ドットコム通信

2023.10 No.078

㈱ドットコムホールディングス
帯広市西8条南14丁目2-1
TEL0155-67-6367 FAX0155-67-6507

TOPICS

ペット飼育可の賃貸経営はオーナーにとってメリットが大きい！

経営成功のためのノウハウと注意点

ペット飼育可の物件は空室リスク低減および入居者の定着率伸張が見込めるため、オーナーにとってメリットが大きい賃貸経営です。賃貸経営を成功に導くために知っておくべきノウハウと注意点などをまとめました。

◆「ペット可物件」と「ペット共生物件」の2種類がある

「ペット可物件」とは、ペットを飼っている人と、飼っていない人が混在します。皆さん動物が好きな入居者ならば良いのですが、中には動物が苦手な人や、アレルギーを持っている方もいるかも知れません。ペットの臭いや騒音などの近隣トラブルにも注意が必要です。

「ペット共生物件」とは、ペットと一緒に暮らすことを前提としている物件です。入居者のほぼ全員がペットを飼育しています。ペットの設備が充実していることが挙げられますが、そのぶん初期費用や賃料がかさむ傾向にあります。

◆経営するメリット

ペット可物件	●室内でペットを飼育したい入居希望者を募ることが可能 ●家賃や敷金などの交渉をオーナーが有利に進められる ●入居者が物件に長く住んでくれる可能性が高い
ペット共生物件	●ペットに対する意識が高い入居者を募ることが可能 ●大型犬や多頭飼いを希望する入居者も獲得できる ●ペットと暮らすことが前提なので入居者トラブルが起きづらい

「ペット可物件」は、すでにペットを飼育している、または、そう考えている入居者を募ることが可能です。需要は高いため、ペット可物件であれば立地が多少悪くても入居者を集客できるケースがあります。家賃や敷金が割高であったとしてもペットを飼える物件は限られているため、入居希望者は提示された条件を快諾してくれる余地があります。

一方「ペット共生物件」は入居者がペットと住むことを前提とした物件なので、よりペットに対する意識が高い入居者を募ることが可能です。さらに大型犬や多頭飼いを認める場合、これらのライフスタイルを望む層も獲得できます。

◆経営するデメリット

ペット可物件	●他の入居者とトラブルに発展する場合がある ●ペットによる物件の汚損や破損の対応が必要 ●もともと「ペット不可」だった物件を後から「ペット可」にすることは困難
ペット共生物件	●物件にペット専用の設備や仕様を備える必要がある ●ペットの飼育意向がない人からは避けられてしまう ●入居者が退去した際の原状回復に費用がかかる

「ペット可物件」はペットを飼っていない人が入居した場合、鳴き声や臭いなどを理由でトラブルに発展するリスクがあります。ペットを飼っていない入居希望者が現れた際は、ペットに起因する事柄等について事前に説明します。

さらに「ペット不可」であった物件を後から「ペット可」に変更する場合、もとから住んでいる入居者の退去につながるリスクが高いので注意しましょう。

「ペット共生物件」の場合は、ペットも快適に暮らせるように専用の足洗い場や小窓といった、ペット専用の設備・仕様を備えなくてはいけません。ペット用のクロスを敷くといった工夫も必要です。それでも内装が汚損・破損するケースは多々あるため、退去した際の修繕費が高額になりがちです。

◆ペット飼育可能な物件の賃貸経営成功のために

①飼育条件を詳細に設定する

ペットの頭数や種類などは入居者の解釈によって異なります。契約する際は、「大型犬は禁止」や「室内犬に限り○頭まで可能」などのほか、原状回復に係る条件も含め詳細に設定しておきましょう。

②敷金・共益費を高く設定する

退去時の修繕費を確保するために、敷金・共益費を一般的な賃貸より高く設定しましょう。退去時に数カ月分の家賃を敷金として請求するというオーナーも存在します。

③退去費用に関する特約事項を設定する

退去費用に関する特約事項を設定しましょう。一定の条件に該当する場合は退去費用が発生することを入居前に伝えることが可能です。

◆お気軽にご相談下さい。

ペットを室内で飼いたいという需要は高い傾向にあります。修繕費などは高額になりがちですが、入居率・定着率を高めるといったオーナー側のメリットが大きい賃貸経営です。是非お気軽にご相談下さい。

