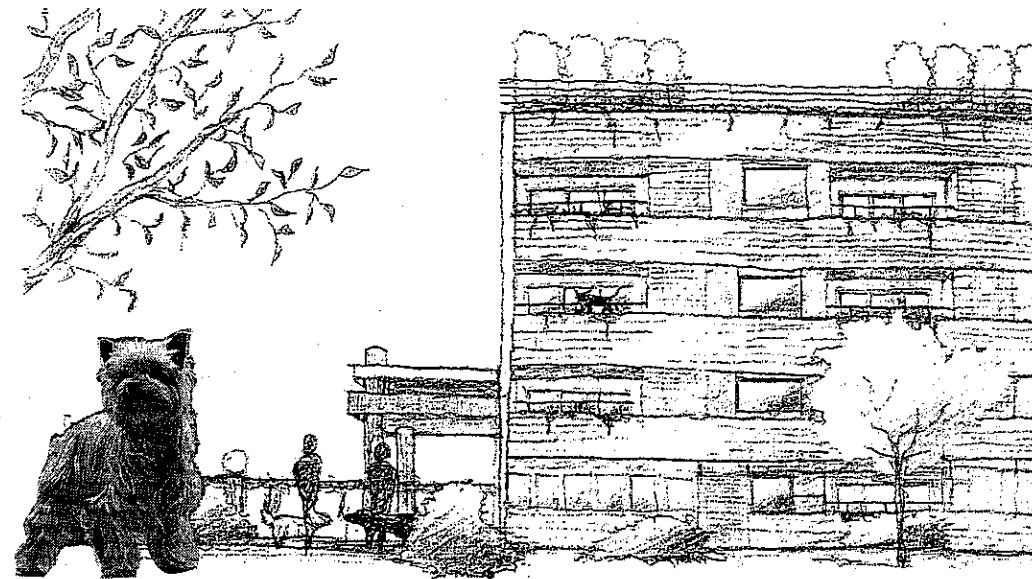


〈仙台アセットマネジメント研究会〉

『ペット同居型マンション』 研究報告書



〈平成 11 年 6 月吉日〉

アセットブレインズ 仙台ネットワーク 事務局

〒981-3121 仙台市泉区上谷刈字新中谷地4番1号
TEL.022-773-6685(代) FAX.022-371-6880

『ペットライフマンション』

～癒しのある空間～

<コンセプト>

現代社会ではストレスを感じる人々が年々増えている傾向にあります。そのような状況に反映され、アロマテラピーやマッサージなどが流行し、人々は心身のリフレッシュやリラックス＝「癒し」を求める時代となってきていると言えます。

そのような中、注目されているのは、かわいいペットで喜びや安らぎを求める人達が増えているということです。最近では、老人介護の場にもペットが役立っており、「癒し」の効果があると医学的にも注目されています。

衰えを知らないペットブーム。しかし、今日一般的のマンションでは、公にペットが飼えないものがほとんどで、首都圏などではいくつかペットとともに暮らせるマンションの例がありますが、仙台圏においては、ほとんど例がありません。

そこで私たちは公にペットを家族の一員に迎え、気兼ねなくペットとともに暮らすことのできる「ペットライフマンション」(=人とペットが時間空間を共有する場)

～癒しのある空間～を提案します。

ペットは家族の一員である。

『ペットに愛を・・・！』

《 目 次 》

★【第1部 テーマの概要と成立条件】

| | | |
|-----------|----------------------------|-----|
| (1)事業概要 | ～テーマの現状とその背景や将来性について～ | 0 2 |
| (2)事業特性 | ～仙台圏の特性や類似事業との違いを探るための調査等～ | 0 2 |
| (3)市場調査 | | 0 3 |
| (4)事業成立条件 | | 0 4 |

- 1. 適正立地
- 2. 仕様基準
- 3. 賃料水準

| | |
|------------|-----|
| (5)運営のポイント | 0 7 |
|------------|-----|

- 1. ペットサークルの設立
- 2. 入居審査
- 3. 近隣問題
- 4. 管理問題
- 5. ルールとマナー
- 6. ペット飼育規則（例）
- 7. 入居申込書（例）

★【第2部 実践化シミュレーション】

| | |
|-------------|-----|
| (1)施設プランニング | 1 2 |
| (2)事業収支モデル | 1 8 |

(1)事業概要テーマの現状とその背景や将来性について

人の暮らしは環境によって異なり、そのなかでさまざまな動物とかかわりを持っています。世界中どんな場所でも、ペットとして人と一緒に生活している動物がいるといわれています。ペットは人とともに暮らす動物の中では、一番人間に近い存在といえるでしょう。

人は、都市という環境を作り、多くの人が集合住宅で暮らしています。人と動物の関係は、都市で生活する上でのルールに則って、動物自身が本来持っている行動を抑制することで成り立っています。集合住宅でペットとより良く暮らすためには、ペットを飼っている人々が責任を持ってペットを管理し、社会のルールに配慮していかなければなりません。

日本では集合住宅におけるペットの飼育は欧米ほど自由ではありませんが、社会全体の理解も進んでペットと一緒に暮らせるマンションやアパートが増えています。ペットと生活をしていない人々と理解を深めるためにも、まず、最初に、飼い主がペットの犬や猫のしつけをきちんとすること、ペットが暮らせる環境作りをすることが必要です。

最近、「ペット」が人間のパートナーであるという意味合いから、「コンパニオンアニマル」と表現され始めています。これは、今、私たち人間がペットとともに暮らす仲間と認め、ペットの立場を配慮することが求められているからに違いありません。

この事業は、犬や猫の飼い主が、ペットとの関係をより一層理解し、集合住宅で周囲の人々と快適に、楽しくペットとともに暮らしていくことを目的としています。

(2)事業特性仙台圏の特性や類似事業との違いを探るための調査等

生活習慣が多様化する現在、ペットと共生を希望する人々が増えております。それは、ペットを単なる動物を見るのではなく『コンパニオンアニマル』としての位置を確立しているからです。老若男女を問わず人々は昔から動物をかわいがっていました。そして、動物も愛されることにより人間に対しての敵対心を和らげ、お互いの信頼関係が保たれています。

仙台市内において、数店の大型ペットショップがオープン稼動し、連日多くの来客でにぎわっております。また、D I Yなどではペットコーナーを設けて多種多様のペット商品の販売に力をいれております。

最近の不動産情報を見てみると『ペット可』とされているアパートや賃貸マンションが増えてきていますが、ペットと共生できる設備等は完備されてなく、単に築年数が経った為入居率が悪くなり、入居率アップのための策と考えられます。首都圏においてはペットと共生できる施設、設備を整えた集合住宅は多くなってきましたが、仙台圏においてペットと共生できる施設、設備を整えた集合住宅は皆無と言つていいでしょう。

以上のことから、都市型ペットライフマンションは高い家賃収入が見込め、郊外型ペットライフマンションは安定した入居率が確保されます。

(3)市場調査

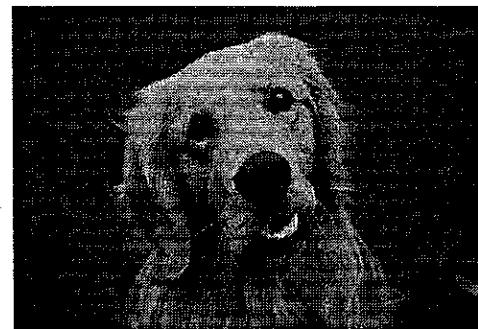
※宮城県内の犬の登録及び予防注射済犬数

| | 登録数 | 予防注射済数 |
|-----|---------|---------|
| 平成5 | 101,752 | 100,298 |
| 平成6 | 103,116 | 101,934 |
| 平成7 | 101,871 | 98,831 |
| 平成8 | 114,014 | 112,003 |

