

NICE

オーナー様向けニュースレター



# OWNER'S CAFÉ

12

December  
2025

新規飼育数は出生数超え！

## 少子化時代、 ペット需要を取り込むための 賃貸経営戦略

現代の必需品「宅配ボックス」で  
集客力&賃料アップを狙う

全国の登記情報を一括で把握

「所有不動産記録証明制度」  
使いこなし術



NiCe ナイスアセット株式会社

# 新規飼育数は出生数超え！／ 少子化時代、ペット需要を取り込むための 賃貸経営戦略

一般社団法人ペットフード協会によれば、2024年に新規に飼育開始された犬と猫の合算数は80.3万頭。驚くべきことに、これは同年の日本の出生数68.6万人を10万以上も上回る数字です。

今やペットは、多くの人にとって“家族の一員”。そして、その“家族”の住まいとなり得る賃貸市場にとっても無視のできない存在です。少子化も刻々と進む中、ペット需要を上手く賃貸経営に取り入れるポイントを確認しましょう。

## 賃貸市場に2割の希少性 圧倒的集客力で差別化

空室対策としての「ペット可」の魅力は、なんといってもその“希少性”が生み出す集客力の高さです。分譲マンションでは築浅物件の9割以上がペット可であるのと対照的に、賃貸住宅におけるペット可物件は現在でも少数派です。LIFULL HOME'S(株式会社LIFULL)が2025年5月に発表した「ペットとの住まい探しの実態調査」によれば、ペット可賃貸物件は募集掲載数の19.3%。2021年に比べれば1.5倍程度に割合が増えたものの、今なお市場全体の2割ほどに留まっているのです。

また、同調査ではこの希少性が、①通常よりも高い賃料で、②通常よりも早い成約を叶えていると分析しています。需要に対して供給が少なければ、商品が奪い合いとなり価格が上昇するのは市場の基本原理です。さらに、次の引っ越しを考えた際にも他のペット可物件が見つかりにくい故に、③通常よりも長い入居期間も期待できます。ペット可は、賃料・空室期間・入居期間の3点すべてで大きなメリットがある空室対策なのです。



## 考慮すべきリスクは修繕費や トラブルの増加

これほどのニーズとメリットがあるペット可物件に関わらず、賃貸市場において少数派であることには、もちろん明確な理由があります。分譲マンションのよ

うに大多数がペット可物件とまらないのは、ペット可にそれだけの「リスク」があると多くの賃貸経営者が考えているからに他なりません。

最大のリスクは、やはり原状回復工事です。分譲マンションと異なり、数年おきに退去に伴う原状回復工事が発生する賃貸住宅では、その費用負担が大きな課題となります。ペットによる噛み付きや引っかき傷の修繕は、ある程度は「ペットの過失」として借主負担とできますが、経年劣化分の貸主負担は通常より高額になりがちです。また、こうした損傷や糞尿の汚れ、におい等によって、建物自体の劣化も早まります。

さらに言えば、飼育マナーや鳴き声等によって、入居者同士や近隣住民とでトラブルが発生する可能性もあります。ペット可による利益は、決して希少性のみで得られるのではなく、一定のリスクを負うことの対価でもあると心得ましょう。

## 築浅ならリスクを低減、 築古物件ならリターンを享受

しかし、ペット可がハイリスクハイリターンな経営戦略かと言えば、そうとも言いきれません。なぜなら、前述の“リスク”は十分に予測可能で低減できる余地があるからです。

例えば、建物の劣化リスクは「ペットの傷やにおい」に強い壁紙・床材等を採用し、破損の可能性を狭めることで対策できます。また、「物件力で勝負できる築浅のうちにはペット可にしない」と決めて建物を温存し、経年劣化が目立ってきた頃合いで「ペット可に切り替える」という戦略も。もちろん切り替え時には“ペットNG”の入居者への配慮が必要となるものの、築古物件の差別化策としては有効でしょう。

入居後トラブルのリスクには、予めペットの種類や飼育頭数に制限を設けたり、予防接種済証や避妊・去勢手術証明書などの提出を義務付けるなどで、最低限の飼育モラルを備えた賃借人のみに貸し出すなどの対策が考えられます。さらに「ベランダ飼育禁止」「共用部排泄禁止」「共用部は抱き上げ移動」など、ペット





