



ペットと暮らす家

HOUSE-ZOO株式会社

🐾 お問合せ先

会社名 HOUSE-ZOO株式会社

住所 東京都渋谷区南平台町4-8南平台アジアマンション601

電話 03-3461-0012

FAX 03-4333-7380

Eメール hz@house-zoo.com

営業時間 9:00-18:00

定休日 日・祝日

大切なペットと快適な暮らしができる
オンリーワンのシェアハウス

空き家対策プロジェクト

[パートナー企業募集のご案内]

国交省「先駆的空き家対策モデル事業」採択



ペットと暮らす家

HOUSE-ZOO株式会社



愛犬家住宅コーディネーター

代表取締役

田中 宗樹

宮崎県宮崎市出身。

宮崎大好き、
4児の父親。

HOUSE-ZOO株式会社は、「オーナー様に**新築型・住宅併用型・利活用型のシェアハウス企画提案**」と、「入居者が快適な暮らしが出来るように**運営管理**」を行っています。

当社代表は、総合建設業にて10年勤務、参議院議員政策秘書を7年経験し、ペット共生住宅を手掛ける工務店(株式会社シーワン)に入社しました。

1人の力は微力で、いろいろな分野の方の力を合わせることで、同じ目標に向かって一丸となることの素晴らしさを味わい、日頃より思い考え、継続的に活動する大切さを様々な仕事を通して知りました。

これまでの経験を生かし、現代抱える社会問題を「住まい」+「ペット」+「サービス」で解決策するビジネスを展開し、社会のHUB(ハブ)となるHOUSE-ZOO株式会社を設立しました。



シェアハウスとは

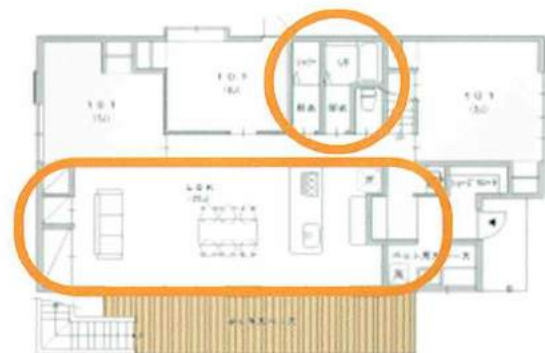
“シェアサイクル”や“カーシェアリング”などのように、シェア(共有)することで、合理的でシンプルに生活したいという人々が増えて来ています。

これは、今まで所有権を取得することがステータスでしたが、これからは、使用权のニーズが高まるとの現れだと思われます。

シェアハウスとは、自分の部屋とは別に、共同で利用できる「共有スペース」を持った賃貸住宅です。入居者同士が交流できるリビングなどの他に、キッチン、シャワー(浴室)、トイレなどの水周りのスペースを共有する新しい生活スタイルです。これらの設備は、一般の賃貸住宅では持てないような充実したものとなっています。

この共有スペースの利用を通じて、入居者間の交流・つながりが自然に生まれることや、一般の賃貸住宅に比べ初期費用・毎月の費用を抑えてリーズナブルな価格で住めるところも大きな魅力となっています。

共有と交流を楽しむ
新しい生活スタイル



なぜ、ペット共生シェアハウス!?

HOUSE-ZOOがペット共生にこだわるのは、その昔、人間は、家畜や愛玩動物と暮らしていましたが、高度経済成長期以降、豊かさを求め、人間だけで暮らす社会が当たり前になってしまい、無くしたものがあっているからです。

犬や猫を撫でると、オキシトシンが分泌されて、ストレス解消や記憶力、心臓機能の向上など、人が生きていく上で大切な効果をもたらすと言われています。

代表は、宮崎の田舎育ちで、小さいころから動物を飼育していて、動物と暮らす環境は当たり前になりましたが、東京で、動物と暮らす環境を求めると、敷金増額、家賃割増しなど、ハードルの高さに驚いたことも要因の一つです。

以上のことから、動物と暮らす住環境がもっと身近に手に入るようにしたいと思い、ペット共生シェアハウスを展開していくことを決断しました。



シェアハウス 「HOUSE-ZOO」とは

シェアハウスが持つコミュニティに注目し、「スポーツ」、「ガーデニング」など共通の趣味を持つ入居者を集めたシェアハウス、ITスキル向上や起業家支援などのビジネスパーソン向けのシェアハウス、保育設備を持つシングルマザーを支援するシェアハウスや就活生支援シェアハウスなど、特徴を持った物件が増えています。

