

付加価値で差別化

猫共生型に建替え

専門コンサルのノウハウ活用

賃貸物件の競争力は、築年数や再開発といった周辺環境の変化によって変わる。特に、築年数を経ると、周辺との値下げ競争になりがちだ。埼玉県戸田市で複数の賃貸物件を保有する

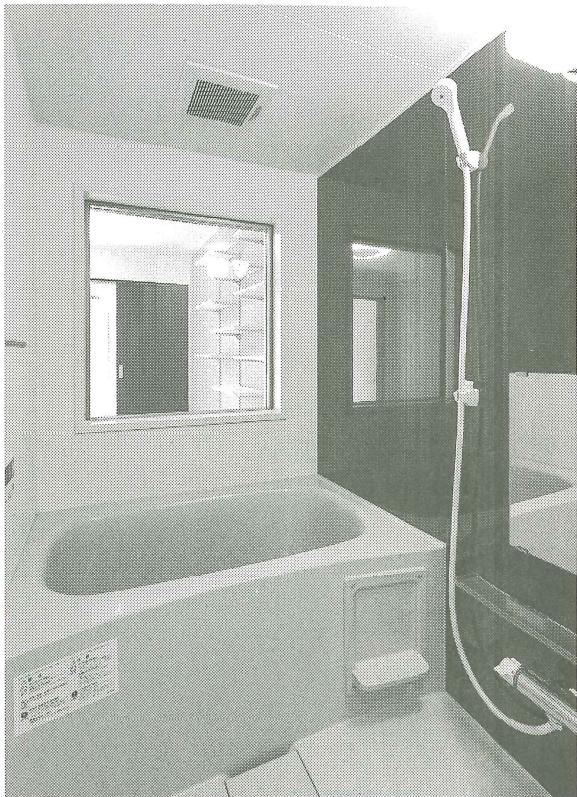
Aさんは、木造アパートを猫共生型の賃貸マンションに建て替えたところ、周辺相場を上回る賃料にもかかわらず、成約ペースが想定を上回り、一部賃料を引き上げたという。

建て替え前の木造アパートは、

JR埼京線戸田駅から徒歩10分の敷地519平方㍍に築13年の5戸と築27年ほどの10戸からなる2棟。築浅は女性限定の満室稼動、築古も2～3戸の空きにとどまっていたものの、周辺の区画整理が進む中、競合の増加を想定。更なる敷地の有効活用を追求し、20戸からなる延べ789平方㍍の重量鉄骨3階建てに建て替えた。

建て替えにあたり、「築年数や賃料だけではなく、『この物件だから入りたい』というものを訴求した結果、賃貸物件の1割程度にとどまるペット可物件の『さらに

避妊・去勢を義務化



賃料値上げも引渡し1カ月で満室



周辺の“ペット可”物件が築古物件に限られる中、2頭飼いにも対応可能とした

リビングにいる猫を眺めながら入浴できるよう、バスルームには室内窓を設けるなど、『猫との暮らし』を楽しむ工夫を施した

賃料値上げも引渡し1カ月で満室

足へのストレスを軽減する床材をはじめ、猫と飼い主の双方が快適に生活できる空間を目指し、爪を

研ぎ高所を好むといった猫の習性を配慮した、滑りのよい壁紙や強化網戸、独自仕様キャットステップなどの設備・建材などを推奨している。また、猫の去勢・避妊を義務付けるなど、入居ルールを設けることで、鳴き声やマーキングによる臭いなどによるトラブル回避を図っている。

今回は、Aさんの意向のもと、同社推薦の壁紙や網戸を導入したほか、予算や入居者の想定などから、床材やキャットステップは、同様の効果や棚を兼ねる代替えを採用。天井埋め込み型空気清浄機を採用、総工費は約2億円だった。利回り約9%の運用でおおむね15年の事業費回収を見込む。48平方㍍の1R～1LDKを、月額賃料6万1000円～9万3000円で募集した。その結果、一部値上げを経て、引渡し後1カ月で満室となった。猫を飼う世帯は見込みを含め、約8割といつ。