㈱賃貸管理 0155-67-1020

引用：フドシル https://fudoshiru.com/

ハウスドゥ二の宮

ハウスドゥ 白樺通

ハウスドゥ 帯広

アパマンショップ
音更店

アパマンショップ
帯広南店

アパマンショップ
帯広西店

㈱賃貸管理

TOPICS

札幌圏 高級賃貸マンション普及の兆し

札幌圏で高級賃貸物件が増えているようです。アサヒ住宅（札幌）、オーナーズビジョン（同）、藤井ビル（同）などが次々と高級賃貸マンションを計画中です。

◆背景にファミリー層の賃貸需要増加

「最近は3LDKから埋まっていく」。札幌市内の不動産業者はこう語ります。背景には土地や資材の高騰、物価高などで家を買わない、または先送りを選択したファミリー層が分譲マンションに匹敵するような高品質な賃貸物件を求める動きがあるようです。

アサヒ住宅が、今年5月に竣工した白石区平和通5丁目の新築賃貸マンション「グランメール楓」では、洗濯乾燥機「乾太くん」を同社として初めて導入。大容量の宅配ボックスやエアコン、食洗機など充実した室内環境のほか、オートロックに加えて玄関ドアにも電子錠を設置。防犯面にも配慮しています。また、3階建てRC造、エレベーターを設置した3LDK全12戸は、募集後すぐに満室となりました。

◆ハイグレード賃貸物件次々と

オーナーズビジョン（札幌）も、自社プロジェクトでファミリー物件を進めています。札幌市北区北20条西8丁目1に来春完成予定の8階建てWRC造の新築マンションは、1LDK12戸、3LDK8戸、4LDK1戸の計21戸で構成。エレベーターやEV充電、シェア自転車、宅配ボックス、トランクルームなどを備え、さらに都市ガスのエコジョーズとロードヒーティング、18台分の駐車場設置したハイグレード物件として提供します。

また、藤井ビル（札幌）は、北広島市中央5丁目8の4にRC造地下1階地上5階建て、1～3LDK98戸の賃貸マンション建設を計画で、25年2月頃の完成を予定。北広島駅から徒歩圏の好立地で、1階の部屋はサウナを完備しています。

◆ニーズは今後も高まる気配

道内のある不動産事業者は「2LDK、3LDKの賃貸物件は利回りが取れないが、質の高い入居者が期待できる」と話します。持家志向の低下により、高級賃貸物件へのニーズは今後も高まる気配です。

引用：北海道住宅産業新聞 https://www.hkdhousing.info/pos

オーナーズビジョンの来春北区に完成予定の新築賃貸マンション（イメージ）

らーめん 三楽 SANGOU 西帯広店
11:00～21:00（LO 20:30）
帯広市西24条南3丁目56-5
☎0155-67-6926

らーめん酒屋 三楽 SANGOU
17:00～4:00 or 5:00
帯広市西2条南10丁目1-5
☎0155-23-6636

麺処 田楽 自家製麺 DENGAKU
11:00～21:00（LO 20:30）
音更町十勝川温泉北15丁目
☎0155-46-2337

麺処 田楽　らーめん酒屋 三楽　らーめん 三楽
3店合同クーポン
お食事の方、合計金額より
500円割引
1グループ1枚限り
キリトリ線

たい焼き 1個無料
お一人様、1回1枚のご利用。有効期限23年10月31日まで。

―― 北海道十勝生まれの鯛焼き店 ――
たいやき工房
本店 帯広市東3条南8丁目
☎0155-24-2522 営10:00～19:00
キリトリ線

税務・法律相談一問一答Q&A

2項道路（42条2項道路）について知りたい

Q 質問

中古住宅を購入し建て替えを検討しています。その際、業者の方から『ここは2項道路なので』と言われました。どういう意味ですか？

A 回答

◆2項道路とはどんな道路？

家を建てる場合、原則として道路に敷地が2m以上接していなければなりません（建築基準法第43条）。ここで言う「道路」とは、建築基準法上の道路になります。同法上の道路は幅4m以上（特定行政庁が指定する一定の区域は幅6m以上）が必要です。緊急車両の走行や、災害時の避難経路として支障がないようにするためです。

