

# ペット共生賃貸最前線

～進化した設備と管理～

賃貸住宅の供給過剰や空室率の上昇が言いはやされる中、逆に供給が少なく需要が高い物件として有望なのが「ペット共生賃貸住宅」だ。単に犬や猫の飼育が許可されただけのペット可物件とは異なり、人とペットが共に快適に暮らせる設備を整えることで差別化を図っている。さらに今、ペット共生賃貸を取り巻く状況は、専用施設の利用価値や管理レベルに焦点が移りつつある。



## 多頭飼い対応に新たな課題 求められる規約整備、審査強化

希少性で家賃アップ  
新築の共生物件も増加

不動産検索サイト「LIFUL HOME'S（ライフフルホームズ）」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」で再検索すると、13万3208件まで激減する。全体の約13%にすぎない。ペット共生賃貸になるとさ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が、部屋の原状回復について退去者と折り合わず敷金トラブルなるのは避けたい…。こうした考えを持つオーナーは依然として多い。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希少性ゆえに家賃アップや長期入居が期待できるため、徐々に増えている。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



クラシラ  
(東京都葛飾区)  
杉浦雅弘 社長(57)

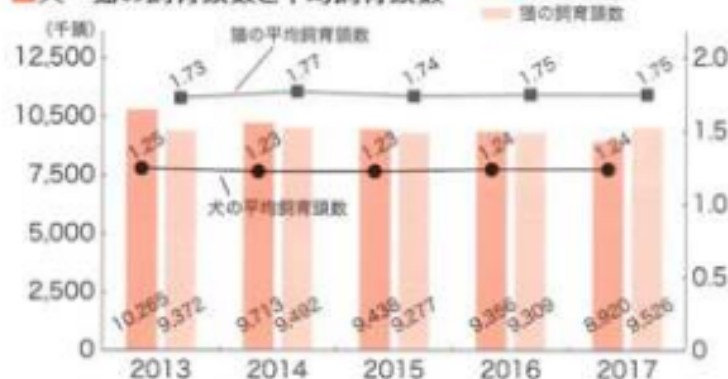
築も増えている。猫専用の共生賃貸を4年間で250戸以上手掛けてきたクラシラ（東京都葛飾区）の杉浦雅弘社長は「新築でも5、10年後を見据え、最初からペット共生仕様にしたという相談が多くなっています」と語る。

**習性に配慮した設備が必要  
多頭飼いはトイレ数に注意**

ペット共生賃貸にはどんな設備が必要なのだろうか。注意したいのは、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キャットウォークをよく目にするが、飽きられて使わなくなってしまう場合が多々ある。杉浦社長は「人間の目線より高い位置に猫が上れた

■犬・猫の飼育頭数と平均飼育頭数



出典：ペットフード協会「平成29年全国犬猫飼育実態調査」

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

設備を整えるのと同時に入居者の飼い方までに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。クラシワでは猫専用共生賃貸で「排せつや爪ときを決められた場所ですせる」「毛の手入れは窓を閉めて飛散に注意する」といった項目を盛り込んだ規約を用意している。犬については、むだばえの防止など入居者にしつけを求めることも重要だ。

り、外が見られる高い窓に行けたりすることが重要です。そうやって猫は室内外に外敵がいらないことを確認して安心します」と説く。最近で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、平均飼育頭数は衰える気配がない。ペット共生賃貸でも2頭、3頭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

### 入居者の飼い方まで踏み込んだ管理が不可欠

トイレの数。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。猫はきれいな好きなので、他の猫の排せつ物の臭いがあ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のだ。

## Pick Up 関連ビジネスで賃料外の収入確保

ペット関連市場のすそ野は広く、さまざまな製品・サービスがある。その部分でアニドックが提案するのが「賃料外収益モデル」。昨年10月に発表したビジネスモデルで、物件の中にコイン式のペット用シャンプールーム「anidocSPA（アニドックスパ）」をペット共生賃貸に併設することで、利用料が得られるというものだ。

同社オリジナルの温浴施設で、入居者以外に周辺住民が利用することを想定している。アニドックの野中社長は「例えば警備の無人化で今は使われていない管理入室がまったく収益を生んでいない状況を改善して、ワンルームの家賃程度を稼げる可能性があります」と語る。



◀anidocSPAには濡れた毛を乾かすブローアなどの設備も完備している

から提供している。飼い主の飼いを診断するもので、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おり、例えばフンの処理方法などに認識不足があると分かれば、マナーブックを基



アニドック  
（東京都渋谷区）  
野中英樹社長（54）

に管理会社から飼い方を説明してトラブルの未然防止を図る。同社の野中英樹社長は「一般に入居者の飼いは無審査なのがほとんど。もし飼いが他の入居者にケガを負わせて訴訟になった場合、危険犬種の排除などで審査がしっかりしていれば、管理会社の責任は回避されます」と強調する。野中社長は「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べきです」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ることになりそうだ。