を飼う人だけでなくペットを飼わない入居者にも配慮した飼育ルールを作成すると、マナー問題の発生抑止につながります。

## ペット共生型は ソフト・ハードの両面から差別化を

築年数が経ってから状況に応じてペット可に条件変更するという戦略に対して、建物の企画当初からペット飼育者に照準を合わせる「ペット共生型賃貸」なら、ペット可住宅のメリットを最大限に引き出すことができます。ペット共生型とは、単なる“ペット可”ではなく、ペットとの暮らしがより良いものとなるよう工夫された物件を指し、具体的には飼育ターゲットごとに次のような差別化ポイントを備えます。

| ペット共生型賃貸 特有の設備                                                                                                        |                                                                                              |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|
| 犬向け                                                                                                                   | 猫向け                                                                                          |
| <ul style="list-style-type: none"><li>足洗い場</li><li>リードフック(戸別/共用部)</li><li>排泄物設備(トイレ式/ゴミ箱式)</li></ul>                  | <ul style="list-style-type: none"><li>キャットステップ</li><li>キャットタワー</li><li>換気扇付きトイレ置き場</li></ul> |
| 共通                                                                                                                    |                                                                                              |
| <ul style="list-style-type: none"><li>ペットドア</li><li>脱走防止設備</li><li>ペット見守りカメラ</li><li>足腰に負担の少ない床材</li><li>ほか</li></ul> |                                                                                              |

設備の一つひとつは大幅なコスト増とならない一方で、賃料は“ペット可”よりも上昇幅が期待できることから、共生型の新築供給数はこの数年で増加傾向にあります。また、最近では「大型犬可」「多頭飼育可」といった一般的なペット可物件では難しい条件を容認する物件や、地域の動物病院・ペットホテル・トリミングサロン・しつけ教室等と提携し、ソフト面からもペットとの快適な時間をサポートする物件が登場するなど、共生型の中でも多様化が進みます。

その他、住人同士でペットの見守り合いができるシェアハウスや、保護猫との出会いや保護活動支援ができるアパート、ペットシッター常駐のマンションなど、様々な企画の広がりを見せるペット可賃貸住宅。運用を担う管理会社とも相談しながら、ペット需要を取り込むスタンスとタイミングを検討してみたいはいかがでしょうか。



ワンポイントコラム  
one point column

## 現代の必需品「宅配ボックス」で集客力&賃料アップを狙う

迫る春の引っ越しシーズンに備えて、「効果のある空室対策を」とお考えの方も多いのではないのでしょうか。そんな方にイチオシ、全国賃貸住宅新聞社の調査において、不動産会社が選ぶ“今後需要が高まると考えられる設備”の第1位に輝いた「宅配ボックス」の導入時のポイントをご紹介します。

### ■ 増加する「置き配」ニーズの弱点も補完

ヤマト運輸株式会社の2024年11月の調査によれば、荷物を玄関前などに“置く”だけで配達完了とする“置き配”の利用経験率は、78.5%。また、最も利用する配達方法を問う項目では、48.4%の人が対面配達を選ぶ一方で、敢えて置き配を選ぶ人が33.8%に達しており、多くの人が置き配を便利なものとして日常利用していることが分かります。

このような状況を受けて、ますますニーズが高まっているのが宅配ボックスです。宅配ボックスには、置き配の抱える「盗難・紛失」「雨濡れ・破損」のリスクを低減しつつ、24時間の荷物受け取りを可能にし、「オートロックで置き配が利用できない」といった物理的な問題をも解決できる強みがあります。部屋探しの必須条件に宅

配ボックスを挙げる人も増えており、特に単身者・共働き世帯のニーズ増加が顕著です。

### ■ 設置数の目安は総戸数×30～50%

これだけの需要があると、期待したいのは賃料上昇の効果です。スマサテ株式会社が不動産オーナー439名に行なった調査(2025年6月)によると、宅配ボックスは“家賃アップに成功した設備”の第2位で、その平均額は1,468円。共用部設備として物件の全部屋にこの家賃アップ効果が波及すると考えれば、十分に検討に値する金額です。