◆道路が狭い住宅密集地の家は？

建築基準法ができたのは昭和25年で、これより前に建てた家は、幅4m未満の道路に面しているものが多く、これらを違法建築物として取り壊してしまうことはできません。

そこで、これらの家を救済するため、例外を設け、次の道路であれば、幅4m未満であっても「建築基準法上の道路とみなす」ものとしました。

①幅4m未満の道路であること。

②建築基準法が適用された時点で、その道路に面して現に建築物が建っていたこと。

③一般の交通に利用されていること。

④特定行政庁の指定を受けていること。

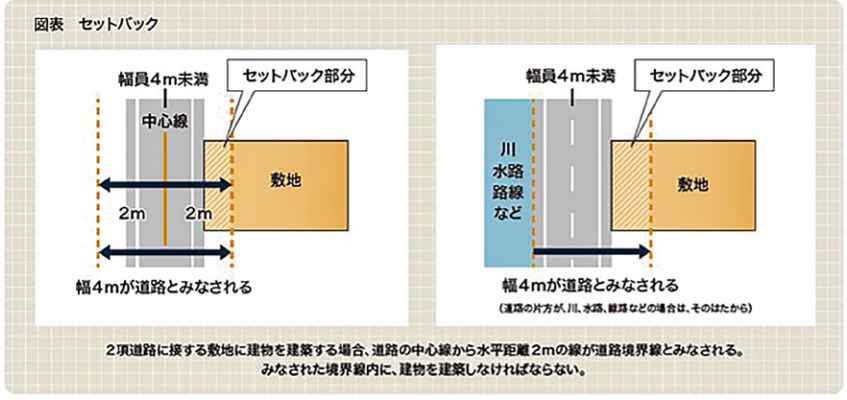
◆建て替える場合はセットバックに注意

2項道路は、現時点では幅4m未満であっても、将来的には幅4m以上になるようにすることが想定されています。2項道路に面してすでに建っている中古住宅を購入して住む場合には何の問題もありませんが、2項道路の不動産を建て替える場合には、「セットバック」をしなければなりません。

セットバックとは、この道路の中心線から2mを超えている家の敷地部分を後ろに下げ、道路として提供することを言います。また、道路の向こう側が家ではなく川や崖、線路の敷地などの場合には、道路の幅が4mになるように片側だけ調整してセットバックしなければなりません。セットバック部分に出っ張っている門や壁があれば取り壊さなければなりません。また、容積率や建ぺい率などの制限もあり、結果、現在建っている家よりも小さな家しか建てられない場合もあります。

◆2項道路の調べ方は？

宅建業者が告知する義務があります。契約書を確認し、不動産業者に2項道路の状況を聞いておきましょう。また、役所の建築指導部署等の担当者に聞けば道路の状況を調べてもらえます。



引用：DENHOMEサイト https://www.denhome.co.jp/

不動産情報

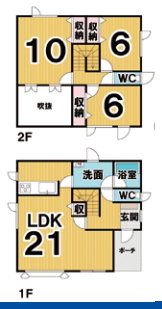
中古住宅

POINT①
▶南東角地で日当たり良好☆
POINT②
▶2台分駐車可能なカーポート付☆

幕別町札内北栄町
土地面積：267.03㎡
延床面積：98.33㎡
宅地：2010年(平成22年)3月築
コミュニティバス「さつない耳鼻咽喉科前」停徒歩4分
札内南小学校／札内中学校
価格 2,580万円

中古住宅

POINT①
▶吹抜けがあり開放的な広々としたリビング☆
POINT②
▶家事のしやすい回遊式動線☆



帯広市西18条南2丁目
土地面積：219.5㎡
延床面積：104.33㎡
宅地：1999年(平成11年)11月築
十勝バス「西陵中学校前」停徒歩5分
啓西小学校／西陵中学校
価格 1,980万円

