

# 家主と地主

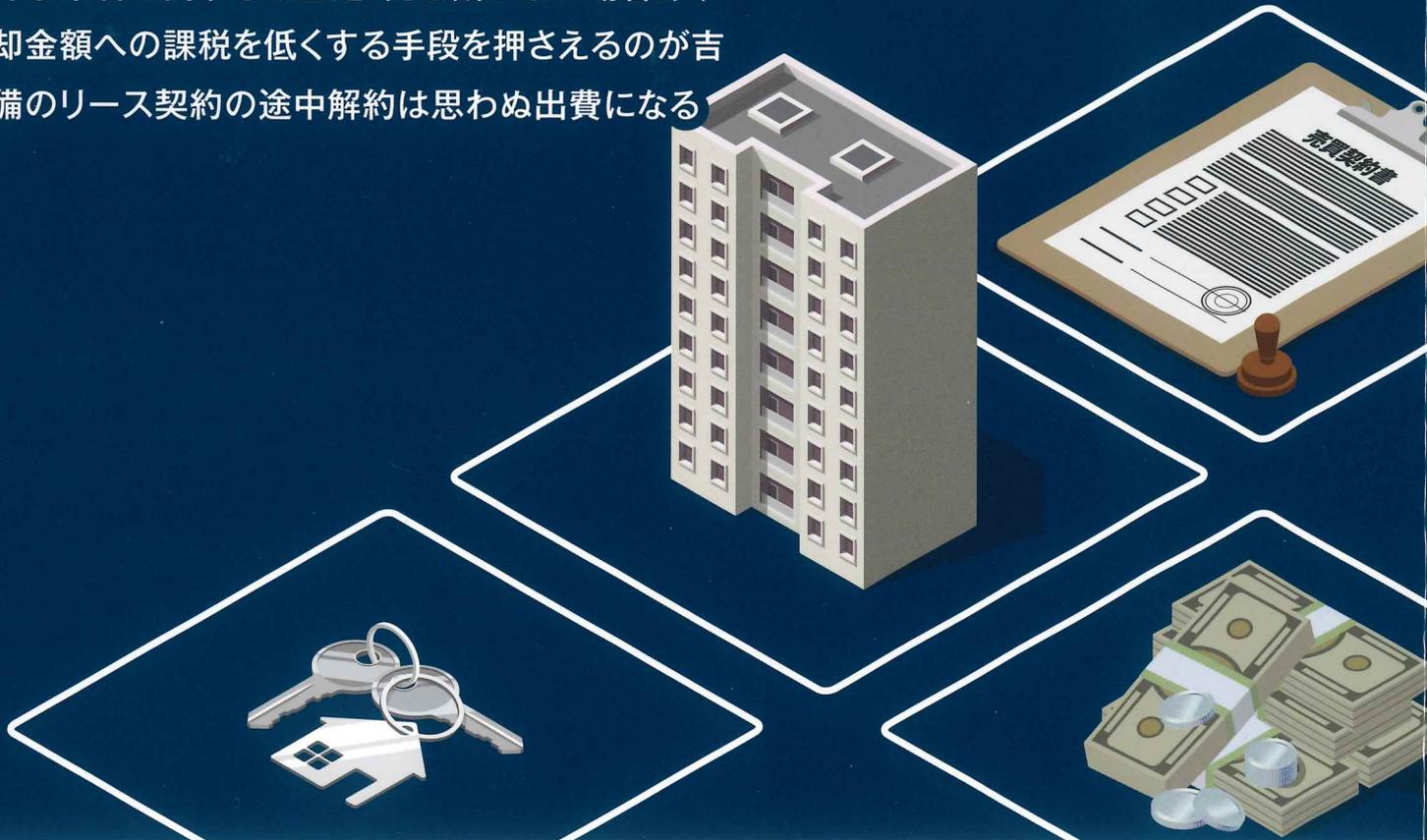
5

2023  
Vol.152

2023年5月1日発行

## チャンスを狙え うまい不動産売却法

- ・ 仲介事業者の高すぎる査定、売る気がない場合あり
- ・ 売却金額への課税を低くする手段を押さえるのが吉
- ・ 設備のリース契約の途中解約は思わぬ出費になる