HOUSE-ZOOは、飼っている人も飼っていない人も、**動物好きなら大歓迎!**のシェアハウス。犬や猫、うさぎ、小鳥などの小動物との入居が可能で3頭までの多頭飼いOKのハウスを現在は運営しています。



CONCEPT

「ペット好きが集まり価値観が似ているので、楽しさを分かち合え、また飼育の相談や助け合いも出来て安心」

「広いリビング、質の良い家電製品やペット用設備が完備され、個室はオートロック付きでプライベート空間も確保され快適に」

共有空間を設け、経済的合理性を得ることで、ペットとの共生住環境をリーズナブルにもっと身近に

キズやニオイ対策を施した建物で、動物との生活が安心して快適に

というコンセプトのもと「ペットと暮らせるシェアハウス」を展開しています。

実績・メディア事例紹介



チャットルームでオーナーの若崎さん（左）と田中社長

猫保護に空き家活用
女性限定のシェアハウス 相模原
猫好きが集まるシェアハウス「HOUSE-ZOO」が、相模原市で空き家を活用し、猫保護を目的とした女性限定のシェアハウスを運営している。この施設は、猫好きが集まり、猫の飼育に関する相談や助け合いができる。また、猫の健康チェックやワクチン接種のサポートも提供している。この取り組みは、猫の保護と飼い主のサポートに貢献している。

2017.9.10 相模原経済新聞 掲載



2017.3 事業構想 掲載



管理物件 2018.5 現在20棟



猫ぐらし 2017秋 掲載ページ



一般社団法人 日本シェアハウス協会 副会長



2017.7 国土交通省 先駆的空き家対策モデル事業 採択



2017.9 NHK「まちかど」スペシャル情報室

HOUSE-ZOOの 更なる取組み

国土交通省「平成29年度先駆的空き家対策モデル事業」に採択されました、『保護猫(犬)と暮らすペット共生シニア向けシェアハウス事業』を展開していきます。

シェアハウスの利用者となる独居高齢者は、ペットを飼育したいが最期まで飼育出来るか不安なために、飼育を諦めている人がいます。また、動物と暮らすことで生きがい生まれ、生活に張り合いが生じると言われており、安心して動物と暮らせる住環境が求められています。

ペット共生シェアハウスは愛犬(猫)と暮らせる住環境となります。また、飼っていないくても、他の入居者のペットとふれあうことが可能となります。

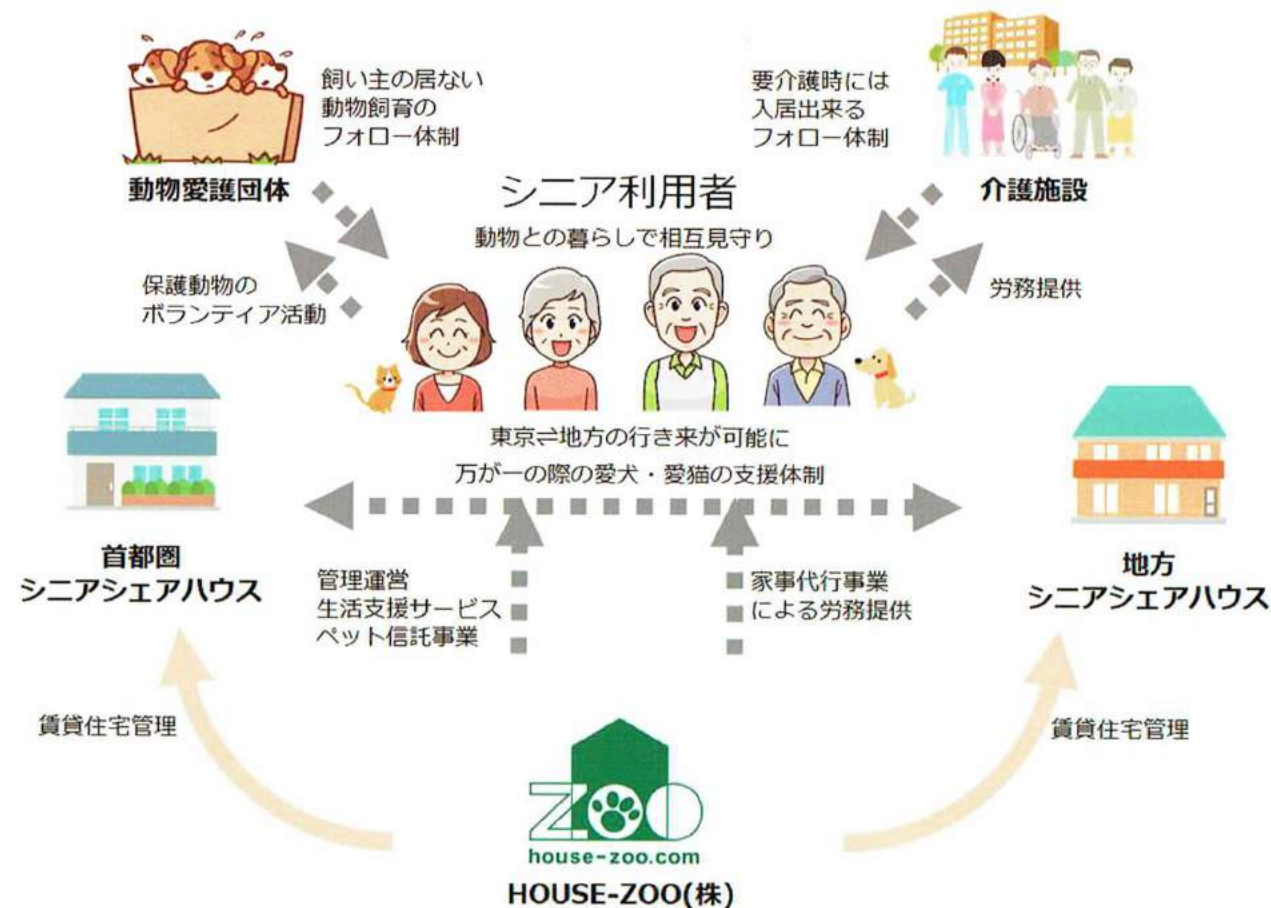
また、動物の殺処分を無くすために取り組んでいる保護犬(猫)団体にとって、里親がすぐに見つからないこと、保護するスペースが限られていることなどの問題があり、この動物たちと共に暮らせる環境が求められています。