現在では、据え置き・壁設置・壁埋め込みなど様々な設置方法に対応する宅配ボックスが登場。サイズやデザインも豊富なため、建物の仕様に合わせた製品選択が可能です。設置費用は7～10万円/個が目安(※機械式の場合)、昨今の利用率の高まりを考慮し、少なくとも総戸数×30～50%の設置を前提に計画しましょう。



# 「所有不動産記録証明制度」 使いこなし術



登記の名義や名義人住所から全国の不動産を一括で調査できる「所有不動産記録証明制度」が、2026年2月2日より始まります。もし、何の準備もない状態で相続が発生した場合、残された家族が直面するのが、被相続人の財産や不動産の所有状況を把握することの難しさです。本制度は、手探りで不動産情報を収集する家族の苦労を減らし、登記等の手続きを進めやすくしてくれる救世主的制度です。

## 相続発生時の従来の煩雑な手続き 調査を解消

2024年4月に「相続登記」が義務化された現在、不動産の所有者が亡くなった際には、相続人はその所有不動産をもれなく把握し、遺産分割の成立または相続による不動産取得を知った日から3年以内(※)に相続登記をしなければなりません。しかし、相続人がこの義務を果たすにあたっては、「そもそも全ての不動産を把握するのが難しい」という課題がありました。なぜなら、所有者以外が不動産を確認する主要な方法が、現状は次の3つに限られているからです。

※義務化より前に相続した不動産の登記期限は2027年3月31日まで

### ■ 1. 権利証(登記済権利証)の確認

被相続人の住居等で不動産の所有権を証明する書類を探します。しかし、権利証が見つからない・本人が権利証を紛失している等のケースが少なくありません。

### ■ 2. 固定資産税納税通知書の確認

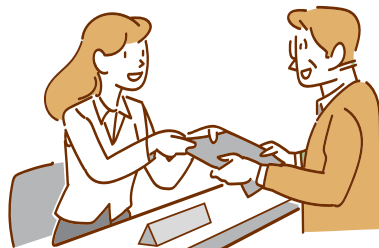
被相続人に届いていた納税通知から不動産の所有状況を把握します。ただし破棄・紛失も多く、また「納税通知」のため、固定資産税の発生しない不動産は通知や記載がありません。

### ■ 3. 名寄帳の確認

名寄帳とは、各市区町村が所有者ごとに不動産情報をまとめているデータベースです。非課税不動産の情報も載っていることが多いものの(※自治体により不掲載)、各市区町村の独自データのため請求手続きは不動産の所在地ごととなり、全国に不動産がある場合には労力も費用も嵩みます。また、納税通知書などのヒントがないと、名寄帳の請求先を探すのも困難です。

このように、現行制度下では遺言や財産目録等がない限り、不動産の正確な把握に多大な労力がかかるた

め、新たな制度が設けられました。この「所有不動産記録証明制度」ではたった一度、被相続人の名義で請求をかけるだけで、全国の登記済み不動産の一覧が取得できます。制度詳細は2025年11月時点では未発表ながら、調査結果は“登記官”がリスト化して所有不動産記録証明書として交付するとされており、窓口は法務局が担うものと思われます。



## まずは一括請求して登記情報を点検、 トラブルを防止

本制度の運用が開始された暁には、まずは自身の名義で「証明書」を請求し、所有不動産の現状把握と点検に役立てると良いでしょう。

過去に親族らと共有相続したはずだが記憶が曖昧な不動産、相続登記をしたか不確実な不動産などの心当たりはないでしょうか。相続登記を怠れば10万円以下の過料が課される可能性があり、また権利関係の不明確な状態の不動産は活用・処分が難しくなる以上、将来に影響を与えそうな不安要素は早めの点検で明らかにしておくのが得策です。

ちなみに、その点検で情報の出てこない不動産があった場合には、早急に登記状況の確認を。本制度は「名義や名義人住所をもとに登記情報を調査する」という仕組みのため、登記自体がされていないか、転居等での住所変更が登記に反映されていないと、不動産情報が抽出されない可能性があるのです。

2026年4月には、更に「住所等変更登記」の義務化も控えており、登記を最新の情報に更新しておく重要性は高まっています。いざ相続が発生した際に家族等が苦労したり不動産を見落とししたりしないよう、登記情報に変更があれば修正し、未登記の共有相続不動産などの問題がある場合は、先送りせず解決に着手しておきましょう。

