

投資・資産運用ビジネス

猫共生型に建替え

専門コンサルのノウハウ活用

付加価値で差別化

賃貸物件の競争力は、築年数や再開発といった周辺環境の変化によって変わるもの。特に、築年数を経ると、周辺との値下げ競争になりがちだ。埼玉県戸田市で複数の賃貸物件を保有する

Aさんは、木造アパートを猫共生型の賃貸マンションに建て替えたところ、周辺相場を上回る賃料にもかかわらず、成約ペースが想定を上回り、一部賃料を引き上げたという。

建て替え前の木造アパートは、

JR埼京線戸田駅から徒歩10分の敷地519平方メートルに築13年の5戸と築27年ほどの10戸からなる2棟。築浅は女性限定の満室稼働、築古も2〜3戸の空きにとどまっていたものの、周辺の区画整理が進む中、競合の増加を想定。更なる敷地の有効活用を追求し、20戸からなる延べ789平方メートルの重量鉄骨3階建てに建て替えた。

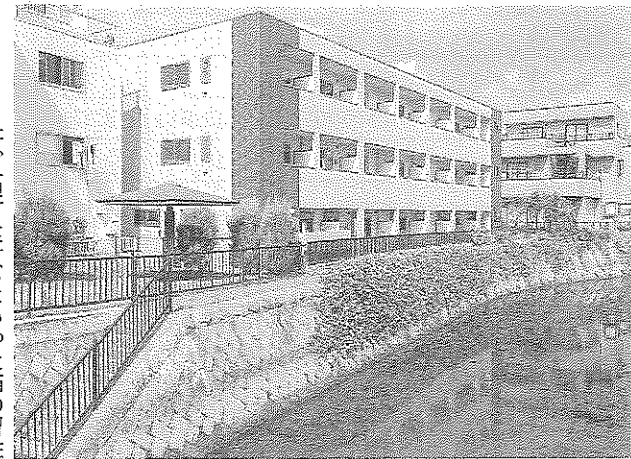
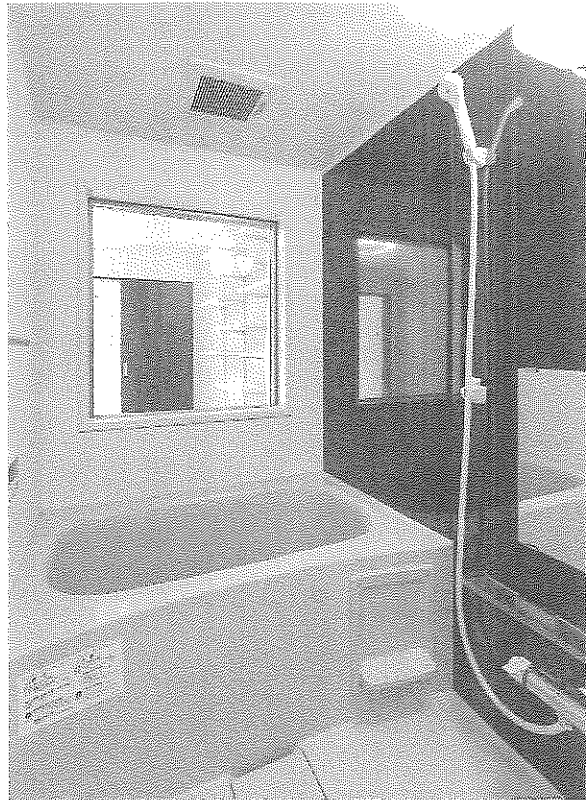
建て替えにあたり、「築年数や賃料だけでなく、この物件だから入りたい」というものを訴求した結果、賃貸物件の1割程度にとどまるペット可物件の「さらに

避妊・去勢を義務化

1割」ともいわれる猫との入居可物件に着目した。

施工は、他物件の施工実績があるボラスグループで土地活用の特化したボラスグランテックが請け負った。同社が「猫共生型賃貸」を施工するのは初めてだったものの、「猫共生型住宅」neocat(ネコト)のプロデュースを手掛けるクラシラ(東京都葛飾区、杉浦雅弘社長)とAさんが直接契約すること、ノウハウを具現化した。

同社は、すべりにくくペットの足へのストレスを軽減する床材をはじめ、猫と飼い主の双方が快適に生活できる空間を目指し、爪を



周辺の「ペット可」物件が築古物件に限られる中、2頭飼いにも対応可能とした

賃料値上げも引渡し1カ月で満室

研ぎ高所を好むといった猫の習性を配慮した、滑りのよい壁紙や強化網戸、独自仕様キャットステップなどの設備・建材などを推奨している。また、猫の去勢・避妊を義務付けるなど、入居ルールを設けることで、鳴き声やマーキングによる臭いなどによるトラブル回避を図っている。

今回は、Aさんの意向のもと、同社推奨の壁紙や網戸を導入したほか、予算や入居者の想定などから、床材やキャットステップは、同様の効果や棚を兼ねる代替え案を採用。天井埋め込み型空気清浄機を採用、総工費は約2億円だった。利回り約9%の運用でおおむね15年の事業費回収を見込む。25〜48平方メートルの1R〜1LDKを、月額賃料6万1000円〜9万3000円で募集した。その結果、一部値上げを経て、引き渡し後1カ月で満室となった。猫を飼う世帯は見込みを含め、約8割という。

リビングにいる猫を眺めながら入浴できるという、バスルームには室内窓を設けるなど、「猫の暮らし」を楽しむ工夫を施した