

ペット共生マンション



その魅力と 空室対策になる理由

2022年6月



株式会社ライフアシスト
速水 洋



ペット飼育の現状は――

犬＋猫 2021年飼育頭数合計

1,605万2千頭

(犬:710万6千頭、猫:894万6千頭)



子供(15歳未満) 2021年4月の数

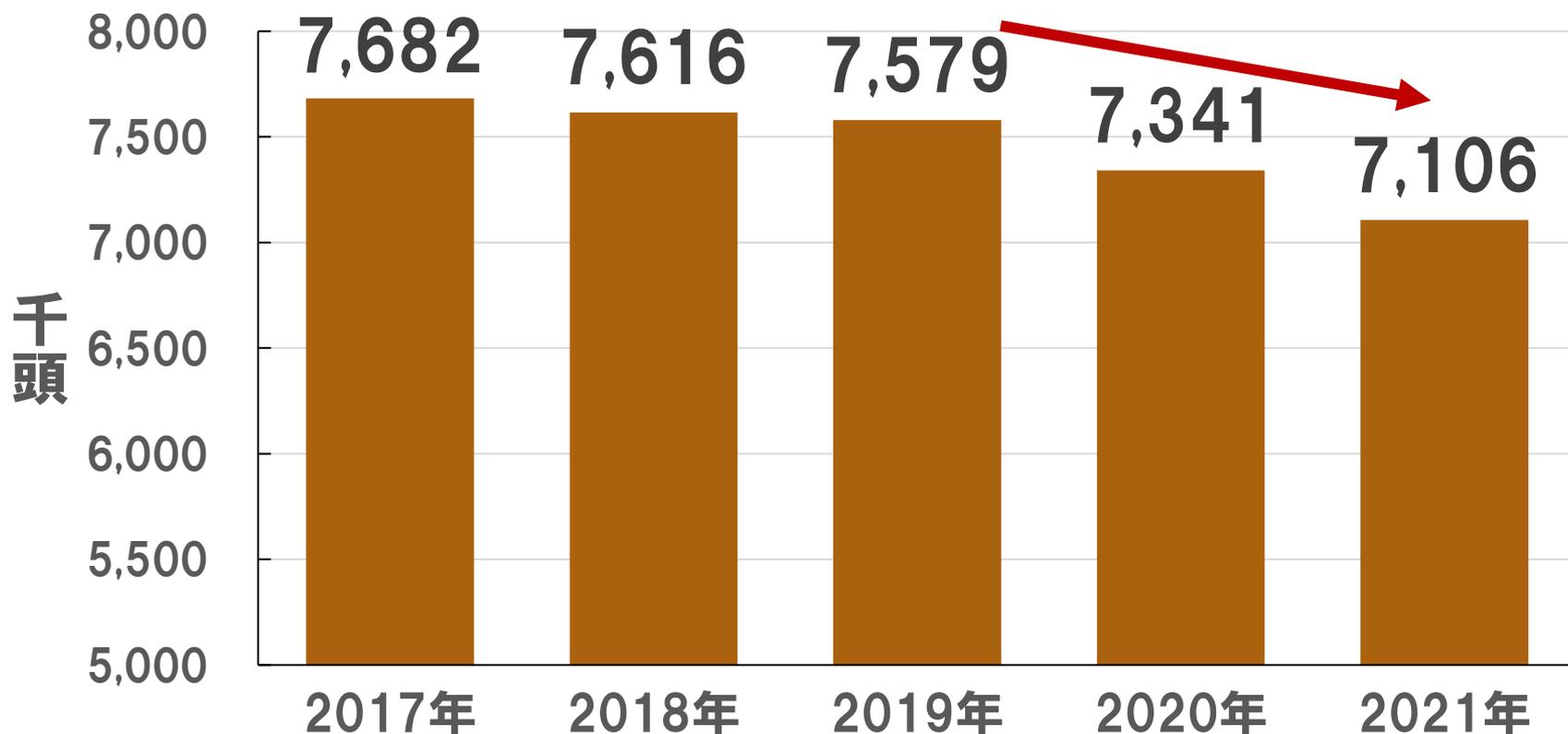
1,493万人

(男:765万人、女:728万人)



