



## 賃貸経営

### ペット需要に 대응

#### ペット同居型賃貸住宅経営とは

ペット同居型賃貸住宅は、入居者様がペットと一緒に暮らすことを前提に設計された賃貸住宅です。(単なる「ペット可」とした賃貸住宅とは異なります。) ペット同居型賃貸住宅では、一定のルールのもと、ペットの飼育が認められており、犬や猫などの動物とともに生活できます。

特に一般的な賃貸住宅と異なる点は、ペットに配慮した設計が施されていることです。具体的には、傷つきにくい床材や壁材の使用、防音設計による鳴き声対策、ペット用の洗い場やシャワー設備の他、専用の排泄スペースなどが整備されている物件もあります。なかには共用施設として、ドッグラン、トリミングルーム、ペットホテルなどが設けられていることも。ペットとの快適な生活をサポートする設備やサービスを充実させることで、賃貸住宅での飼育に伴う問題を軽減しています。

#### ペット同居型賃貸住宅のメリット

##### ① 安定収入が見込める

ペット同居型賃貸住宅は、一般的な賃貸住宅と比べて明確に差別化を図ることができ、市場で高い競争力を発揮します。賃貸住宅のなかでも「ペット可」という特徴は強力な訴求ポイントとなりますが、単なる「ペット可」ではなく、ペットとの同居を前提に設計された「ペット同居型」となると、さらに付加価値の高い物件として宣伝や集客を行うことが可能です。

また、通常の賃貸住宅より高めの賃料が設定できるだけでなく、ペットと暮らす入居者様は長期に入居する傾向があるため、収益性の向上も期待できますでしょう。

##### ② 社会貢献度が高い

ペットと人間の共生を支援する住環境の提供は、社会貢献度の高い事業です。ペットの飼育放棄防止や殺処分問題への取り組みに間接的に貢献することとなり、ペット同居型賃貸住宅の経営を通して、ペットにかかわる社会問題の解決に寄与できます。これらの取り組みは、物件の付加価値を高め、社会的評価の向上にもつながります。

このように、ペット同居型賃貸住宅の経営は、オーナー様に経済的・社会的なメリットをもたらすだけでなく、オーナー様・入居者様の双方にとって多くのメリットがある物件と言えます。ただし、ペット飼育という特殊な条件であることから、適切な設備投資、ルール設定、管理体制の構築が必要であることには留意しましょう。



## 経営

### 賃料上昇の動向や

#### 値上げの交渉を行う際の注意点



## 地域

都市部では、コロナ禍後の都心回帰や住宅価格の高騰により、単身向けからファミリー向けまで幅広い賃貸物件で賃料が上昇しています。特に分譲マンション購入を諦めたファミリー層の賃貸需要増加が影響し、広めの間取りの物件で価格上昇が顕著です。また、物価高や都市開発の進展も賃料高騰を後押ししています。一方、地方都市では企業誘致や工場建設などの産業要因が背景となり、賃料が上昇する地域が増加。今後も都心回帰や物価高騰の影響で都市部、地方とも賃料の上昇が続くと予測されています。

#### ● 賃料を値上げできる条件

- 1. 周辺相場の上昇**：近隣エリアの賃料相場が上がる場合、貸主は市場価格に合わせて賃料を見直すことが容易になります。ただし、入居者の反発を避けるため慎重な対応が必要です。
- 2. 税負担の増加**：固定資産税などの増加により、経営コストが上昇した場合、賃料引き上げが認められることがあります。
- 3. 不動産価値の変動**：物件のリフォームや設備改良で市場評価が上がった場合、賃料再設定が正当化されます。
- 4. 経済事情の変化**：インフレによる維持管理費の増加などで賃料引き上げが正当とされる場合があります。

#### ● 賃料値上げを行うプロセス

賃料の値上げを行うには、まず、周辺エリアの賃貸相場を調査し、現在の賃料が妥当か確認します。次に、契約更新の数ヶ月前に通知するなど、適切なタイミングを計画します。値上げの根拠を文書化し、相場や維持費の増加などを具体的に示すことで、入居者の理解を得やすくなります。通知は内容証明郵便や管理会社を通じて行い、控えを保存します。入居者の質問や異議には誠実に対応し、合意書を作成してトラブルを防ぎます。

#### ● 値上げ交渉を行う際の注意点

借地借家法など法的根拠に基づき、データや市場調査結果を用いて必要性を説明すること、また、不動産管理会社と連携し、専門知識を活かして交渉を円滑に進めることが重要です。過度な値上げは入居者の反発や退去を招く恐れがあるため、相場に基づいた適正な範囲での改定を心がけましょう。

交渉は早期決着を目指し、法定更新を回避することが推奨されます。

紙面限定記事