

● 賃貸管理コーナー

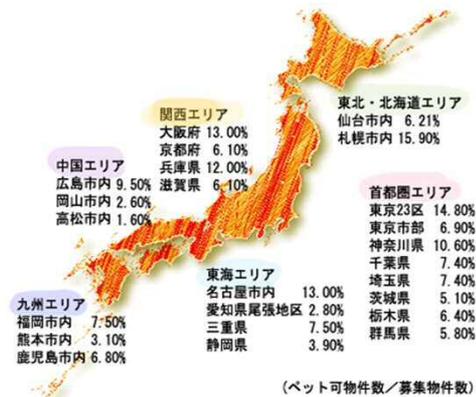


市場に圧倒的に少ない・・・ “ターゲット入居者様・限定の物件づくり”

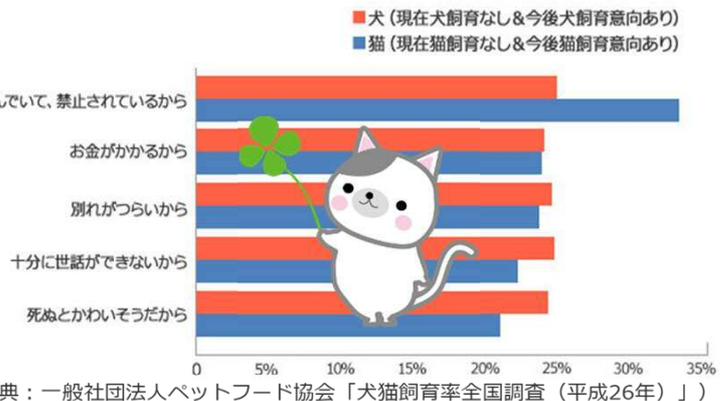
まだまだ続く、賃貸住宅の空室に対して、オーナー様の物件・資産状況に合わせて、これまでのような募集条件では、なかなか問い合わせが来なくなっているのが現状です。逆転の発想「マーケットイン」にて、オーナー様の事情ではなく、あくまで入居者さんのニーズに沿った、市場に合わせた空室対策の一部をご紹介しますと思います。

最近注目され始めたのが、「ネコと一緒に住める物件」です。日本ペットフード協会の調査によれば、日本で飼育されている犬猫の数は約2,000万頭、猫が953万匹（前年比2.3%増）に対し、犬は892万匹（同4.7%減）にも上ります。ちなみに1994年の調査開始以来、初めて猫が犬を上回ったと言われます。しかし、大手ポータルサイトで、物件を探しても「ペット相談可」は1割もないというのが現状です。ましてや「ペット共生物件」となるとほぼ皆無であり、実は圧倒的に「ねこ」はNGとされているところも多いです。そんな実情とニーズのギャップが多いのも、オーナー様の事情から対策を考える習慣があるのではないのでしょうか？

■ 賃貸住宅でペット可物件の割合はごくわずか



■ ペット飼育をあきらめる理由TOP5



「ネコと一緒に住める物件（共生物件）」が受け入れられる理由は、①借りたいのに借りられない **需給バランスが崩れている**、②猫と住みたい人の **心に強く残る物件になる**、③多くの方がまだ動いてない **競合が少ない今がチャンス**と言われます。弊社が所属する船井総合研究所の賃貸管理ビジネス研究会では、「ねこ共生物件」として仕様をプリアフォームした物件の契約に関しては、契約までの期間も短く、契約率もかなり高い数値を出して、全国でも事例が多く出ています。

ネコ共生物件の仕様

| | | |
|---|---|---|
| <p>壁に固定するタイプのキャットウォーク。部屋に合わせて2辺に設置可能。</p> | <p>天井からつり上げるタイプのハンモック。ハンモック部分は取り外しが可能。</p> | <p>光触媒と消臭剤の効果が半永久的に持続する壁紙。引っかき対応クロスを使用しない範囲に仕様。</p> |
| <p>棚板を任意の高さに設置できるボールを壁に設置。</p> | <p>傷に強く、猫の引っかき行為を防止する壁紙。表面に抗菌性フィルムがラミネートされており、手入れも簡単。</p> | <p>一般的なクッションフロアよりも厚い、2.0mm厚の床材。傷や汚れが付きにくく、消臭・抗菌・防ダニ効果がある。</p> |

ひと昔前まで、ペット可物件と言えば、駅から遠く（立地が悪く）、築年数が古く、設備などの使用もよくない、**いわゆる決まらない物件を、「とりあえずペット可能にしておこうか」というのが一般的な考え方**でした。しかしながら、賃貸空室大国になった日本の市場では、趣味趣向などをもった限定した入居者層の方々とはとても貴重なお客様になり得ます。改めて、「競争相手」になる物件の中で、**他とは違う「ココしかない」という、ターゲットに合わせた物件を商品化していく必要性**があります。「選ばれる物件」になるためには、新商品の部屋づくりとして「**〇〇部屋プラン（各種ターゲットに合わせ）**」を主体的に考慮されてはいかがでしょうか？

空室募集、空室対策、工事、売却・購入のご相談・お問い合わせ
株式会社野田開発 TEL：0575-46-8711 担当：長屋