ペット飼育の現状はー

■ペット飼育頭数の推移【犬・微減】

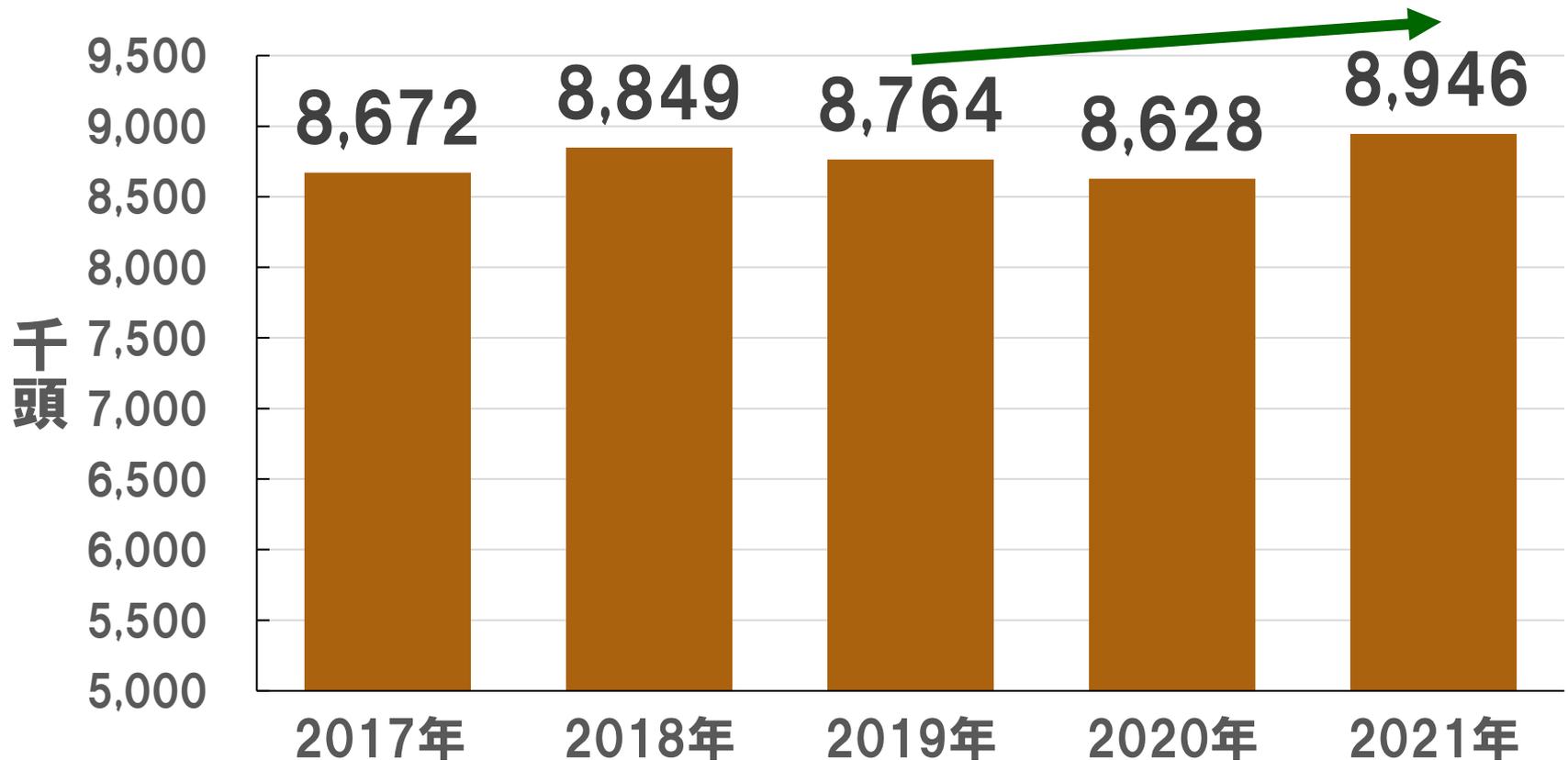


出典:(一社)ペットフード協会「全国犬猫飼育実態調査」(2021年12月)