※仙台市内の犬の登録及び予防注射済犬数

| | 登録数 | 予防注射済数 |
|-----|--------|--------|
| 平成5 | 26,780 | 26,371 |
| 平成6 | 27,890 | 27,773 |
| 平成7 | 28,600 | 28,446 |
| 平成8 | 4,746 | 29,171 |
| 平成9 | 3,839 | 29,538 |

☆平成7年度より終生1回の登録になりました。



ペット共生意向アンケート

1.現在ペットと暮らしていますか？

はい 12% いいえ 88%

2.ペットとの共生を希望していますか？

はい 51% いいえ 47%

3.飼っている・飼ってみたいペット

- | | |
|----|-------|
| 1位 | 犬 |
| 2位 | 猫 |
| 3位 | ハムスター |
| 4位 | 小鳥 |
| 5位 | シマリス |

4.ペットを飼って注意したいところ

- | | |
|-----|------------------------|
| 1位 | 匂い |
| 2位 | 鳴き声 |
| その他 | 粪の始末、清潔さ、毛や羽の始末、散歩、しつけ |

5.ペットを飼いたい理由（重複解答）

好き／かわいい

- 心の潤い／ゆとり／やすらぎ／拠り所
- 子供に命の大切さを知ってほしいから
- 子供／自分の遊び相手／やかな家庭にしたいから
- 子供がいないから
- 番犬
- 拾ったから

株リクルート社の調査による

(4)事業成立条件

1. ペット同居型マンションの適正立地

ペット同居のマンション建設用地は、二面の考えがあると思われる。

第一点に、人間の生活及び仕事が都市中心部分に依存している人々の住居。

第二点は、郊外型でアクセスの利便性が存在する環境で生活する人々の住居。

上記の点を解釈すると、第一点部分に建設されるペット同居型マンションに居住した場合には、周辺の環境は人口も多く多種多様な人々が以前より居住しており、ペットの飼育に対してはかなり近隣住民との間に問題が生じると思われる。

たとえば、ペットの鳴き声や散歩等に対し、動物嫌いな人々には理解がむずかしく、紛争に発展するおそれがある。また、飼育するペットの種類にも異なるが、主に犬等をペットとする人々が多いのでマンションの様な密閉空間での24時間飼育は無理であり、かつ動物に対し精神的な負担が生じ色々な障害が発生すると考えられる。

第二点に依存する場合、郊外型のマンションでも、隣接の住人とはコミュニケーションを行い、かつ飼育して居住する人々のモラル向上を行い、ペットと同居生活を行うことは理想であるが、動物側から見ると主に犬に対しては、マンション内の設備等に依存せず、マンション外の行動にも重視することを考えるべきである。

以上のような観点から、都市中心部分に建設する場合の適正立地としては、近隣に既存の公共公園等や公共空間が存在する地域が必要である。郊外型ペット同居型マンションについても同様なことが必要であるが、郊外においては区画整理等や大規模開発により緑地や公園等が一団の中で整備なされている地域が適正立地と考えられる。



2. ペット同居型マンション住戸内区分仕様基準

【住戸区分内】

床 遮音性や防水性の高いもの、傷がつきにくいもの、はがせて洗えるもの、さまざまな機能の床材があるが、特殊コーティングした樹脂性（科学洗浄に強い）床材が最適とされている。畳、カーペットは防ダニ仕様が良い。尚、和室を除きフラットなフロアが最良である。

壁、天井 勒いのつかないクロスや、勒いを消すクロスを使った壁や天井なら家の中にペットの勒いがしみつかない。又、壁、天井の造作には遮音性、防湿性の高い材料を考慮する必要がある。壁については退去時の張替えを前提に、腰高1200mm位に見切りを取り付け上下を分断し、下段のみで横張りでの張替えが低コストで施工できる。

幅広はばぎ 雄犬のマーキング、猫の爪とぎなどから部屋を守る。

防音サッシ 鳴き声などが窓から外に漏れない配慮、外部の音も遮断する。猫用に一部出窓が望まれる。

専用出入口 自由に入り出しができるため、専用出入口ドア（トイレ除き全室）を設ける。尚、首輪にセンサーをつけた猫だけ通れるものもある。

バルコニー 隣戸と仕切る隔板の隙間をなくすることで、隣戸にペットが迷い込む心配がなくなる。

室内用門扉 来客時のペットの飛び出し防止や、ペットの行動範囲を限定するのに便利である。

【設備区分】

**換気装置
(空気洗浄器)** 清潔にしてもペットには、わずかに勒いが残るもの。室内の空気をいつもクリーンに保つ、新鮮な空気を取り込むパイプファンの設置、オゾン脱臭器やサッシに換気小窓を取り付けるなども考慮しなければならない。

**電気コンセント
(電話機)** ペットの感電死を防ぐため高い位置に設置する必要がある。

**排水溝
(汚物流し)** ペット専用トイレ、洗浄室、グルーミングによる毛づまり防止を考慮する。

3. 賃料水準

仙台エリア賃料相場
・仙台市青葉区平均家賃
平均面積 (m²) 平均単価 (m²/万円)

| | 1K 1DK | | 2K 2DK | | 3K 3DK | | 3LDK~ | |
|--------|----------------------|-------|----------------------|-------|----------------------|-------|----------------------|-------|
| 賃マンション | 51,000円 | | 76,000円 | | 83,600円 | | 97,300円 | |
| | 22.72 m ² | 0.22万 | 44.74 m ² | 0.17万 | 57.09 m ² | 0.15万 | 69.75 m ² | 0.14万 |
| 賃アパート | 40,600円 | | 52,100円 | | | | | |
| | 22.02 m ² | 0.18万 | 37.99 m ² | 0.14万 | | | | |

・仙台市若林区

| | 1K 1DK | | 2K 2DK | | 3K 3DK | | 3LDK~ | |
|--------|----------------------|-------|----------------------|-------|----------------------|-------|----------------------|-------|
| 賃マンション | 54,600円 | | 72,100円 | | | | 76,100円 | |
| | 27.92 m ² | 0.20万 | 37.99 m ² | 0.19万 | | 0.15万 | 62.54 m ² | 0.12万 |
| 賃アパート | 41,300円 | | 51,100円 | | 80,900円 | | | |
| | 23.37 m ² | 0.18万 | 39.67 m ² | 0.13万 | 53.18 m ² | 0.11万 | | |

・仙台市宮城野区・仙台東部エリア

| | 1K 1DK | | 2K 2DK | | 3K 3DK | | 3LDK~ | |
|--------|----------------------|-------|----------------------|-------|----------------------|-------|----------------------|-------|
| 賃マンション | 49,600円 | | 50,700円 | | 70,800円 | | 100,800円 | |
| | 24.37 m ² | 0.20万 | 39.73 m ² | 0.13万 | 62.48 m ² | 0.11万 | 68.73 m ² | 0.15万 |
| 賃アパート | 39,700 | | 48,100 | | 52,100 | | | |
| | 22.99 m ² | 0.18万 | 34.32 m ² | 0.14万 | 49.67 m ² | 0.10万 | | |

・仙台市泉区・仙台北部エリア

| | 1K 1DK | | 2K 2DK | | 3K 3DK | | 3LDK~ | |
|--------|----------------------|-------|----------------------|-------|----------------------|-------|-------|--|
| 賃マンション | 51,000円 | | | | | | | |
| | 24.96 m ² | 0.20万 | | | | | | |
| 賃アパート | 43,100円 | | 64,300円 | | 63,300円 | | | |
| | 20.86 m ² | 0.21万 | 43.34 m ² | 0.15万 | 43.96 m ² | 0.14万 | | |

