

り、外が見られる高い窓に行けたりすることが重要です。そうやって猫は室内外に外敵がないことを確認して安心します」と説く。

最近は多頭飼いが増えている。ペットフード協会の「平成29年全国犬猫飼育実態調査」によると、飼育頭数全体が頭打ち傾向にあるにもかかわらず、平均飼育頭数は衰える気配がない。

ペット共生賃貸でも2頭、3頭と多頭飼いを認めるようになってきた。その場合に注意したいのが



出典：ペットフード協会「平成29年全国犬猫飼育実態調査」

トイレの数。犬はしつけ次第で1つで済むが、猫の場合は頭数プラス1個が目安になる。猫はきれい好きなので、他の猫の排せつ物の臭いがあるトイレは使わない。入居者が仕事などで不在の場合、排せつ物をすぐ処理することは難しい。トイレの数が足りないと、猫がトイレ以外で用を足す問題行動が起こりかねないのだ。

## 入居者の飼い方まで踏み込んだ管理が不可欠

設備を整えるのと同時に入居者の飼い方までに踏み込んだ管理は欠かせない。猫の場合、不妊去勢手術や完全室内飼いを義務付けることが一般的だ。クラシコでは猫専用共生賃貸で「排せつや爪とぎを決められた場所でさせる」「毛の手入れは窓を閉めて飛散に注意する」といった項目を盛り込んだ規約を用意している。犬については、むだぼえの防止など入居者にしつけを求めることが重要だ。

ペット共生集合住宅の建築・運営コンサルティングを手掛けるアニドック（東京都渋谷区）では、入居予定者にネット経由で事前ヒアリングを行う「入居診断WEB」サービスを管理会社向けに3年前

から提供している。飼い主の飼い方を診断するもので、どう猛な性格の危険犬種を事前に排除する目的も兼ねている。

各診断項目は独自に作成したマナーブックに対応しており、例えばファンの処理方法などに認識不足があると分かれば、マナーブックを基に管理会社から飼い方を説明してトラブルの未然防止を図る。同社の野中英樹社長は「一般に入居者の飼い方は無審査のがほとんど。もし飼い犬が他の入居者にケガを負わせて訴訟になつた場合、危険犬種の排除などで審査がしつかりしていれば、管理会社の責任は回避されます」と強調する。



野中英樹  
社長(54)  
(東京都渋谷区)

野中社長は「うわべだけでは長続きしません。オーナーもペット共生賃貸の経営者として自覚を持つべきです」と呼びかける。設備や管理についてオーナーの本気度が問われることになりそうだ。

## Pick Up

### 関連ビジネスで賃料外の収入確保

ペット関連市場のすそ野は広く、さまざまな製品・サービスがある。その部分でアニドックが提案するのが「賃料外収益モデル」。昨年10月に発表したビジネスモデルで、物件の中にコイン式のペット用シャンプールーム「anidoc SPA（アニドックスSPA）」をペット共生賃貸に併設することで、利用料が得られるというものだ。

同社オリジナルの温浴施設で、入居者以外に周辺住民が利用することを想定している。アニドックの野中社長は「例えば警備の無人化で今は使われていない管理人室がまったく収益を生んでいない状況を改善して、ワンルームの家賃程度を稼げる可能性があります」と語る。



◀anidoc SPAには濡れた毛を乾かすプロアーなどの設備も完備している