ペット飼育の現状はー

■ペット飼育頭数の推移【猫・微増】

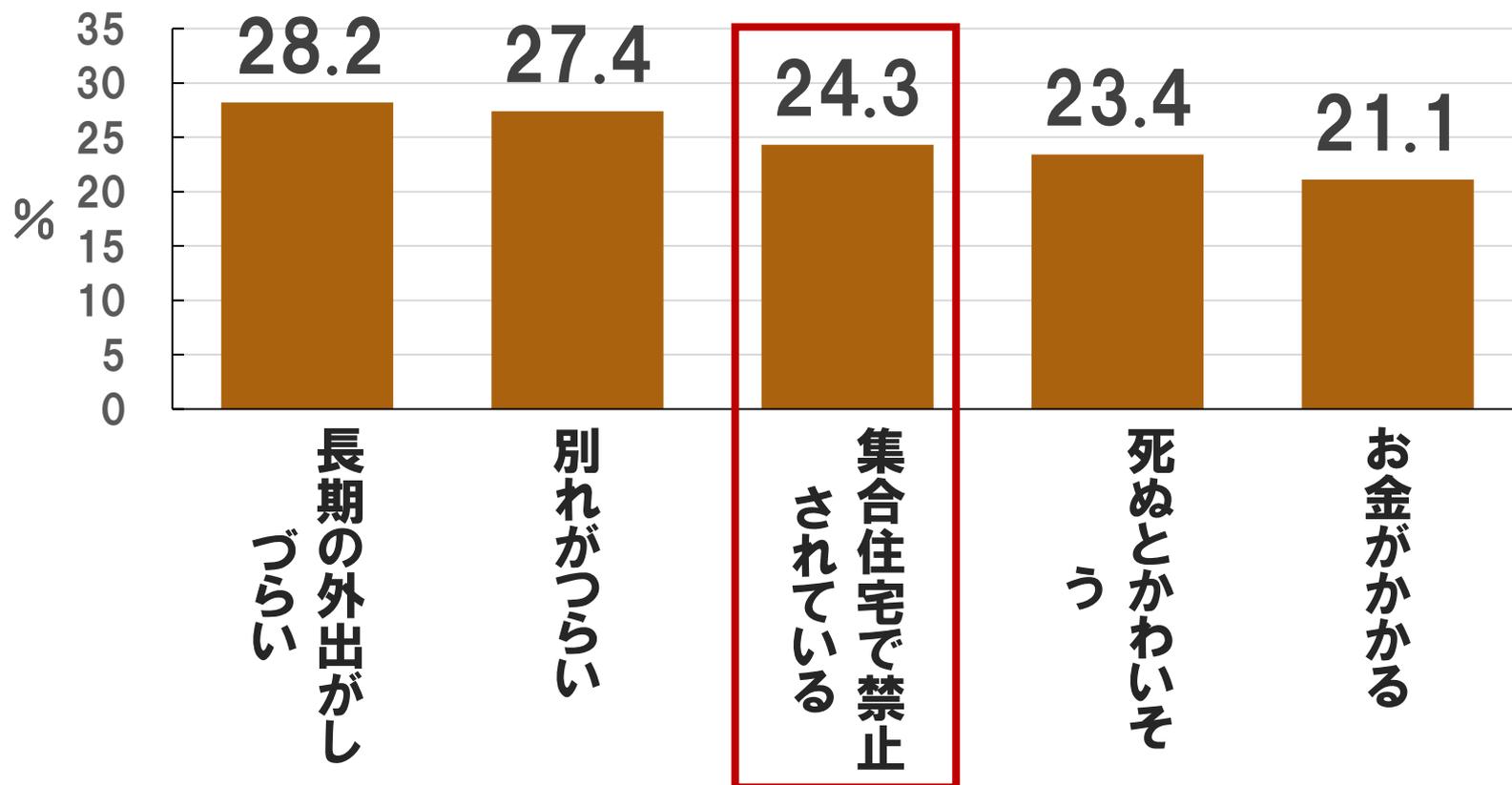


出典:(一社)ペットフード協会「全国犬猫飼育実態調査」(2021年12月)