・仙台市太白区・仙台南部エリア

| | 1K 1DK | | 2K 2DK | | 3K 3DK | | 3LDK~ | |
|--------|----------------------|-------|----------------------|-------|----------------------|-------|----------------------|-------|
| 賃マンション | 43,900円 | | 55,900円 | | 84,500円 | | 85,000円 | |
| | 24.06 m ² | 0.18万 | 34.53 m ² | 0.16万 | 62.01 m ² | 0.14万 | 77.96 m ² | 0.11万 |
| 賃アパート | 42,800円 | | 44,500円 | | 61,100円 | | | |
| | 23.03 m ² | 0.19万 | 32.93 m ² | 0.14万 | 45.00 m ² | 0.14万 | | |

※福岡マンション他社情報

| 所在地 | 交通 | 賃料 | 管理費 | 種別 | 面積 | 築年 | 設備 |
|------|----------|----|-----|-----|---------------------------|------|-----------------------------|
| 宮城野1 | JR 福岡 | 3 | 7.8 | 0.2 | アパ 50.20m ² | 97.6 | シャワー・冷暖房・バルコニー・衛星 |
| 原町1 | JR 福岡 | 9 | 8.0 | 0.3 | マン 2DK | 94.2 | 給湯・シャワー・冷暖房・バルコニー・シャンプウ台・電化 |
| 東十番丁 | JR 福岡 | 1 | 8.0 | — | マン 67.28m ² | 74.2 | 給湯・シャワー・バルコニー・EV |
| 橋岡3 | JR 仙台 | 6 | 8.0 | — | マン 51.00m ² | 81.9 | シャワー・バルコニー・EV |
| 橋岡4 | JR 仙台 | 7 | 8.5 | 1.0 | マン 67.13m ² | 90.2 | 給湯・シャワー・バルコニー・EV・フローリング |
| 橋岡1 | JR 仙台 | 2 | 8.8 | — | マン 64.84m ² | 85.4 | 給湯・シャワー・冷暖房・バルコニー・EV |
| 橋岡1 | JR 仙台 | 4 | 8.8 | — | マン 64.53m ² | 85.3 | 給湯・シャワー・冷暖房・バルコニー・EV |

※首都圏データーに見る一般物件とペット可物件の家賃の差額

(万円)

| | ワンルーム | 1DK | 2DK | 3DK | 4DK |
|-------|-------|------|------|-------|-------|
| マンション | 一般物件 | 7.3 | 7.86 | 11.64 | 15.01 |
| | ペット可 | 8.18 | 8.25 | 12.83 | 18.00 |
| | 差額 | 0.88 | 0.39 | 1.19 | 2.99 |
| アパート | 一般物件 | 5.82 | 6.28 | 7.76 | 8.73 |
| | ペット可 | 6.07 | 6.41 | 7.85 | 10.74 |
| | 差額 | 0.25 | 0.13 | 0.09 | 2.01 |

5. 運営のポイント

1. ペットサークルの設立（飼育者の会）

ここで言うペットとは犬・猫・小動物です。

飼育者の義務とモラルの向上と快適に過ごすためのマナーを守る必要があります。ペットサークルにはペットといっしょに入居された方は、必ず入会していただくことになります。入会されない方のペットの飼育は禁止致します。

ペットと一緒に入居される方は、ペット登録カードを入居手続き時に提出して下さい。
(入居後にペットを飼われた方はその時点で提出して下さい。)

ペットサークルの主な活動例

- ①建物の共用の清掃
- ②散歩コースの清掃
- ③犬のしつけ教室の開催
- ④情報交換会の開催
- ⑤夏の祭りやクリスマス等イベントの開催



2. 入居審査

1 事前確認

私のペットは

- ☆飼うことができる種類ですか？
- ☆何匹まで飼うことができますか？
- ☆室内のペット用オプションはどのようなものがありますか？

2 申請手続

管理組合に対し以下の書類を提出して下さい

- ☆動物飼養承認申請書
- ☆誓約書 飼い主として動物使用規定及び関係法令を守る旨のものです。

3 承認

- ☆管理組合は規定条件を充足しているか否かにより承認、不承認の決定を行います。
- ☆承認されるとペットサークルの会員となります。ペットサークルに対してペット登録カードを提出して下さい（飼われるペットの写真を添付して提出して下さい）
- ☆犬の場合は登録証明（鑑札）及び狂犬病等の予防注射済表のコピーをペットサークルを通じて管理会社へ提出。

※承認を得たペットの飼養をやめたとき、死亡したときはペットサークルを通じて管理会社へその旨を届け出て下さい。

※承認を得ている場合でも動物飼養規定に違反したり、他の居住者に迷惑・危険を及ぼした場合飼養が禁止される場合があります。

3. 近隣問題

最近の犬や猫などの動物は、ペットというよりコンパニオンアニマルとして、人間と同じ空間を共有して暮らす「家族の一員」として認められつつあります。

動物との暮らしは、人間の優しい心を引き出してくれるばかりか、家族の絆としてまた、人間の健康のためにも大いに役に立っています。しかし一部の心ない飼育者により、罪のない動物たちに対する誤解が生じ、正しい飼育をしている人達が迷惑を受けることがあります。動物はただかわいがるだけではなく、人間と動物との共存生活のための基礎知識を持つことが大切です。

動物を家族として迎え暮らすために、ぜひ知っておきたいこととして次のことがあります。

- ①自分の家族構成、環境にあった動物をすこと。
- ②近隣への配慮は大変重要なことです。正しいしつけによりムダ吠え、トイレなどのトラブルをなくすこと。
- ③動物の健康と病気に気をつけること。
- ④ペットサークル（飼育者の会）等を設立し、マナーについての講習会や情報交換会を開催する。また、近隣の排泄物やごみ拾い等の清掃を行う。これは、特にうんちはそのままにしておくと犬は「誰がしたんだろう」と鼻をくっつけ匂いをかぎ、人畜共通感染症にかかる危険性があります。
- ⑤散歩をする場合はペットボトルに水を入れて持ち歩き人の家の門や玄関でオシッコをした場合流すようにする。
- ⑥最後まで責任を持って面倒を見ること。

いつも一緒に暮らしていても、言葉を放さない動物の病気を早期に発見するのは大変です。また、病気によっては直らないこともありますので、病気を治すより予防に気をつけてあげることがとても大切です。

また、犬や猫には伝染病の病気を予防するためにも必ず予防接種を受けさせましょう。ペット同居型マンションを計画する場合動物クリニックに入居させたり、提携をはかることが大切である。

4. 管理問題

(1) 共用部分

- ・各フロアの定期清掃
- ・排便の処理
- ・破損、キズの処理
- ・ペット同士のトラブル

(2) 専用部分

- ・ペットのしつけ
- ・ベランダでのグルーミング禁止
- ・ペットのトイレ
- ・猫は室内で飼う→ベランダにフェンスを

(3) 入居管理

- ・ペット飼育規則（添付）
- ・ペットサークル規則
- ・ペットの病気と予防

5. ルールとマナー

a) 鳴き声に注意する。

マンションにおけるペット関連の苦情でもっとも多いのが、犬・猫の鳴き声です。ムダ吠えをしないように「しつけ」を行い、早朝・夜間の泣き声に注意してください。

b) 呎への注意

排泄物（トイレシート・猫砂はこまめに取り替えて下さい）や餌等の匂いが近隣等に流れないようにして下さい。

c) 定められた場所での飼育

ベランダ・廊下等の共有部分での使用・ブラッシング・ケージの清掃等は禁止です。猫は絶対に外猫にしないで下さい。個人の居住空間で飼って下さい。

d) 最低限のしつけを行うこと

マンションで犬を飼う場合、他の居住者に迷惑のかけないように「しつけ」が必要とされています。特に大型犬を飼われる場合は訓練を入れることが望ましいです。必要に応じて訓練士をつける等の処置を行って下さい。

e) 他人に損害を与えた場合の責任

ペットによる損害、破損等が生じた場合、飼い主は誠意を持って責任を果して下さい。対象となる損害保険等があれば加入を義務化する。また、速やかにペットサークルに届け出て下さい。

f) エレベーターでのマナー

先に利用者がいる場合は同乗してもよいか訪ねて下さい。猫等はケージにいれ、小型犬は抱きかかえ、中型犬は飼い主と壁の間に固定するよう努めて下さい。

g) 散歩のマナー

犬の大きさを問わず、外出時には必ずルードをつけて下さい。散歩時の排泄物は必ず持ち帰り、一階の動物用汚物入れに捨てて下さい。ペットボトルに水を入れてある気共有、公共でのオシッコは洗い流すようにして下さい。ペットの足が泥とうで汚れた場合、建物内に入る前に足洗い場で洗ってから建物に入って下さい。



