るのではなく、柱の隙とか室内のデッドスペースに設けてもOK。

キズ防止床材

ざらつきがあって滑りにくく、かつ耐久性のある塩ビ製の床材で爪痕もつかない。



これは必ず行うこと 室内飼いと不妊・去勢手術



飼養ルール書、個体登録届出書、約定書（誓約書）を入居者と取り交わし、ルールに則った飼養を行ってもらう。

まず完全室内飼いにすることが絶対です。外へは出さないこと。また、猫の習性である爪とぎに対してはクロスや床に爪とぎに強い素材を用い、ご入居者に専用の爪とぎを用意してもらいます。特有のニオイを嫌う人もいますが、この原因はオスが発情期にだすマリーキング物質です。これに関しては去勢手術をすることで解消できます。合わせてメスは不妊手術をして中性化することが飼い主の中でも常識化しています。不妊・去勢を徹底してください。その他トイレの処理の仕方や体の洗い方など、細かいところまでルール化して文書にしてください。私はこのほかにも個体届出書、何あった時に備え



杉浦氏が所有する千葉県市川市の猫専用共生型賃貸住宅「necolo(ネコロ)」第1号。築19年の時に購入し、内装のみならず外装・外構も一新。12戸中9戸の方が猫を飼っていて、常に満室の状況。

た約定書も用意して納得して入ってもらおうようにしています。最後にこれまで「ペット可」でもなかった物件を「猫共生」にした場合、以前から住む住人にとってはどう対応するか。これは誠意を持ってお話しするしかありません。ペットを飼いたい人が増えていること、世の中のニーズでもあること。それに応えるために猫共生型にするが、猫は外にも出さず、ニオイもない。きちっとしたルールに則って飼ってもらいます、と。ただ、以上述べてきたことを個人のオーナー様がご自身で行うには難しいところがありますから、付き合いのある不動産会社や私どものような専門会社に相談してみるのもしいかもありません。