ペット飼育の現状はー

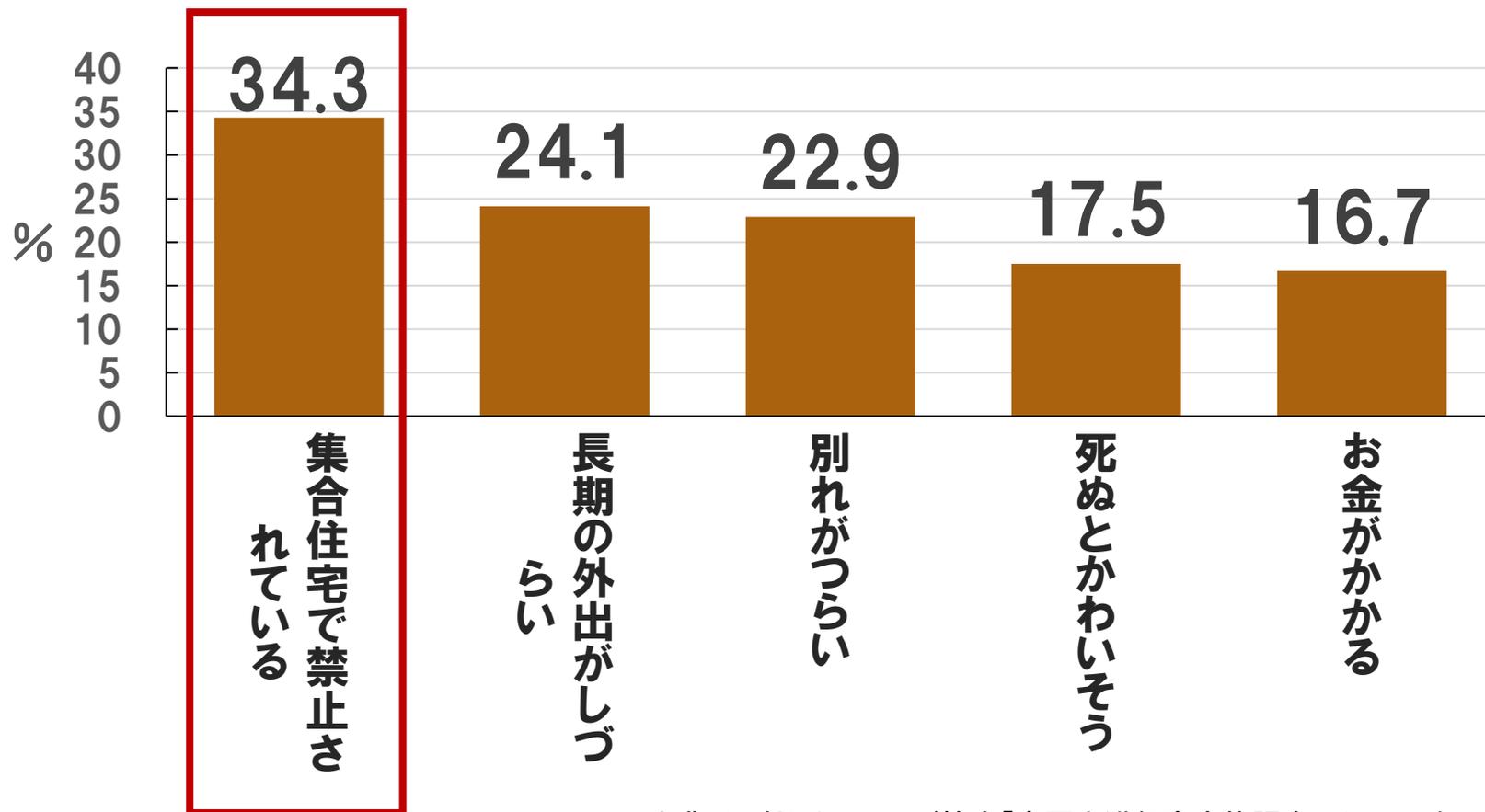
■ペットを飼わない理由【犬・非飼育者 & 飼育意向者（複数回答）】



出典：(一社)ペットフード協会「全国犬猫飼育実態調査」(2021年12月)