6. ペット飼育規則（例）

第1条（目的）

この規則は、_____マンション（以下当マンションという。）内で、ペットを飼育するものが、ペットを飼育する際に遵守しなければならない事項を定め、他の入居者及び近隣居住者への迷惑を防ぎ、動物愛護についての理解を深めることを目的とする。

第2条（ペットの定義）

当マンションで飼育できるペットは、犬・猫・小鳥及び鑑賞魚に限定する。但し、輸入許可証のない小鳥及び鑑賞魚に関しては飼育することができない。

第3条（ペットの規格）

この規定でいうペットは、原則として成長時において以下の規格に限定する。
・体長 75cm ・体重 10kg以内

第4条（ペットの数）

当マンションで飼育できるペットの数は、1室2匹限りとする。但し、小鳥、鑑賞魚はこの限りではない。

第5条（飼育の許可）

当マンションでペットを飼育する際は、所定の書式により飼育の申出をして許可を受け、且つ、別に定める条件で不動産賃貸借契約を締結した後でなければペットを飼育することはできない。

第6条（飼育者の義務）

ペットを飼育する者は、法で定められた予防注射及び五種混合ワクチンを接種すること。又、獣医による健康診断、診療等を受け、常にペットを健康に保つこと。

第7条（飼育ラベル）

飼育者は、飼育ラベルを玄関の外に貼付しなければならない。特に、犬については、法令で定められた保健所が交付するラベルもあわせて貼付すること。

第8条（異動の通知）

ペットの死亡、交換等に依り、飼育ペットが申出の内容と異なることとなった場合は、速やかにその旨を所定の書式にて提出すること。

第9条（死亡時の処理）

飼育を認められたペットが死亡した場合は、法令に定められた届出をするとともに、死体を保健所等に引取りを依頼するか動物霊園に埋葬するか、市の指定する方法により処理し、敷地内に埋葬したり放置してはならない。

第10条（遵守事項）

飼育者は、良識ある飼育に努めると共に、次の事項を遵守しなければならない。
1. 宮城県飼い犬等取締条例及び同施工規則を遵守すること。
2. ペットを廊下階段等、共用部分に連れて出るときは、必ず抱きかかえること。
3. 長期に留守をするときはペットホテル、動物病院等にペットを預けること。
4. ペット専用トイレを設ける等、室内を常に清潔に保つよう心掛けること。
5. 悪臭防止のため、定期的に脱臭剤を使用し、常に臭気に気を配ること。
6. 無駄吠え、夜鳴き等をさせないようペットの躾けに努めること。
7. 万一、犬及び猫が共用部分（廊下、階段、エレベーター等）で排尿、又は、排便をした場合、飼育者は責任をもって処理し、他の居住者に迷惑を及ぼしてはならない。

第11条（禁止事項）

飼育者は、次の行為をしてはならない。
1. ペットを共用部分（バルコニーを含む）で放置しないこと。
2. 排泄、洗浄は定められた場所で行うこと。
3. 共用部分（バルコニーを含む）に排泄物を放置しないこと。
4. 窓を開けたまま、室内でブラッシングをしないこと。
5. 他の入居者及び近隣居住者に迷惑をかけたり、不快の念を抱かせる行為をしないこと。

第12条（盲導犬に対する配慮）

居住者が盲導犬、聴導犬、介護（助）犬等の動物（以下「盲導犬等」という。）を必要とする場合においては、他の居住者は、その動物の必要性に十分配慮するものとする。又、盲導犬等については、本規則第3条、第10条第2項の適用を除外する。

第13条（ペットの洗浄）

1. 犬及び猫を専有部分の浴室及びバルコニーで洗浄する場合、浴室の目皿の下に金網が入っていることを確認の上洗浄を実施し、終了後直ちに抜け毛等の処置をしなければならない。
2. 1階洗い場で、犬及び猫の洗浄をする場合は、次の事項を遵守しなければならない。
 - (1) 洗い場での排尿及び排便を禁止する。万一排便した場合は、飼育者で処分し、排水管に流してはならないこと。また、排尿及び排便跡を十分洗浄すること。
 - (2) 犬及び猫の洗浄後は、
 - ・排水目皿の抜け毛を処置する。
 - ・ペットの水分を十分に拭き取る。
 - ・洗い場を丁寧に洗浄の上、退出の際は濡れたまま共用部分を移動させない。

第14条（立入検査）

飼育状況確認の為に行う任意の立入検査には快く応じなければならない。立入検査を拒否した場合は、本規則に違反する事実が有るものと見なし、賃室の賃貸借契約を解除することができる。この場合、貸主の事由に依る解約には該当しない。

第15条（修復義務）

偶発的にペットが共用部分を汚したり、破損させた場合は、飼育者の負担で修復すること。尚、敷引をこれに充当することはできない。又、ペットが係わって発生した事故に就いても、理由の如何を問わず飼育者は事故の全責任を負うこと。

第16条（飼育取消）

当マンションの居住者1/4以上の連名で飼育中止の要請があった場合は、管理会社がその理由及び内容を調査し、事実確認の上「飼育取消」の宣告ができるものとする。又、「飼育取消」の宣告を受けたものに対し、賃貸借契約を解除することができるものとする。尚、この場合、ペット飼育の条件で契約した解約引きの金額を減額することはない。

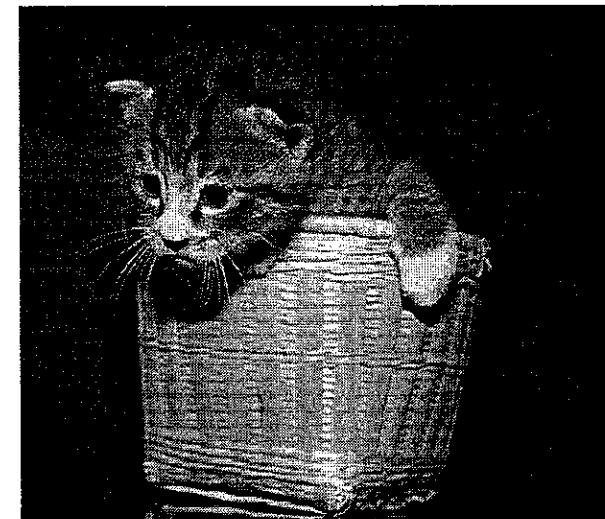
第17条（規則に定めない事項）

この規則に定めのない事項に関しては、誠意と良識を持ってその処理に努めるものとする。

第18条（契約解除）

この規則に違反し、他の入居者及び近隣の居住者に著しい迷惑をかけた場合は、賃室の賃貸借契約を解除することがある。この場合、貸主の事由に依る解約には該当しない。

以上



入居申込書（見本）

〔個人契約・法人契約〕

物件名 _____

記入日 平成 年 月 日

入居予定日 平成 年 月 日

| | | | | |
|---|------|------|----------------|----|
| 個 | フリガナ | 生年月日 | 年 月 日 (満 歳) | |
| | 名前 | 電話 | () | |
| 人 | 現住所 | 〒 | | |
| | 本籍 | | | |
| | 勤務先名 | 勤続年数 | 年 年収 | 万円 |