これらの問題を解決するため、当社がこれまで取り組んできたペット共生シェアハウス事業のノウハウをもとに、空き家活用型の保護犬(猫)と暮らすペット共生シニア(多世代型)シェアハウスの事業を展開します。

これは、空き家を活用した独居高齢者の居住支援とペット共生の実現となり、社会的意義のある空き家の活用事例となります。



自分自身へ今までのごほうびを得る期間!
▲節約しながらたくさん楽しめる環境づくりが必要



HOUSE-ZOOが考えるシニア向けシェアハウスとは、ハード面の提供ではなく、CCRC (Continuing Care Retirement Community~アクティブシニアタウン~)的な発想が必要であり、従来の高齢者施設とは異なり、健康な時から利用し、やりがいや役割を与えられる施設であるべきと考えます。

全国の空き家を活用し、シニアの不安を解決し、 楽しい生活を送る仕組み作りを行います。

- 介護が必要になったらどうしよう
- 少しでも収入があったらいいなあ
- 都会と地方の暮らしが両立出来たら
- 地方の生活も味わってみたい

- 介護が必要になったら提携の介護施設で終身までフォロー
- 提携の施設で仕事の供給
- 首都圏と地方のシェアハウスの行き来を可能に
- 全国各地の空き家を活用したシニアシェアハウスを設置

※現在、宮崎県の介護施設と連携し、順次広げていく予定です。

ペット共生シェアハウスの オーナーになるメリットとは？

① 戸建の利活用に最適

戸建とシェアハウスは設備が同じなので、比較的容易に転用できます。

特に築年数が古く大きい戸建は、需要が少なく空き家となっているケースが多くありますが、シェアハウスでの活用はもっとも有効的です。

シェアハウスとして活用した場合、複数人からの賃料が得られるため、空室が出た場合に一人に1棟で貸す場合よりも賃料収入が安定する可能性があります。

また、ペット可物件は、賃貸物件の約12%程度しかなく不足状態であり、ペットシェアハウスの場合は通常のシェアハウスよりも家賃を高く設定する事が可能です。

※H29.10に施工された「新たな住宅セーフティネット制度」により、高齢者や障害者などの住宅確保要配慮者専用の住宅として登録した場合、バリアフリー工事などの改修費として最大2/3の補助や入居者に対する家賃補助として最大月2万円が補助される支援制度を受けることも可能です。