ペット飼育の現状はー

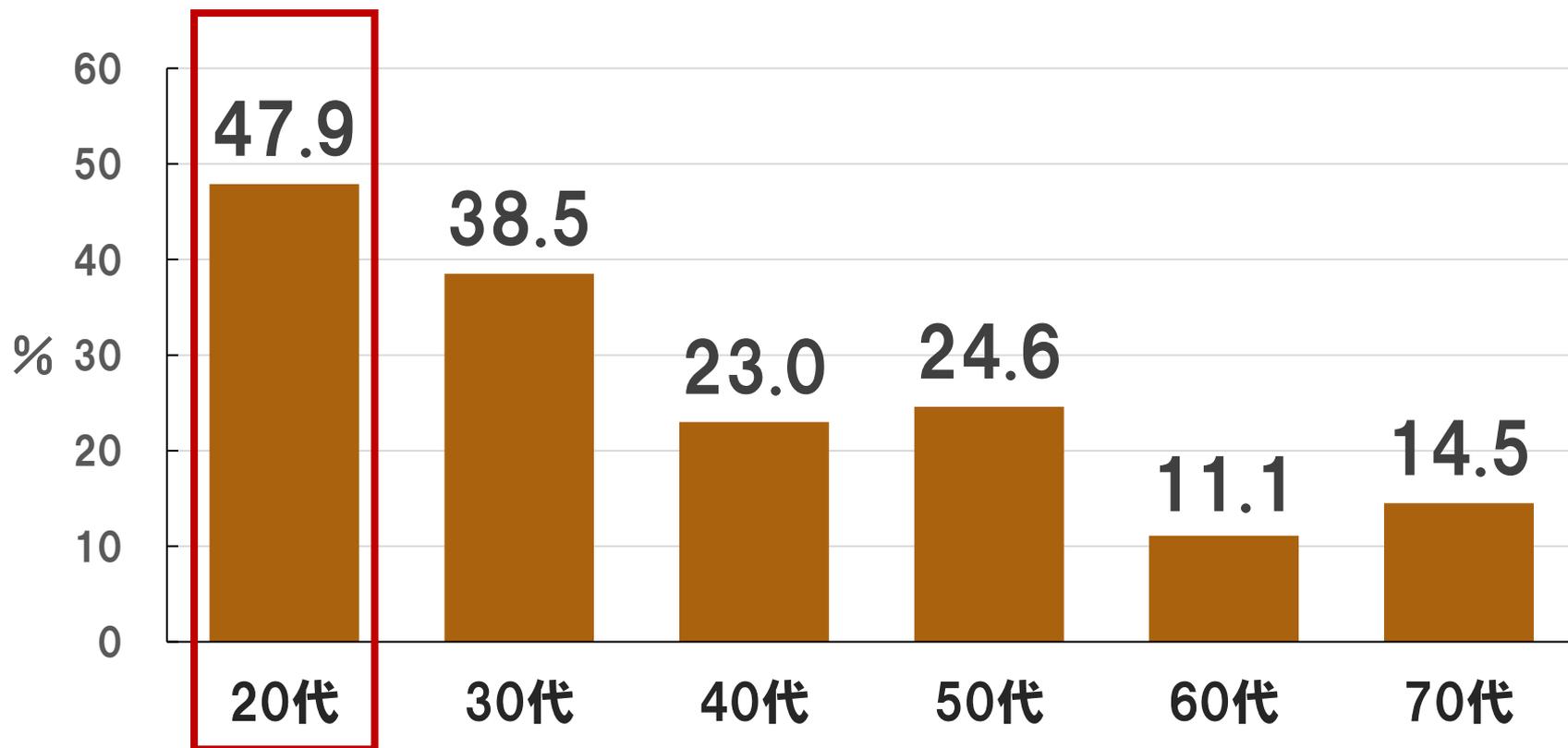
■ペットを飼わない理由【猫・非飼育者 & 飼育意向者（複数回答）】



出典：(一社)ペットフード協会「全国犬猫飼育実態調査」(2021年12月)