※

| | | | | |
|------|----|----|----|---------|
| 入居者名 | 氏名 | 統柄 | 年齢 | 勤務先・学校名 |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |

※入居者は同居する全員を記入して下さい。

| | | | | | | |
|--------|-------|------|-----|---|-----|----|
| 法人・勤務先 | 会社名 | 代表者名 | | | | |
| | 所在地 | 電 話 | | | | |
| | 本社所在地 | 電 話 | | | | |
| | 業種 | 担当者 | | | | |
| | 設立 | 年 月 | 社員数 | 名 | 資本金 | 万円 |

※個人契約の場合でも勤務先を記入して下さい。法人契約の場合は担当者名を記入して下さい。

| | | | | | |
|-------|---------|------|----------------|-----|----|
| 連帯保証人 | フリガナ | 生年月日 | 年 月 日 (満 歳) | | |
| | 名前 | 電話 | () | | |
| | 現住所 | 〒 | | | |
| | 本籍 | | | | |
| 勤務 | 名称 | 電話 | () | | |
| 人 | 所在地 | | | | |
| | 先資本金 | 万円 | 所 属 | 年 収 | 万円 |
| | 申込者との統柄 | 備考 | | | |

ペシト記入欄

| | | |
|-----------|-----------------|---|
| 名前 | | |
| 種類 | 犬 | 猫 |
| 品種 | | |
| 特徴・色 | | |
| 性別 | 雄 | 雌 |
| 生年月日 | 年 月 日生 (歲) | |
| 登録 | 未 | 済 |
| 最新の予防接種歴 | 年 月 場所 | |
| 繁殖制限処置の方法 | | |
| 性格・健康状態 | | |

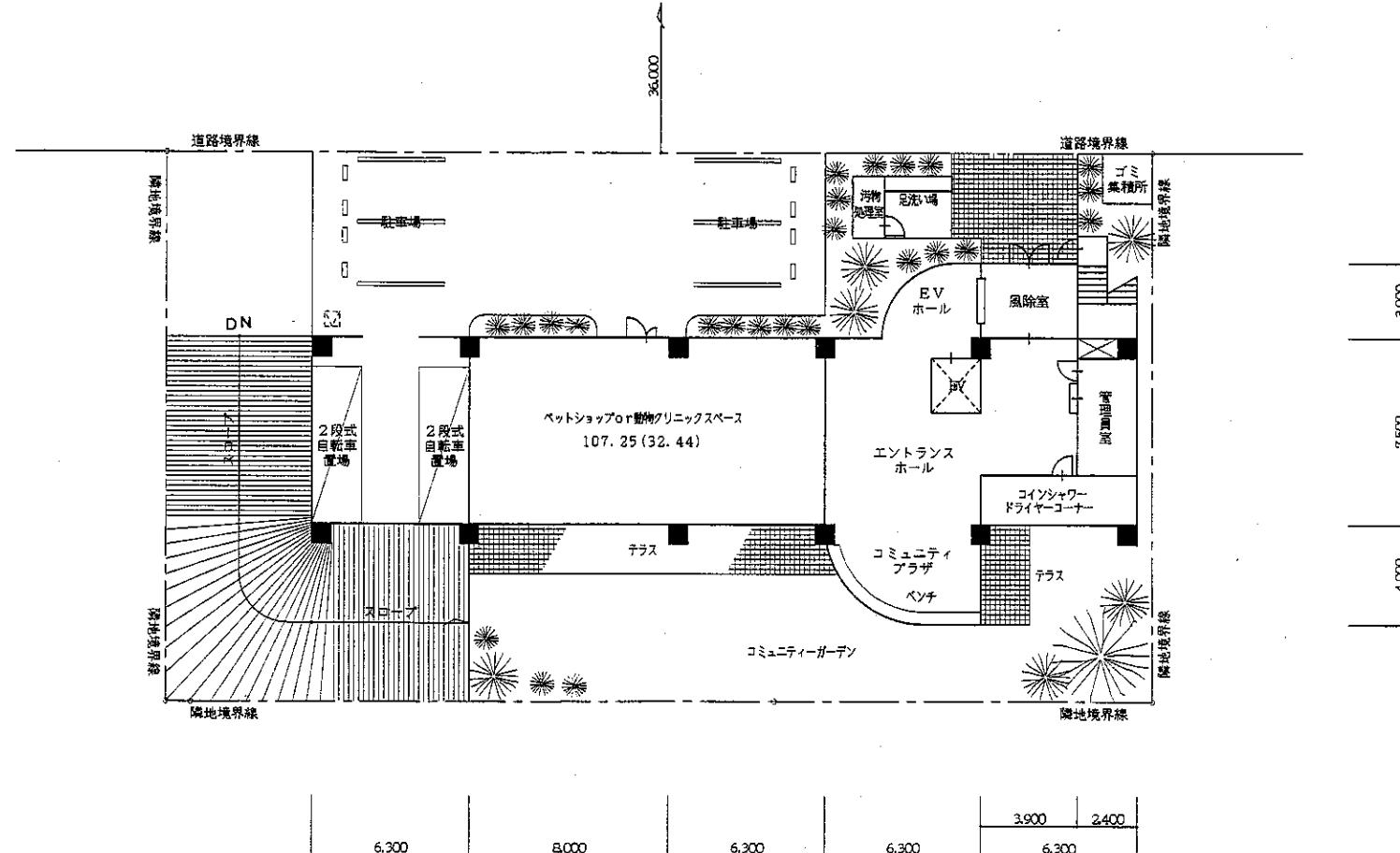
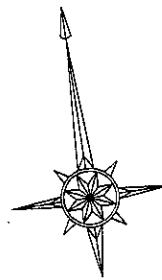
写真添付

概要 (仮称) つつじヶ岡マンション新築計画

| | | | | | | | | |
|------|-----------------------------------|----------------------|------|-----------------------|-------------------------------------|----------------------|----------------------|--|
| 所在地 | 仙台市宮城野区宮城野一丁目 | | | 建ぺい率 | 40. ⁰¹ % | ≤ | 80. ⁰⁰ % | |
| 用途地域 | 近隣商業地域 | | | 容積対象床面積 | 2,432. ²⁰ m ² | 735. ⁷⁴ 坪 | | |
| 駐車台数 | 20 台 | 駐輪台数 | 56 台 | 容積率 | 278. ¹⁸ % | ≤ | 300. ⁰⁰ % | |
| 構造 | RC造 | | | 戸数 | 54 戸 | + 店舗1店 | | |
| 敷地面積 | 874. ³² m ² | 264. ⁴⁸ 坪 | | 有効率 | 96. ⁵⁴ % | | | |
| 建築面積 | 349. ⁸⁸ m ² | 105. ⁸³ 坪 | | * エレベーターは、ロープ式機械式レス型。 | | | | |