知っておきたい **減価償却の基本**

賃貸住宅の長期経営に欠かせない **大規模修繕**

管理と建物から考える **ペット共生物件**

## ペット共生物件の設備の例



### 犬・猫共用

#### ● ペットスペース

棚の下や陰になる場所など、周囲から見えにくい場所にペットが落ち着くスペースを用意する。



#### ● イオン脱臭器

イオンを発生させて除菌・脱臭を行う。人体やペットの体に影響がないものが選ばれる。

その他の設備：強化クロス、滑り止め床材、飛び出し防止柵、ペット用くぐり扉、見守りカメラ



### 犬用

#### ● 足洗い場

エントランスなどの共用部分に設けられた、散歩から帰ってきた犬のための足洗い場。



#### ● リードフック

散歩や出かけるときに、犬のリードの持ち手を一時的につないでおくフック。

その他の設備：ドッグラン、トリミングルーム



### 猫用

#### ● キャットウォーク、キャットステップ

猫が飛び乗ったり、歩いて遊んだりできるように壁に板や小さな棚を階段状に取り付ける。



その他の設備：爪とぎ対応クロス



## 犬と猫で異なる必要な設備 どちらを対象にするかを考える

飼育されるペットの種類の变化や新たな設備の登場は、今後のペット共生物件に影響があると考えられる。

### ターゲットを絞る

ペット共生物件がペット飼育可能物件と大きく違っている部分は、動物の飼育に便利なように専用の設備が備え付けられていることだ。これは、犬用として散歩から戻った際に足を洗う場

所や運動用のドッグラン、猫用として猫が壁を登る足場のキャットウォークなどが挙げられる。ペットが休むときの専用スペースやペット用のくぐり扉といった、犬猫共用のものもある。現在運営されているペット共生物件の多くは、小型犬の飼育

を想定したものだ。しかし、令和4年全国犬猫飼育実態調査によると現在の日本では犬よりも猫のほうが飼育世帯数が多くなっている。猫に特化した共生物件をプロデュースするクラシヲ（東京都葛飾区）の杉浦雅弘代表取締役社長は、こう語る。

「ペット共生物件の仕様において、犬と猫は分けて考えるべきです。共通する部分もありませんが、犬用と猫用では必要となる設備が異なるからです」  
今後は、猫用のペット共生物件の需要が高くなり、それに応じて物件数も増加していく可能性があるだろう。

また、共生物件に備える新たな設備としては見守り用のものが注目されている。

ペット共生物件を運営する日生リビングシエスタ（東京都東久留米市）プロモーション事業部の坂口真理氏は「現在、スマートフォンのアプリと連動した見守りカメラなど、外から部屋のペットの様子が確認できる設備が登場しており、個人で導入する人が増えています。コストは上がりますが、これからのペット共生物件のプラスアルファの要素として、求められるものになるでしょう」と話した。



# ペット飼育可能物件との差別化 共生物件の建築と設備・工夫

ペット飼育可能物件が増えている状況で、差別化されたペット共生物件を提供する事業者に話を聞いた。

## 猫に特化したプロデュース

クラシヲ

(東京都葛飾区)



クラシヲ  
(東京都葛飾区)  
杉浦雅弘  
代表取締役 (62)

共生物件運営開始年…2014年  
共生物件管理・運営数…5棟72戸(※)  
※杉浦氏個人所有分を含む

物件をペット共生物件にする場合の費用は施工を居間のみに絞ること、1室10万〜30万円程度に抑えることができる。



天井までの高さがあるほど猫にとっては遊びやすい。ロフトやスキップフロアがある部屋が最適

クラシヲは、猫の飼育を想定したペット共生物件を管理・運営するほか、施工のコンサルティングを行っている。既存の物件をペット共生物件にする場合の費用は施工を居間のみに絞ること、1室10万〜30万円程度に抑えることができる。

取り付ける設備も猫に特化したもので、足場となるキャットステップや、周囲を囲んだ狭いペットスペースなどを設けて猫が過ごしやすい空間を創出。クロスは引っかけがありがあると猫の興味を引いてしまうため、凹凸がない平たんなものを使用する。同社の杉浦氏は、「猫を対象としたペット共生物件の数はまだ少なく、需要は高いです。私が所有する物件で空室が出て、1カ月以内に埋まっています。賃料も築古の物件ほど賃料の回復が期待でき、10〜30%程度のアップが可能です」と語った。

## ファミリー向けに間取りを設定

テルミ

(さいたま市)



テルミ  
(さいたま市)  
高田晃  
取締役社長 (38)

共生物件運営開始年…2016年  
共生物件管理・運営数…3棟24戸

賃貸物件の売買や建物管理などを行うテルミは、さいたま市のペット共生物件「il sole (イルソール)」を運営している。各部屋の間取りは、ファミリータイプの2DKを採用。17年に完成し、募集してすぐ入居者が埋まった。同社の高田氏は「周辺にあるペット共生物件は単身用が多いと思います。それが家族向けの間取りであるil soleの希少性」と話した。



il soleの特徴は、2DKの間取りと12.3畳の大きな居室。小型犬が走り回って遊べるほどの広さを確保した。

性と人気につながっています」と語る。共生物件ならではの工夫として、物件内の電源のコンセントを人の腰の高さぐらいに設置して小型犬や猫がいたずらしないよう配慮している。さらに高田氏は、賃料についても「空室が出た際に5000円程度の家賃アップを行っています。それでも退去前に次の入居者が決まっています。近隣にペット共生物件が少なく、差別化に成功した需要が高い物件です」と話した。