ペット飼育の現状はー

■「集合住宅で禁止のため、ペットを飼わない」との回答者年代別【犬・非飼育者 & 飼育意向者】

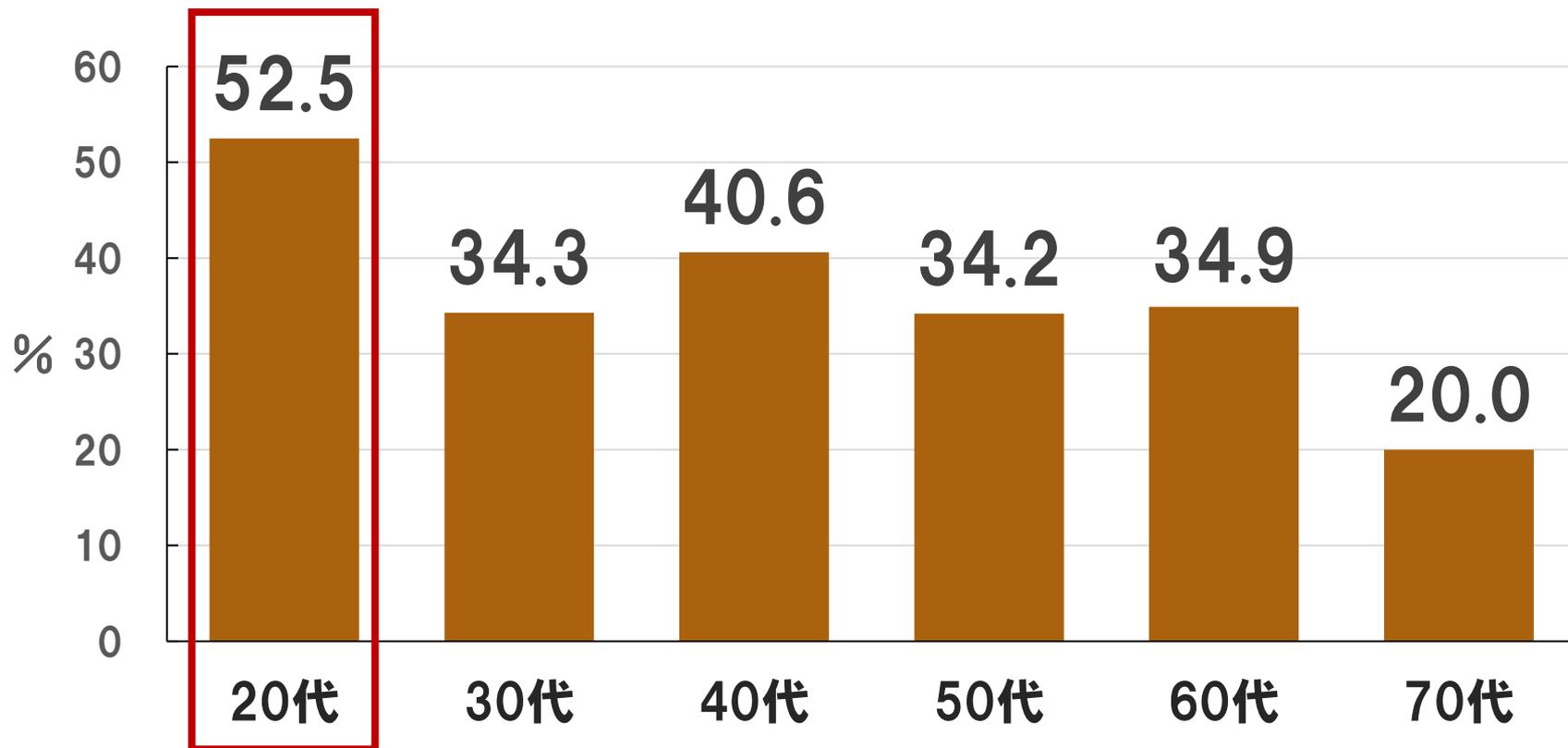


出典:(一社)ペットフード協会「全国犬猫飼育実態調査」(2021年12月)



ペット飼育の現状はー

■「集合住宅で禁止のため、ペットを飼わない」との回答者年代別【猫・非飼育者 & 飼育意向者】



出典:(一社)ペットフード協会「全国犬猫飼育実態調査」(2021年12月)



ペット飼育の現状はー

■データからみたペットの飼育状況についてのまとめ

- A. ペット（犬＋猫）の数は、子供の数よりも多い！
- B. ペットの飼育頭数推移は、犬が微減、猫が微増
- C. 飼育希望者のうち、「現在の住まいが“ペット飼育禁止のため飼育していない”」との回答が、犬飼育希望では3位、猫飼育希望者では1位
- D. 飼育希望者のうち、「現在の住まいが“ペット飼育禁止のため飼育していない”」との回答は20歳代が一番多い



賃貸住宅市場でのペットの環境はー

■住まい探しウェブサイトでのキーワード検索 (2022年5月20日)

東京都 賃貸物件登録 265,208件

◎ペット相談可 44,299件 (登録物件の**16.7%**)

◎ペット設備 2,348件 (ペット可物件の**5.3%**)



東京都23区 賃貸物件登録 211,190件

◎ペット相談可 39,578件 (登録物件の**18.7%**)

◎ペット設備 2,072件 (ペット可物件の**5.2%**)



賃貸住宅市場でのペットの環境はー

■住まい探しウェブサイトでのキーワード検索(東京都)

	2019年10月	2022年5月
物件登録数	201,108	265,208
ペット相談可【数】	27,854	44,299
ペット相談可【率】	13.9%	16.7%
ペット可のうち ペット設備【数】	1,730	2,348
ペット可のうち ペット設備【率】	6.2%	5.3%

賃貸住宅市場でのペットの環境は――

■分譲マンション／ペット可物件推移(首都圏一都三県)

	2001年	2003年	2005年	2007年
供給戸数	89,256	83,183	84,148	61,021
ペット可【数】	17,023	39,005	54,178	52,578
ペット可【率】	19.1%	46.9%	64.4%	86.2%
ペット可のうち ペット設備【数】	6,436	24,812	39,135	30,189
ペット可のうち ペット設備【率】	37.8%	63.6%	72.2%	57.4%