面積表

| | 有効部分 A+B | | 非有効部分(容積対象外面積) C+D+E | | | 非有効部分 共用部分 F | 床面積 A+B+C+D+E+F | 外廊下・バルコニー 外階段 G | 施工床面積 A+B+C+D+E+F+G | 戸数 |
|------|----------------------|--------------------|----------------------|-------------------|--------------------|-------------------|----------------------|----------------------|------------------------|----|
| | マンション専用 A | 店舗 B | 駐車場・車路 C | 自転車置場 D | 共用廊下等 E | | | | | |
| B1 F | | | 377. ¹⁹ | | 47. ²⁵ | 8. ⁴⁵ | 432. ⁸⁹ | | 432. ⁸⁹ | |
| 1 F | | 107. ²⁵ | | 47. ²⁵ | 115. ⁶² | 31. ⁴⁰ | 301. ⁵² | 9. ⁸⁴ | 311. ³⁶ | 1 |
| 2 F | 249. ⁰⁰ | | | | 3. ⁰⁰ | 4. ⁹⁰ | 256. ⁹⁰ | 110. ²⁶ | 367. ¹⁶ | 6 |
| 3 F | 249. ⁰⁰ | | | | 3. ⁰⁰ | 4. ⁹⁰ | 256. ⁹⁰ | 110. ²⁶ | 367. ¹⁶ | 6 |
| 4 F | 249. ⁰⁰ | | | | 3. ⁰⁰ | 4. ⁹⁰ | 256. ⁹⁰ | 110. ²⁶ | 367. ¹⁶ | 6 |
| 5 F | 249. ⁰⁰ | | | | 3. ⁰⁰ | 4. ⁹⁰ | 256. ⁹⁰ | 110. ²⁶ | 367. ¹⁶ | 6 |
| 6 F | 249. ⁰⁰ | | | | 3. ⁰⁰ | 4. ⁹⁰ | 256. ⁹⁰ | 110. ²⁶ | 367. ¹⁶ | 6 |
| 7 F | 249. ⁰⁰ | | | | 3. ⁰⁰ | 4. ⁹⁰ | 256. ⁹⁰ | 110. ²⁶ | 367. ¹⁶ | 6 |
| 8 F | 249. ⁰⁰ | | | | 3. ⁰⁰ | 4. ⁹⁰ | 256. ⁹⁰ | 110. ²⁶ | 367. ¹⁶ | 6 |
| 9 F | 249. ⁰⁰ | | | | 3. ⁰⁰ | 4. ⁹⁰ | 256. ⁹⁰ | 110. ²⁶ | 367. ¹⁶ | 6 |
| 10 F | 249. ⁰⁰ | | | | 3. ⁰⁰ | 4. ⁹⁰ | 256. ⁹⁰ | 110. ²⁶ | 367. ¹⁶ | 6 |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| 合計 | 2,241. ⁰⁰ | 107. ²⁵ | 377. ¹⁹ | 47. ²⁵ | 189. ⁸⁷ | 83. ⁹⁵ | 3,046. ⁵¹ | 1,002. ¹⁸ | 4,048. ⁸⁹ | 55 |
| | 667. ⁹⁰ | 32. ⁴⁴ | 114. ⁰⁹ | 14. ²⁹ | 57. ⁴³ | 25. ³⁹ | 921. ⁵⁶ | 303. ¹⁵ | 1,224. ⁷² | |



1階平面図 S=1/200



株式会社 創建設計
SOKEN ARCHITECTS & ENGINEERS

CHECKED

| | | | |
|--|--|--|--|
| | | | |
|--|--|--|--|

工事名称

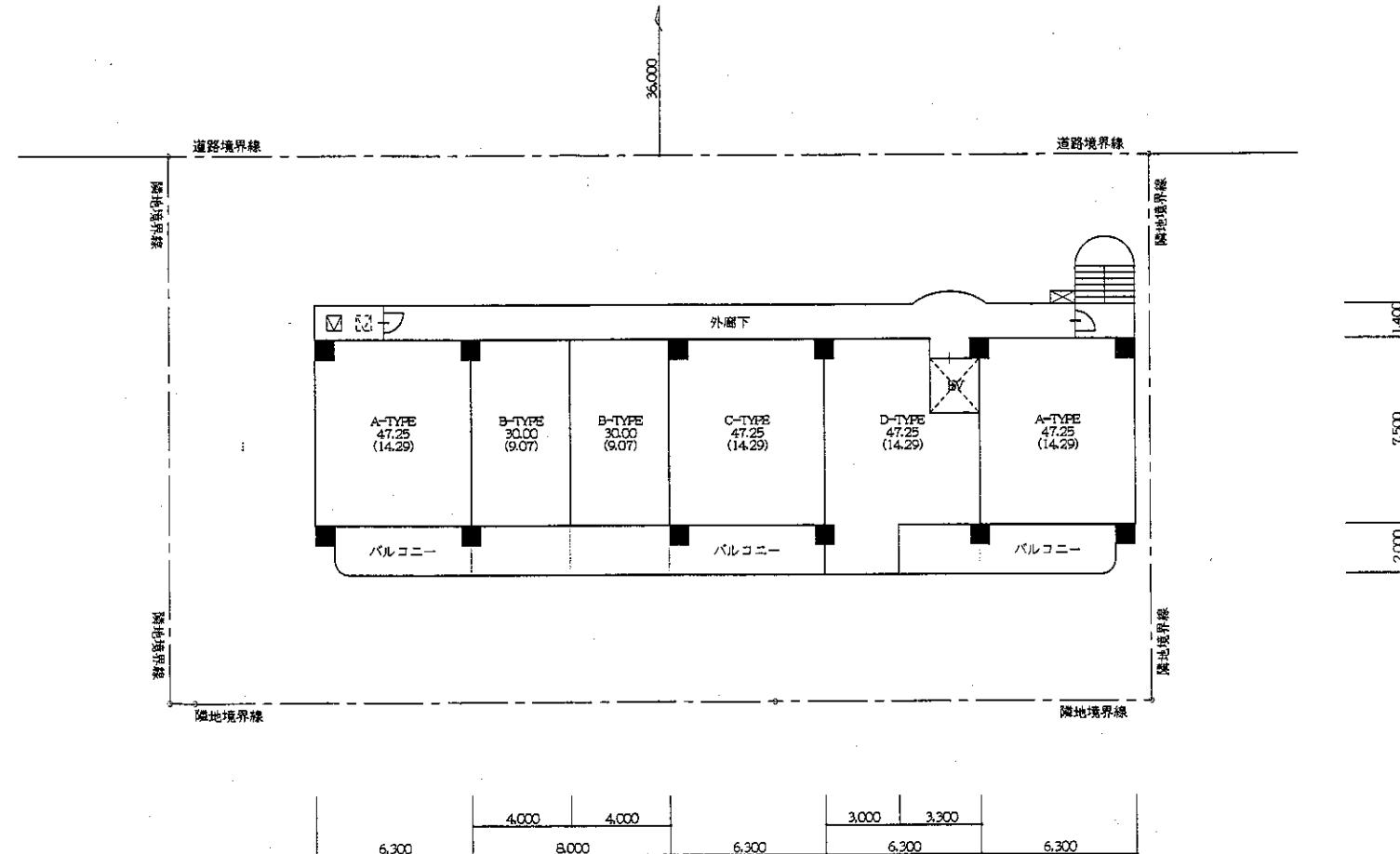
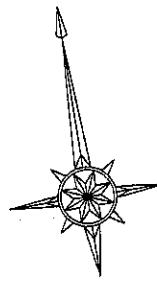
JOB NO.