▲詳しくはハウスドゥ帯広（☎0155-67-6005）までどうぞ！

マンション販売実例

帯広市 K&Kコーポラス C

利回り 13.3%

戸数：8戸　築年数：32年
構造：木造
土地面積：111坪

▲詳しくはアパマンショップ帯広南店（☎0155-66-6123）までどうぞ！

スタッフ紹介

このコーナーでは、当社で働くスタッフを紹介しています。

株式会社賃貸管理
谷　寿奈（たに　じゅな）

子供たちの元気や強さに負けないように頑張ります！

この9月に入社しました。下の子が通園年齢になり、育児の手が少し離れたこともあり、外での仕事を再開しました。今は電話受付を中心とした業務をしています。オーナー様や入居者の方、仲介会社のご担当者など、多くの皆さんからの電話の対応をさせて頂いています。就業のブランクが4年ほどあったので少し心配でしたが、先輩社員の皆さんの助けを借りながら何とか務めています。

主人と5人の子供の7人家族です。とっても賑やかです。学生時代はバドミントンをやっていました。真ん中3人の子供も同じで、時々練習の相手をしています。その甲斐があったのか、中学2年の次男が今年の十勝大会で優勝しました。ありがとうございます！うれしい！！

電話口では失礼も多々あろうかと思います。お許しください…。子供たちの元気や強さに負けないように、母も頑張ろうと思っていますので、どうぞよろしくお願いいたします。

多くの人と話せるのはとても勉強になりますと話す谷さん

スタッフおすすめのお店

11月1日 オープン予定

スペインの明るく気軽なバルが帯広に開店します! 地元食材を活かした本格的なパエリア、ピンチョス、そして白ワイン。オープンが待ち遠しい!

スペイン料理 BAR CARTA
（バル カルタ）
帯広市西18条南5丁目1-2
電話:0155-29-2525

池原〈帯広ドットコム代表〉が綴るブログから抜粋 ポスティング部隊

2023年9月14日

ハウスドゥのチラシを配布するポスティング専門の会社としてスタートした「株式会社ダッシュ」。最近は、業界が人手不足ということもあり、地元の同業さんからも配布の依頼が出てきました。利益もでるようになってきました。ダッシュの加藤社長とは、利益は、スタッフ増員に費やし、まずは、配布可能なエリアを増やしていこうという共通認識でおります。

集まったスタッフに恵まれています。主婦の方が多く、仕事に対する意識が高い優秀な方が集まりました。

隙間のようなビジネスと考えていましたが、認識が変わってきました。意外にもビジネスになる気配です。ワンチャンあるかもしれません。確かに、単純な仕事ですが、毎日、雨の日も、雪の日も、暑い日も、丈夫な体をもって、欠かさず配り続ける体制を維持しているというのは、大きな価値なのかもしれません。

まるで、宮沢賢治の『雨ニモマケズ』のようなフレーズです。途中まで、パクりました…。ただ、”欲ハナク”というところだけは、違っておりますが（笑）。

スタッフありきの会社です。待遇も良くしながら、企業価値を高めて、加藤社長と夢を共有したいと思っております。

毎朝、写真の光景を見るのが心地よく、期待を込めて眺めております。

朝のダッシュ職場風景。
写真奥、右から二人目が加藤社長です。

ドットコムグループ

株式会社ドットコムホールディングス	帯広市西8条南14丁目2-1	☎0155-67-6367
有限会社帯広ドットコム		
アパマンショップ帯広南店	帯広市西5条南28丁目3-1	☎0155-66-6123
アパマンショップ帯広西店	帯広市西18条南3丁目26-1	☎0155-66-4466
アパマンショップ音更店	音更町木野大通東4丁目1-14	☎0155-67-8100
ドットコム不動産株式会社		
ハウスドゥ帯広	帯広市西8条南14丁目2-1	☎0155-67-6005
ハウスドゥ白樺通	帯広市西18条南3丁目26-16	☎0155-67-8833
株式会社福井不動産ドットコム		
ハウスドゥ二の宮	福井市幾代2丁目1413	☎0776-43-6505
株式会社賃貸管理	帯広市西5条南15丁目3	☎0155-67-6579
株式会社シェアリングINN	帯広市西8条南14丁目2-1	☎0155-67-1020
株式会社ダッシュ	帯広市西8条南14丁目2-1	☎0155-67-1020