## 猫用トイレ置き場が充実 人用の避難場所を確保

「Chatton Garden（シャットンガーデン）」（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分の場所に立地する木造3階建ての計5戸は、全戸1



▲脱出防止扉を閉めた玄関前



▲猫用トイレを2つ置ける洗面室



Gatos Apartment  
（東京都杉並区）  
木津イチロウ代表（47）

LDK、44㎡と広いので入居規約の上限となる人2名、猫5頭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つ置ける。交換用の猫砂など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ばかりにしてしまうことにかねてから疑問を持ち、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、結果的に猫も快適になります」と語る。



### 共生事例②

## 猫と人が上下に住み分ける環境 キャットウォークは習性に配慮



玄関と居室と隔てる脱出防止ドアは玄関側を人用の避難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は外出できないので、この場所ですづくろいする。クローゼットもあるので上着をすぐ取り出せる。

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。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が取り付けられている。バルコニーに猫を出すことを禁止する例が多い中、ここ

まで考えられているのは珍しい。床には特殊塩ビ製のクッションタイルを使った。猫が粗相や嘔吐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。もちろん爪とぎがないよう入居者がしつけをしっかりとすることも必要だ。規約でも義務付けている。

家賃は12万7000〜13万6000円で周辺相場より30%ほど高いものの、今年3月の竣工後、約2カ月で満室となった。

今年5月に竣工した「Fēiis（フェリス）市川南」（千葉県市川市）は、クラシラが手掛けた猫専用ペット共生賃貸「necoto（ネコト）」シリーズの物件だ。木

造2階建ての全10戸はすべて1R（19・97〜20・00㎡）で、ロフト付き。JR中央・総武線「市川」駅徒歩9分と、都心にも出やすく立地条件は悪くないが、ペット共生賃貸として建てられた。

共生用の設備としては、キャット

ウォークを備えるほか、床材には猫の足が滑らず、汚れが付きにくい素材を使用している。壁のクロスは傷がつきにくい素材だ。

大きな特徴が多頭飼いニーズを踏まえ、猫を3頭まで飼育可能にしたところ。同社の杉浦社長は「ロフト付きの物件は猫との共生に向いています。人は下、猫が上で住み分けることができます」と話す。高さのある空間は複数の猫が個々にテリトリーを確保しやすいので、

多頭飼いが可能になるといふ。

ロフト用の梯子は猫が上り下りできるような勾配が緩やかなものとした。反対側の壁のキャットウォーク経由でもロフトに上り下りできる。1階の部屋限定となるが、キャットウォーク経由でのぞき窓に上れる。猫が外の様子を見たがる習性に配慮したものだ。

キャットウォークのステップのうち1枚は透明なガラス製にしてある。杉浦社長は「猫のかわいい肉球を見たいという飼い主は大勢います。ガラス製ステップは最上段にあるので猫が留まる頻度も高いです」と教えてくれた。

入居者には



▲アクセントクロスに映える白色キャットウォーク



▶ステップの最上段がガラス製

規約で猫に不妊去勢手術を受けさせることや完全室内飼いにすることをはじめ、専用の爪とぎをさせることなどさまざまなしつけを求めている。なおクラシヤで用意する爪とぎはマタタビで猫を誘導する仕組み。「そこで爪をとくと

専用の場所として覚えて壁などで爪をとくことがあります」（杉浦社長）ということだ。  
家賃は6万8000円〜7万2000円で周辺の新築相場より約7%高い。現在5戸が成約済みだ（5月末現在）。

### 共生事例⑧

## ペットホテル等の併設で 物件の付加価値を向上



芝ドッグラン。入居者が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（オポポ）」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。

壁の肉球デザインのマークが特徴的な「ヴァンニートシユ」（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、今も家賃（8万3000円）を下げないまま満室経営を続ける人気物件だ。高塚文彦オーナーのこだわりは10m×20mと広大な天然



高塚文彦  
オーナー（53）  
（埼玉県久喜市）

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、遠方からも利用するリピーターが多い。高塚オーナーは「入居者



▲広大なドッグラン



▲ペットの保育園&ホテル OPPO

サービスの一端で、物件全体の付加価値向上につながっています」と話す。

設備には経費をかけないことをモットーにしている。ドッグランは自ら施工したものだ。足洗い場も犬に適した温度（36〜37度）のお湯が出る以外は特別なことはしていない。犬のファン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れば肥料にもでき、ドッグランや植栽に使われている。

高塚オーナーも犬愛好家であるとともに、愛玩動物飼養管理士の資格を取得するほど飼育に熟知している。新規の入居者には飼育方をレクチャーしてトラブル防止を図っている。