図面名称

SCALE

図面番号

DATE

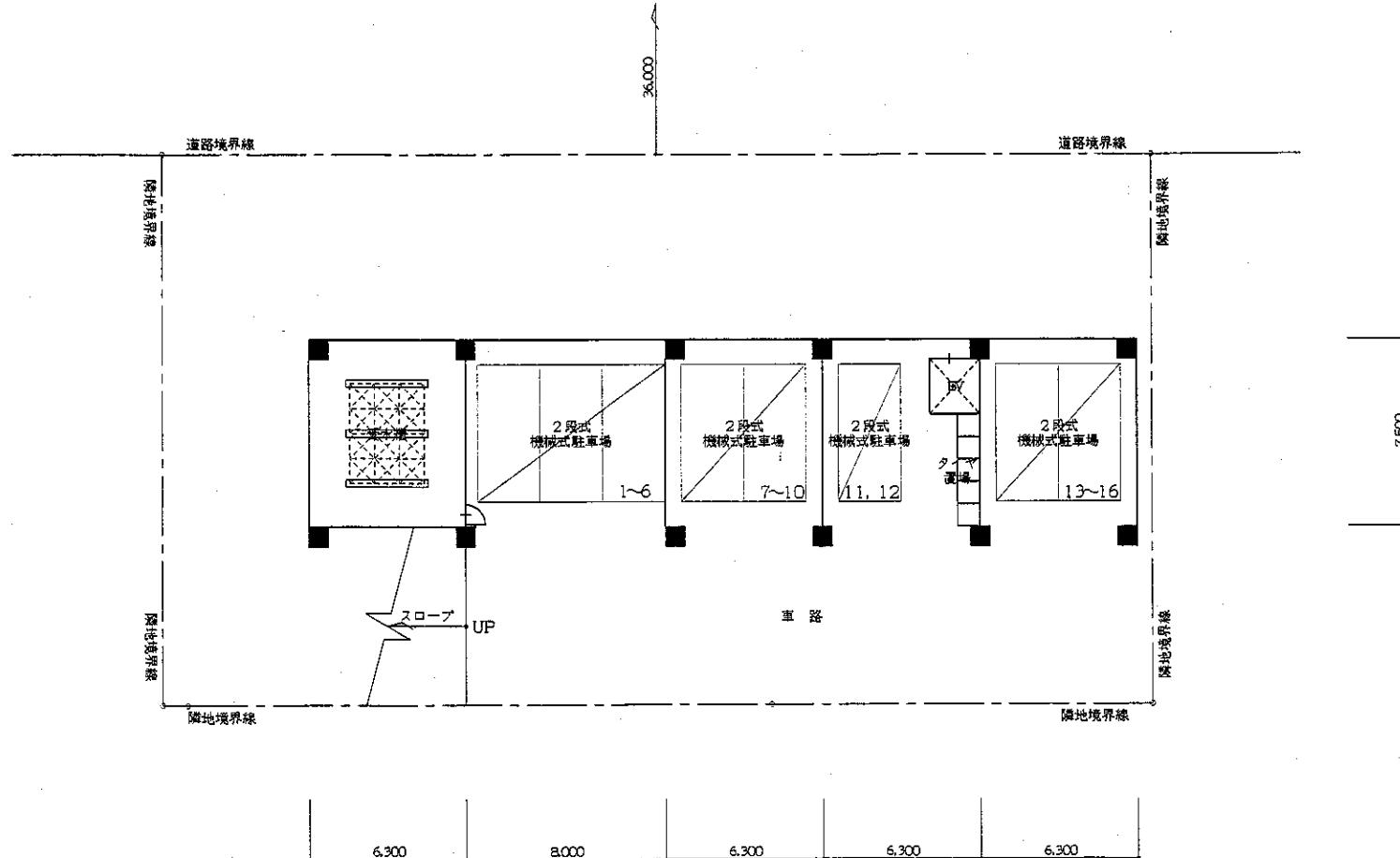
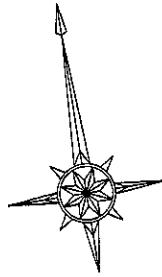


2～10階平面図 S=1/200

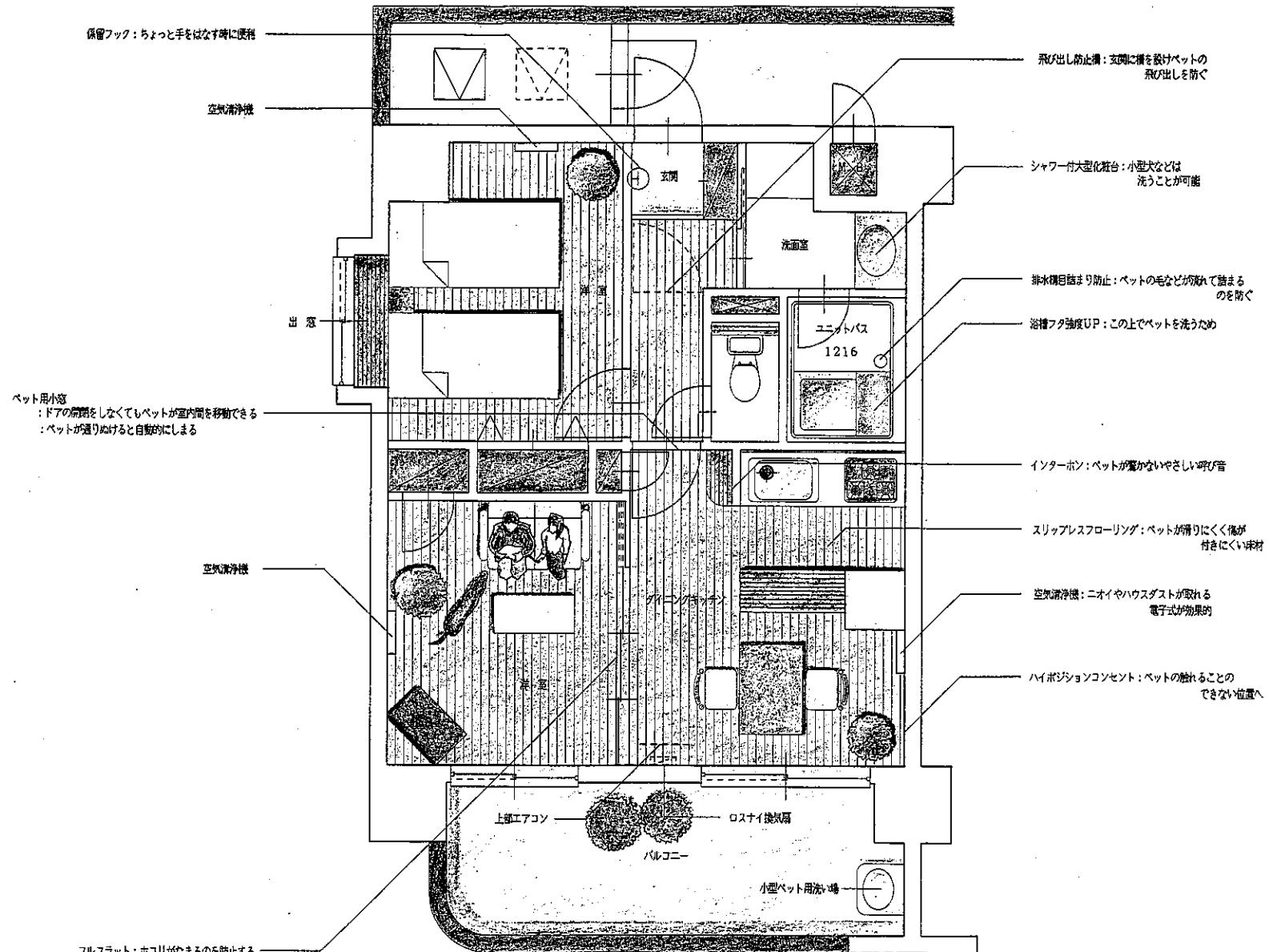


株式会社 創建設計
SOKEN ARCHITECTS & ENGINEERS

| CHECKED | | | | 工事名称 | 図面名称 | 図面番号 |
|---------|--|--|--|---------|-------|------|
| | | | | JOB NO. | SCALE | DATE |
| | | | | | | |



B 1階平面図 S=1/200



A TYPE 47.25 (14.29)