現在は、首都圏の新規供給分譲マンションの
100%近くがペット飼育可とも言われています。

賃貸住宅市場でのペットの環境は――

■賃貸住宅市場(東京都)でのペット環境についてのまとめ

- A. 全賃貸物件数に占める「**ペット相談可**」の割合は2割に満たず、2022年5月で**16.7%しかない**。
- B. 全賃貸物件数に占める「**ペット相談可**」の割合は、3年前と比べて3ポイントしか伸びていない。
- C. ペット相談可物件数に占める「**ペット設備**」のある物件は2022年5月で**5.3%しかない**。
- D. 首都圏の新築分譲マンションは、2001年に19%だったペット可率が2007年には86%になっている。

**賃貸のペット共生マンションは
まだまだこれからの市場**

**ペットの飼育希望者の数に
住まいの供給数が
追いついていません！**

ペット共生マンションの魅力と空室対策

■ペット共生マンションの魅力と空室対策となる理由

A. 稼働率の向上

- ① **ペット可の賃貸住宅は20%程度**のため、ペット飼育者はその中から物件を選ばざるを得ない。
- ② 転居先の物件選びの幅が狭いので、退去が抑制されて**入居期間が長くなる**。
- ③ 賃料アップができればさらに良いが、アップができないとしても**稼働率を上げる**ことは収益の向上に繋がる。

・ペット可を理由に賃料を上げる際は注意が必要！
まずは入居促進 ⇒ 満室経営を基本に。

ペット共生マンションの魅力と空室対策

■ペット共生マンションの魅力と空室対策となる理由

B. 駅から遠くてもプラスになるケースがある ★犬飼育

- ① 公園や遊歩道、ドッグラン、ペットショップなど、飼育関連施設が近くにあれば、郊外でも周辺環境によっては、プラス要因になる！

C. 質の高い入居者の確保が可能

- ① ペットを飼育するゆとりがある＝可処分所得が高い
- ② 滞納率が低い

これからの押さえどころ——入居者

ただペットが飼えるだけでは、
もしかしたらトラブルも。。

——これまでは——
[ペット可]

- 空室も増えてきたし、ペット可にでも
⇒苦し紛れのペット可。“うるさい”“きたない”などの苦情も・・・
- 小型犬のみ、1匹まで、、、のような問題が少なそうな条件で
⇒ペットの飼い方は、その飼い主任せ！ がトラブルを招く？

これからの押さえどころ——入居者

——今後の流れは——

[ペット共生]

【人とペットとの共生】

【ペットを飼う人・飼わない人の共生】

ともに視野に入れることが必要

- 入居時に審査を行い、問題のあるペットをチェック
⇒飼い主の飼い方をチェック
- 飼い方のルールをきちんと設定し、事前に説明。
⇒万一のトラブルの際にも、適切かつ入居者が不満を持たないような対応がとれる

これからの押さえどころ——建物(設備)

ペット設備といっても、
様々なものがあります。

過剰な設備には、要注意!!



トリミングルーム



ペットフェンス



くぐり戸



トイレスペース



リードフック



猫棚



足洗い場



ドッグラン

これからの押さえどころ――まとめ

◆立地条件、入居者層を含めたマーケティングを確実に

- ・猫は立地を選ばない、犬は立地が影響
- ・時には、飼育者(犬のみ、猫のみ等)の絞り込みも必要

◆収益性(賃料アップ)を過度に求めない

- ・長期満室安定経営を目標に

◆きちんとした入居者選定がカギ

- ・飼育ルールをきちんと作ること
- ・飼い主審査、ペット審査を実施

ペット共生に強い管理会社の
選定も視野に

◆過剰な設備、不要な設備に投資しない

- ・犬・猫それぞれにしか対応できない専用設備には特に注意

参考：データ出典元

- (一社) ペットフード協会「全国犬猫飼育実態調査」(2021年12月)
- 総務省(2021年5月)
- LIFULL HOME'S登録物件「キーワード」検索(2022年5月、2019年10月)
- (株)不動産経済研究所「新規マンション・データ・ニュース」
(2001年～2007年調査)

**ご視聴いただき
ありがとうございました。**

※転載を希望される場合は、東京共同住宅協会へお問合せ下さい。