



大家さんや地主さんに捧げるミニ情報誌

ホームメイト広島安芸店 (株)中野土地建物の よもやま情報

9月-10月号

発行日
2023年9月



＼ ペット可物件を経営するメリットとデメリットを詳しく解説します。 ／

ペット可物件にする需要はある？

昨今、ペットを飼われる方も増え、賃貸マンションでもペット可の物件の需要が高まってきました。またペットを飼われる入居者は比較的長期的に入居してもらえる傾向にあります。ただ、ペット可の物件であれば、リフォーム費用がかかったり、他の入居者からのクレームがくるなどのデメリット部分もあります。

本日はペット飼育可にすることで大家さんにとってのメリット・デメリットを比較していきます。

ペット可物件にすることのメリット

1. 入居募集の間口が広がる

間口を広げることで、より多くの方に物件を見てもらえ、検討していただけますので、入居率も必然的にあがってきます。

2. 長期入居につながりやすい

大切なペットのため環境を気にかける入居者が多く、引越してペットを不安にさせないよう気軽に転居を考えることは少なくありません。そもそもペット可の賃貸物件は数が少ないうえに、希望の条件で空室がなかなか見つかりにくいことがあります。そのため、長期の入居につながりやすく、アパート経営が安定化する点も大きなメリットといえるでしょう。

3. 家賃や敷金を高く設定できる

ペット可物件の場合、退室の際の原状回復費用が通常より高額になることが多くあります。そのため契約の段階で、ペット敷金を1ヶ月分多くしたり、家賃を高め設定することで、敷金ではカバーしきれない部屋の補修費用を準備することも可能でしょう。そのうえで長く入居してもらえれば、アパート経営の収支はペット不可物件よりもプラスに転じやすくなります。

ペット可物件にすることのデメリット

1.原状回復のトラブルに発展しやすい

ペット可物件の場合、退去時の原状回復費用をめぐって、トラブルになることがあります。国土交通省のガイドラインでは、以下のように記載されています。

【ペットによる柱やクロスなどのキズ、染みついた尿の臭いなど、明らかに通常の使用による結果とはいえない修復費用は、借主負担である】

引用元：国土交通省「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」

原状回復費用を回収できないトラブルを避けるには、契約時に負担割合の細かな説明をしておく
ペット用契約書を別途交わすなど具体的な合意をしっかりとっておきましょう。

2.ペット可からペット不可への変更は難しい

ペット可にすれば、部屋全体の徹底的な消臭や大掛かりな修繕が必要です。また、ペット可の条件で契約した入居者とのトラブルに発展するかもしれません。これらの理由からも、ペット可から不可への変更は難しいと認識しておきましょう。ペット可物件の変更は容易ではなく、メリットばかりを期待するのは要注意です。デメリットやリスクをじっくり考慮したうえでの決断力が求められます。

3.ペット専用物件でない場合は入居者トラブルにつながる

ペット可賃貸は専用物件と違い、ペットを飼っている人ばかりではありません。ペットを飼っていない入居者とのトラブルに発展することも考えられます。トラブルを避けるには、対策をおこないましょう。ペットについての聞き取り調査を事前におこなうなど、あらかじめ入居に伴う規約の設定を細かく決めておくなどが必要かもしれません。



トラブルを回避するコツのまとめ

1. ペットの飼育条件やルールを細かく決める

入居者同士のトラブルを避けるためにも、大事なのは事前のルール作りです。

- ・ペットの種類とサイズを決める（小型の犬や猫はOK、爬虫類は不可など）
- ・頭数を決める（1頭のみ可、2匹まで可など）
- ・共用部分で飼育しない（ベランダ使用不可、入り口やエレベーターは抱っこかキャリー使用など）

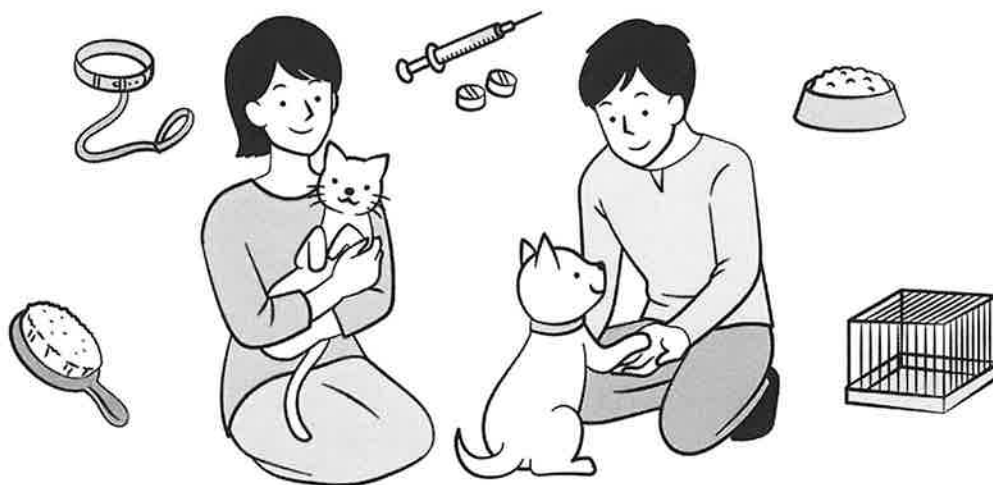
ベランダでの毛づくろいや、ペットの臭い対策など、細かなルール作りは欠かせません。部屋の破