② 立地の融通

賃貸として貸し出す場合は最寄り駅から徒歩10分以内、築年数10年未満といった条件が揃わない場合は空室率が高くなる可能性があります。犬の飼い主の中には、散歩のしやすい環境を求める方も多く、郊外でも需要が見込めますし、ペットシェアハウスの場合はまだまだ供給量が非常に少ないため築年数や最寄り駅からの距離にそれほど縛られることなく稼働させることが可能です。

立地条件や築年数が古いいため物件の活用をあきらめている場合でもペットシェアハウスであれば活用できるケースがあります。

当社が管理している物件では、最寄り駅から徒歩15分以上の物件でも90%以上の稼働率を確保しています。

③ ニーズ拡大による入居者増加

TVドラマやバラエティー番組などの各メディアにもシェアハウスが多く取り上げられるようになりました。

敷金・礼金・仲介手数料無料・連帯保証人不要という、合理的なシステムもシェアハウス人気の後押しとなっています。

さらに、通常の一人暮らしではなかなか手が届かない大型スクリーンのあるシアタールームやフィットネススタジオ、本格的な楽器演奏が可能な防音室、プロ仕様のキッチンなど物件の高付加価値化が進んでおり、コンセプトをもったシェアハウスが注目を集めています。

単身世帯が増え、癒しや安らぎを求めペットを飼育したいと思っている人が多くなり、犬と猫の頭数が、15歳以下の子供の数を上回ったと言われています。動物愛護に対する関心の高まりや、動物愛護法の法改正も後押しとなり、動物との暮らしを求める人が増えて来るものと思われれます。

④ 利用の変更も容易に

入居者とは、契約期間満了により契約が終了して更新されない定期賃貸借契約を結んでいないので、売却したい、別の用途で使いたいなどの対応も可能です。

現在、全て定期賃貸借契約を結んでいますが支障は生じていません。

また、元のように戸建て住宅としての活用も可能ですので、リスクの軽減にもなります。

⑤ 新たな住宅セーフティネット制度

また、H29年10月には、高齢者などの住宅確保要配慮者のための住宅として、空き家を活用する制度が施行されました。

この制度は、改修費用が1軒当たりではなく、1戸当たりの補助がありますので、空き家をシェアハウスで活用するための制度と言っても過言ではないと思います。

また、改修補助に加え家賃補助もあり、空き家所有者にとって、大きなメリットとなり、今後、シニアやシングルマザーなどのシェアハウスが増えてくることが予想されます。

6 利回り 1

一般的な賃貸物件と比較すると、同一面積での戸数が多く取れます。また、当社分析によれば、一般的に公表されている坪単価より高利

回りで運用できていきます。

Case,1 ペット共生シェアハウス

築44年の木造2階建て一戸建て住宅
(敷地面積: 267㎡、建物面積: 167㎡)

→改修後: シェアハウス(7部屋)

初期支出

- 家具・家電・備品等費用 250万円
- オープン準備費、ポータルサイト掲載費 50万円



- 設計・企画・リノベーション費 1,400万円(28万円/坪)

業務委託型 ランニングコスト

- 共益費用 1.5万円×7部屋 10.5万円/月 年間126万円



- 物件管理費用家賃の20% 31.5万円×20% 6.3万円/月 年間75.6万円

家賃収入

- 賃料合計 4.5万円×7部屋 31.5万円/月 年間378万円



- 賃料: 4.5万円/部屋・月
- 共益費: 1.5万円/部屋・月
- 共益費合計 1.5万円×7部屋 10.5万円/月 年間126万円

利回り

初期支出による
利回り 17.8%!



