

URBAN-REPORT

<https://www.urbankk.co.jp>

発行人 (株)アーバン企画開発 三戸部 啓之

高まるペット可物件の需要

【はじめに】

近頃テレビでペットの特集をしている番組を多く見受けられます。「ペットを飼育する人が増えている」という報道を耳にする方も多いのではないでしょうか。実際にペットの飼育数は増加傾向にあります。2018年の調査によると犬・猫飼育頭数の全国合計は1,855万2千頭に及びます(一般社団法人ペットフード協会調べ)。

総務省の発表によると平成30年4月1日現在における子供の数(15歳未満人口)は1,553万人なので、今は子供の数より犬・猫の数の方が多いい時代になっているのです。



【なかなか見つからないペット可物件】

近年、私たちの生活に欠かせない存在になりつつあるペットたち。アパート・賃貸マンションに住む人にとっても「ペットを飼いたい」という需要が増えています。しかし、ペット可物件の数はあまり多くないのが現状です。

試しに、某賃貸情報サイトで新百合ヶ丘駅の3LDKを検索すると全部で577件ヒットします。そこに「ペット相談可」という項目にチェックを入れるだけで、その数は126件まで減少します。横浜のセンター南駅でも同様に調べてみると、全部で694件あった物件数が45件に激減してしまいます。賃貸市場の中でペット可物件がどれだけ少ないかが分かります。ペットを飼育する方にとって、ペット可物件はそれだけで貴重な存在なのです。

【ペット可物件のメリット・デメリット】

上記の結果だけを見ると、どの物件も早くペット可にした方がいいのではないかと思います。なかなかそうはいきません。ペット可物件にはメリットとデメリットがそれぞれあります。



○ メリット

何と言っても最大のメリットは既にペットを飼っている層、これからペットを飼いたいと思っている層に向けてアピールができ、物件の競争率が高くなることです。入居率のアップが期待できます。さらにペットがいると次の引越し先を探しにくくなる傾向があり、入居期間も長くなる場合があります。

○ デメリット

デメリットとして挙げられるのは、管理上の問題が増えることです。部屋の壁や床などが傷つく、ペットの臭いがついてしまうなど、原状回復に費用がかかってしまいます。

原状回復費が一般の物件以上にかかってしまうことが多いので、費用を確保するために敷金・礼金を通常より増額で頂く必要があります。また、ペットを飼っていない他の入居者様からクレームを受ける可能性があります。鳴き声や臭い、抜け落ちた毛、共用部の汚れなどで、入居様同士でトラブルが起きてしまう事態も考えられます。

【ペット可物件へ変更する際に気をつける事】

既存の物件を「ペット可物件」として新たに募集する場合、気をつける点があります。

○どのようなペットが飼えるか明確に

ペットと言っても様々な種類があります。犬や鳥であれば鳴き声、猫なら引っ掻き傷、蛇のような爬虫類や昆虫などは鳴き声や傷の心配は少ないですが部屋から脱走した時の影響が大きい場合があります。ペットの種類によって想定されるリスクも異なるので、飼育できる種類、大きさ、頭数などに予めはっきりした条件をつける必要があります。



○原状回復条件を明確化する

退去時の原状回復費について入居者様にどこまで負担してもらうのか。契約時に特約事項を設けてははっきりと決めておくことで、退去時にトラブルになることを防ぐことが出来ます。

○既存入居者様への配慮が不可欠

ペット可物件に変更したい場合は既存入居者の賃貸条件に気を配り、準備期間をきちんととる必要があります。当たり前の話ですが、「今後はペット可になります」という周知をするだけでは足りません。なぜなら、既存の入居者様はまったく逆の「ペット不可」という特約を結んだうえで、この物件に住む人はペットを飼えないという前提で入居しているからです。その前提を覆して「ペット不可」という条件から「ペット可」へと賃貸条件を変更するので、全ての入居者様に同意を得る必要があります。入居者様から同意を得る方法として、当社では主にアンケートや直接訪問をしてお話を伺っております。一人でも反対の方がいらっしゃる場合は、ペット可物件への変更は難しいです。

世の中には単純に動物が苦手な人や、深刻な動物アレルギーを抱えている人など、ペット不可という条件を重要なポイントにしている方も多くいらっしゃいます。そのような方々にとって、ペット可物件への変更は生活権が脅かされることとなります。承諾を得ないままペット可物件に変えると、大きなトラブルになりかねません。

【最後に】

昨年タイからの密輸入事件でカワウソが話題になりました。この事件が起きた背景には日本におけるカワウソのペットとしての人気急上昇しているという要因があります。そして、最近ではハリネズミも人気です。ペットの種類は多様化し、単身でペットを飼う方も増え、ペット可物件の需要は高まっています。



ペット不可物件からペット可物件への変更はいくつものハードルを越えなければなりません。オーナー様・入居者様がお互いに納得のいく形になるよう、お手伝いさせて頂くことが管理会社としての私共の役目だと思っております。

ペットの事に関わらず、気になる事・お気づきの点がございましたら、まずは担当までご相談ください。

コンサルティング事業部

溝口 颯史