2. 原状回復に関する特約を賃貸借契約書に明記する

ペット可物件において、トラブルに発展しやすいのが原状回復の費用についてです。入居者のなかには、原状回復費用の請求を拒否する人も出てきます。リスクを軽減するためには、原状回復に関する特約を細かく明記することです。契約時には、特約事項に具体的な金額まで明示するとともに、合意の確認をしておきましょう。

3. ペット用の設備を整えておく

競合物件との差別化を図るためにも、ペット用の設備を整えておくことは重要です。ペット用の足洗い場を設けるなど、飼い主が魅力に感じる設備を導入してみてください。一般的な物件と比べて初期費用はかかりますが、ペット可物件としての価値は上がります。



賃貸物件 売却物件

あなたの大切な不動産を、
本当に必要な人のために。
お気軽にご相談ください。

募集中!!



マンション

一戸建

土地

- ・新聞折り込み
 - ・スーモ
 - ・アットホーム
 - ・ホームメイト
 - ・他不動産を探す全般のサイト
 - ・不動産業者用ポータルサイト
 - ・不動産情報誌
- などに無料で掲載します。

また自社内で管理物件を囲い込むような事はせず他社仲介業者とも連帯をとり入居率をアップさせていきます。

ご紹介いただいた方にギフト券プレゼント

お知り合いの方ををご紹介いただき、当店にて無事ご契約となりましたら御礼に5,000円のギフト券プレゼントいたします。ご紹介可能地域は<広島市・安芸郡・東広島>になります。

※月極駐車場は対象外となっております。

あなたへのプレゼント♡

QUOカードorアマギフト
5,000円分!

お知り合いへのプレゼント

初期費用の総額料金より
10,000円割引!
※家賃7万円以下は5千円割引

社長の

独り言



広島テレビで「三四郎のDearボス」という番組をやっています。お笑いコンビの三四郎が広島社の社長を紹介していくという番組です。今回は広島のプロバスケットチーム「広島ドラゴンフライス」の社長の紹介でした。解散も心配され誰も名乗りを上げなかった社長に就任し、元プロ選手という経歴、情熱、経営手腕で経営難を乗り切った方という紹介です。そういう話を聞くと熱くなります。ただ、最近の1試合平均入場者は3700人ぐらいのようです。リーグの審査基準が変わり、これからは、1試合4000人以上の入場者が必要のようです。私も、ワールドカップのバスケットテレビを見て熱狂していました。ベネスエラ戦での比江島選手3Pシュート大爆発！バスケットが全く無知の私でも興奮する試合でした。ここ最近、ヤフーニュースで、ワールドカップに出場しなかった八村塁選手への、日本代表のホープ監督の発言が注目されています。このようにバスケットに関心が集まるなかで、広島人として、広島ドラゴンフライスを応援していきたいものです。「三四郎のDearボス」がそれを気づかせてくれました。たまたま安佐南の物件確認に行く車のナビのテレビを付けたら放送されており、いつもなら、仕事で見る事のない時間帯の番組です。この気づきを大切にするため、すぐ法人会員になりました。会員になると、チケットがもらえるようなので、私も行き、お客様にも配り、広島ドラゴンフライスを応援しながら、みんな楽しんでいきます。とは言っても、土日は仕事で行けないので、水曜ぐらいしか、と思っていると、ありました！11月8日(水)広島サンフラザホールにて、佐賀バルーンズ戦！みんな観戦します！

今月の一冊



祖母と孫娘の、笑って泣ける英国珍道中！！

出版社／小学館 価格／1,584円
著者／榎野道流

正月の親戚の集まりで英国留学の思い出話を披露した孫娘に祖母が

「一度でいいからロンドンに行きたいお姫様のような旅をしたい」

と告げたことから、一族総出で支援する5泊7日の豪華イギリス旅行が決定！
だが、その旅行先で様々なトラブルが...

底抜けにおもしろく、やがてホロリとする極上エッセイです。



- ・会社名
- ・提供できるもの
- ・モットー
- ・会社の場所

ホームメイト広島安芸店 株式会社中野土地建物
不動産の賃貸、売買、仲介、管理、その他ご相談
「お客様のニーズを満たし喜んでいただくこと」
「お客様に常にいい気分であっていただくこと」

〒739-0321
広島市安芸区中野五丁目17-6 (JR中野東駅前)
TEL (082) 892-3791 FAX (082) 892-3825
E-mail homemate@nakano-ff.co.jp
URL <https://www.nakano-ff.co.jp>

読んでいただきありがとうございました。来月も一生懸命作ります。お楽しみに！

