

URBAN-REPORT

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

発行人 アーバン企画開発グループ 三戸部 啓之

コロナ禍以降ペット飼育者が増加

【はじめに】

昨今、新型コロナウイルスの影響により、お客様のお問い合わせにも変化が感じられます。リモートワークによるネット環境の整った物件、ネットショッピングの普及から、宅配ボックスの設置がある物件が人気です。

同様に、ペット飼育に関するお問い合わせも数多く見受けられます。今回はペット飼育増加に伴い、ペット飼育可能物件についてお話ししていきたいと思っております。



【ペット飼育の増加・物件の割合】

一般社団法人「ペットフード協会」によると、昨年新たに飼われた犬と猫は、どちらも推計で前年より6万匹以上増加したとされています。全国展開する大手ペットショップでも昨春の緊急事態宣言中の購入が倍増するなどブームが続き、テレワークの普及による『おうち時間』の増加や、自粛生活のストレスが影響していると考えられています。

また同協会による「全国犬猫飼育実態調査」では、平成30年度の全国犬・猫推計飼育頭数は、犬が890万3000頭、猫が964万9000頭。合計約1854万頭の犬・猫がペットとして飼育されています。約2000万近くの世帯がペットを飼っており、5699万世帯の日本ではおおよそ3世帯に1世帯がペットを飼っていることとなります。これは犬・猫の数だけなので、爬虫類・熱帯魚・ハムスター・ウサギ、その他特殊なペットなどを含めると、その数はもっと増えるでしょう。全国で2000万世帯以上がペットを飼っているのに、ペット可物件の供給数は1900万戸のうちの12%で228万戸程度なのです。

SUUMOで横浜市内のペット飼育可能物件の検索をすると、募集総戸数104,235戸の内、ペット飼育可能物件は14,533戸と非常に絞られてしまいます。(2021年3月7日時点)

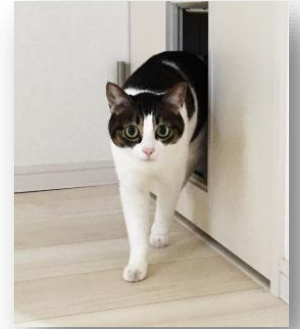
【お客様の傾向】

私が年間約700組様のご対応をさせていただいている中で、3割程度の方がペット飼育を希望されております。お客様の中には、「引越してから飼育をする」「現在は飼っていないけど、いつかは飼育したい」「子供が独立したら飼育したい」など入居後を見越して賃貸物件探しをされている方もいます。また、ペット飼育可能物件のみで、探されているわけではありません。賃料、設備、環境等、様々な条件且つ、ペット飼育が求められるため、物件探しを長期的にされている方が多いです。

【ペット飼育可能物件のメリット】

先ずは何といっても、入居率の向上です。ペット飼育は今後も増加傾向にあります。ペット飼育のニーズが増えている一方で供給が少ないため、他の物件との差別化が見込め、賃料も高く設定できます。そのため建物の入居率を維持でき、収益を見込めるメリットもあります。ペット飼育をされているお客様の多くは、「引越はペットにストレスを与えるため、何度もしたくない」と長期入居を考える方が大半です。結果的に、オーナー様の安定した収益につながります。

ご入居者様にとっても、大切なペットとの生活が可能な、貴重な物件となります。ペット飼育のルールさえ守っていただければ、堂々と飼育が可能です。他の多くのご入居者様もペット飼育をしている為に理解があり、お互い様なのでトラブルに発展することも比較的少ないようです。



【ペット飼育可能物件のデメリット】

退去時に原状回復によるトラブルが発生する可能性があります。また契約時には壁紙の剥がれや臭いによるトラブルが無いよう、以下の様な内容整理が必要です。

- ・どのようなペットが飼えるか明確に ⇒ 鳴き声やひっかき傷の少ないペット限定にするなど
- ・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、ご入居者様にどこまで負担してもらうかしっかりと明記。

【途中からペット可物件へ変更する際に気をつける事】

既存のご入居者様はまったく逆の『ペット不可』という特約を結んで、ペットを飼えないという前提で入居しています。まずは既存のご入居者様への配慮が不可欠です。無理にペット可物件へ進めるのではなく、アンケートを実施し、その後直接訪問をして了承を頂くことが重要です。

【今後の賃貸市場におけるペット物件の優位性】

そもそもペット飼育可能な物件数が少ない為、『お客様の希望条件』+『ペット飼育可能物件』を探すと、なかなか希望に合った物件が見つからない場合があります。また引越しコストも割高な為（ペット飼育可物件は、賃料が相場より高い設定。礼金・敷金の増額が発生）当然住替えに掛かるコストも高くなり、その為長期入居が見込まれます。今後もペット飼育者は増えていくでしょう。しかし現状ではペット飼育可能物件は少なく、制限（例：犬のみ、犬猫1匹ずつ等）を考えると、希望エリアでは空室がないお客様もいらっしゃいます。

一方で、空室のペット可能物件で多く見受けられるのが、「お問い合わせが無いからペット可物件にしてみよう」と安易に条件を変更した物件です。これでは、たとえ内見頂いても契約には至りません。

『**ペット飼育 + 付加価値**』が入居促進につながります。敷地内に使わない水栓があれば、ペットの足洗い場にしてみましょう。エントランス付近にはフックをつけて、リードフックにするなど低価格帯でも新しい設備を設置可能です。導入に多少費用がかかりますが、設備があることで「ペット歓迎！」と好印象を与えることが出来ます。



「ペット共生」という言葉があります。必ずしも決まった定義はないようですが、ペットを飼育可能なだけでなく一歩進んでペットのための環境を整備しているといった意味合いが含まれております。ご入居者様と大切なペットが、安心して快適に生活できるよう創意工夫を施した物件は大変魅力的で人気となるでしょう。

日々お客様のご対応をさせて頂いていることで、お客様の需要がどこにあるのかが見えてきます。賃貸営業はただご契約頂くだけではなく、物件とお客様の条件を考え、永くお住まいいただくことが重要です。お客様が求めている物件、市場の需要と供給を把握し、日々業務に励んでいきたいと思っております。