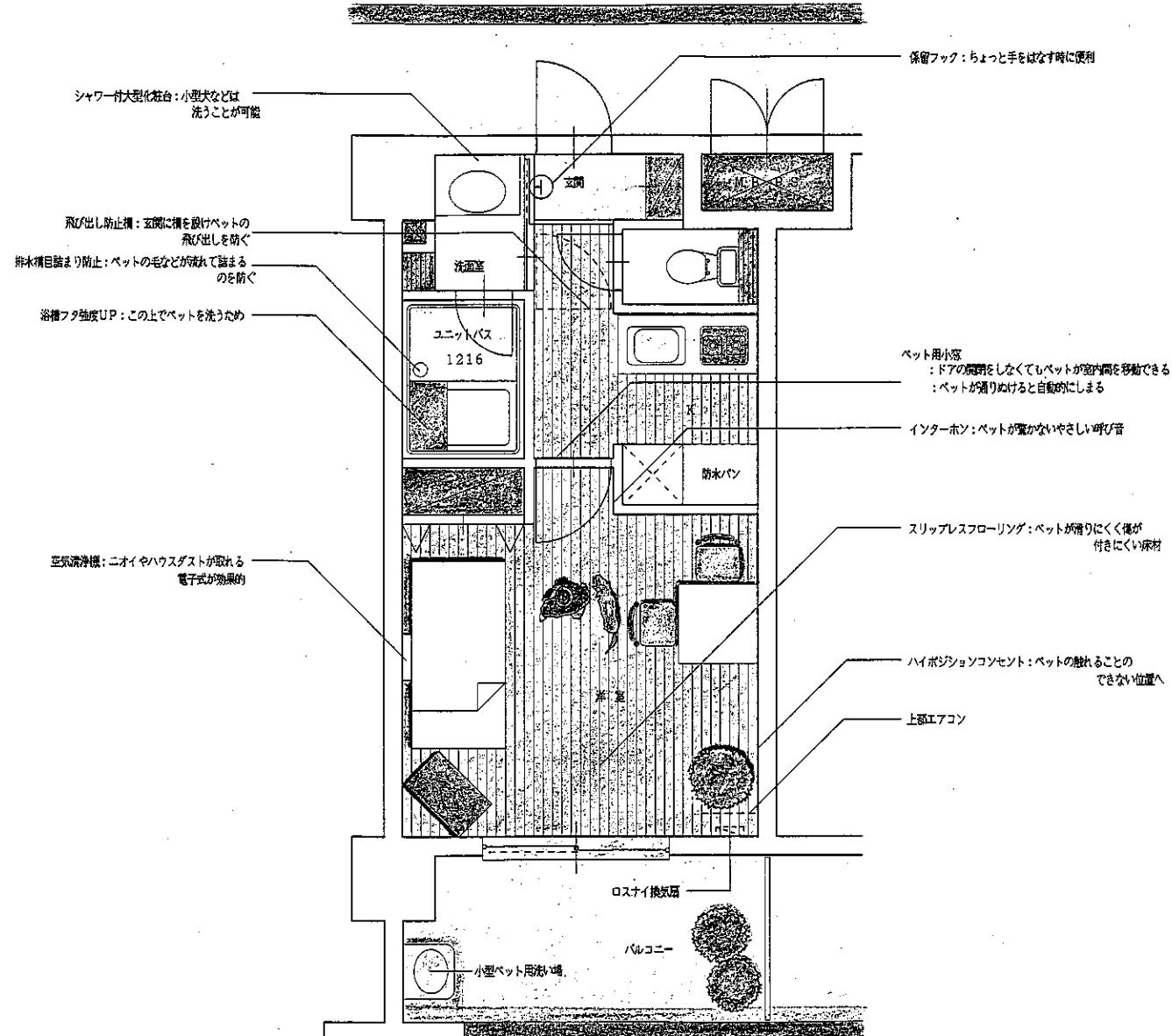
S=1:50

M. Bは含む



株式会社 創建設計
SOKEN ARCHITECTS & ENGINEERS

| CHECKED | 工事名称 | 図面名称 | 図面番号 |
|---------|-------|------|------|
| | | | |
| JOB NO. | SCALE | DATE | |
| | | | |



B TYPE 30.00 (9.07) S=1:50

M. Bは含む



株式会社 創建設計
SOKEN ARCHITECTS & ENGINEERS

| | | | | | | |
|---------|---------|--|--|-------|------|--------|
| CHECKED | | | | 工事名称 | 图面名称 | 图面番号 |
| | | | | | | |
| | JOB NO. | | | SCALE | DATE | — 17 — |

一般のマンション

【事業計画】

| | | |
|-------------|-----------------------|-----------|
| 建築工事費 | 921.56坪 × 530千円 + 消費税 | 512,848千円 |
| 企画設計監理費 | 建築工事費の 4.00% | 20,514 " |
| 公租公課(税金) | | 15,727 " |
| 建築工事に伴う負担金等 | | 12,000 " |
| 諸経費 | | 3,000 " |

総事業費

564,089千円

【資金計画】

| | |
|-------------|-----------|
| 自己資金 借入金 | 0千円 |
| | 564,089 " |

30年ローン /年利 3.00%

【収入】

(賃貸収入内訳)

| | | |
|----------|------------|-----------|
| 住戸(2LDK) | 80千円 × 36戸 | 2,880千円/月 |
| " (1K) | 60千円 × 18戸 | 1,080 " |
| 店舗(32坪) | 320千円 × 1戸 | 320 " |
| 駐車場 | 15千円 × 20台 | 300 " |

収入合計

4,580千円/月

【支出】

| | |
|---------------------------|-----------|
| 毎月ローン返済額 (借入総額) | 2,398千円/月 |
| 564,089千円 年利 3.00% 30年ローン | |
| 公租公課(税金) | 484 " |

支出合計

2,883千円/月

【收支】

1,697千円/月

【利回り】

9.74%/年

ペットマンション

【事業計画】

| | | |
|-------------|-----------------------|-----------|
| 建築工事費 | 921.56坪 × 530千円 + 消費税 | 512,848千円 |
| 企画設計監理費 | 建築工事費の 4.00% | 20,514 " |
| 公租公課(税金) | | 15,727 " |
| 建築工事に伴う負担金等 | | 12,000 " |
| 諸経費 | | 3,000 " |

総事業費

564,089千円

【資金計画】

| | |
|-------------|-----------|
| 自己資金 借入金 | 0千円 |
| | 564,089 " |

30年ローン /年利 3.00%

【収入】

(賃貸収入内訳)

| | | |
|----------|------------|-----------|
| 住戸(2LDK) | 95千円 × 36戸 | 3,420千円/月 |
| " (1K) | 70千円 × 18戸 | 1,260 " |
| 店舗(32坪) | 320千円 × 1戸 | 320 " |
| 駐車場 | 15千円 × 20台 | 300 " |

収入合計

5,300千円/月

【支出】

| | |
|---------------------------|-----------|
| 毎月ローン返済額 (借入総額) | 2,398千円/月 |
| 564,089千円 年利 3.00% 30年ローン | |
| 公租公課(税金) | 484 " |

支出合計

2,883千円/月

【收支】

2,417千円/月

【利回り】

11.27%/年

仙台アセットマネジメント研究会 分科会
「ペット同居型マンション」チームメンバー

リーダー

後藤 敏彦 株式会社創建設計

メンバー

田畠 博 株式会社ナカノコーポレーション

高橋 精一 ジャパンビルド株式会社

橋本 享雄 株式会社オフィスマディア

谷口 哲郎 松下興産株式会社

伊勢 重孝 株式会社アーバンメイク

鈴木 正昭 有限会社スズショウ測量

オブザーバー

松倉 清人 株式会社ナカリエステート

早坂 寛志 株式会社創建設計