初期支出1,700万円

ランニングコスト201.6万円

家賃収入504万円

before

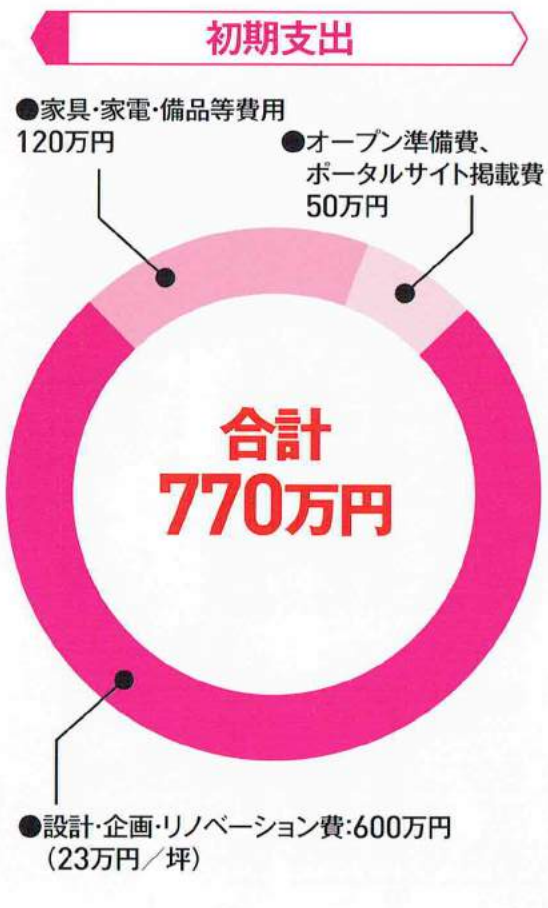
after



6 利回り 2

Case,2 保護猫部屋付きシェアハウス

築 35 年の木造2階建て一戸建て住宅 (敷地面積: 130 m²、建物面積: 86 m²) →改修後:猫専用部屋1部屋+シェアハウス3部屋



選べるパートナートナー制度

空き家のオーナーを
ご紹介ください!



紹介パートナーになるメリット



1 対象企業

不動産会社、税理士、弁護士など
空き家を所有している方をご存知の企業様

1

提案の差別化ができる

空き家を持つ方に対してありきたりなリフォーム提案や賃料の値下げの提案ではなく、全く別の切り口であるペットシェアハウスの提案をしていただく事が可能となります。今まで活用が難しかった物件でも差別化されたペットシェアハウスであれば活用できる可能性があります。

2

高額なインセンティブ

ご紹介頂いた空き家所有者様が、シェアハウス運営監理契約に至った場合、家賃の1ヶ月分を紹介料としてお支払い致します。

例：家賃 5万 / 部屋 5 部屋の場合

紹介パートナー様への紹介料=25万円

3

丸投げでOK

紹介パートナー様は物件の活用に興味のある方をご紹介頂いただけでOK!
シェアハウスの企画・営業、設計、リフォーム、管理、運営と一貫して行う体制が整っていますので、安心してご紹介ください。

■加盟にあたって

加盟金、固定費は一切ありません。先着 50 社で紹介パートナー様を募集中です。詳しくはお問い合わせください。

ペットシェアハウスという
切り口で新築、リフォームを
提案してみませんか?



代理店パートナーとなるメリット



1 対象業種

工務店、リフォーム会社など施工が可能な企業

1

築古・空き家となったOBお客様にシェアハウス仕様へのリフォーム提案

社会問題となっている空き家の増加。御社が建設・販売した自慢の家を、空き家の数に加えないために、是非ご検討下さい。
オーナー様にとって、維持に困っていた空き家が、収入を生む資産となるご提案となり、リフォーム資金は、家賃収入から返済するプランを確立することで、金銭的負担軽減のご提案も可能です。
使用していない住まいへの新たなリフォーム提案となり、工事受注増が見込めます。戸建てとシェアハウスの設備は同じなので、利活用に適しています。借り手が少ない大きな戸建てこそ、シェアハウスでの利活用が有効的です。

※代表が(一社)日本シェアハウス協会副会長も兼務しており、その他のコンセプトシェアハウス紹介など、協会としても取組みも検討可能です。

2

提案の差別化による新たな売り上げの構築

土地活用、物件運用の提案として通常の賃貸物件の提案だけでなく、新たに差別化されたペットシェアハウスの提案をすることが可能になります。
戸建をリフォームして貸すよりシェアハウスにして貸し出す方が利回りも高くなりやすくオーナー様にとっても投資しやすい環境を作る事が可能です。

3

ペットシェアハウス設計におけるノウハウを提供

約150室のペットシェアハウスを管理し、(一社)日本シェアハウス協会副会長も務めている代表がペットシェアハウス設計時にコーディネーターとして入らせていただき、成功するペットシェアハウスづくりを全面的にバックアップ致します。

4

入居者募集、管理は丸投げでOK

競争力のあるシェアハウスは管理、入居者募集に独特のノウハウが必要です。長年シェアハウス運営を行っている当社に工事後の運営は全てお任せください。自社で物件管理をしたいという企業様にはそのノウハウもご提供させていただきます。その場合は、別途お問い合わせください。

■加盟にあたって

加盟金、固定費は一切ありません。
シェアハウス設計におけるコーディネート料として工事完成後、工事代金(税込)の5%をお支払い頂きます。新たな売り上げを構築することが可能となります。先着 50 社で代理店パートナー様を募集中です。詳しくはお問い合わせください。