

猫付きマンションの有効性に関する考察

～殺処分減少への可能性と日本の住宅事情の観点からの分析～

慶應義塾大学経済学部
大沼あゆみ研究会 11期生
学籍番号：21108981

小西麻美

要旨

「猫付きマンション」というのが最近巷で話題になっていると聞いた。なんでも猫を一時的に預かって癒しを分け与えてもらえるだけでなく、猫を救う事にもつながるボランティアらしい。さてはてそれは本当なのだろうか？興味を持った私は、猫付きマンションを運営する東京キャットガーディアンのを2回訪れて、お話を聞かせてもらうことにした。そこで聞かせてもらった話を基に私は、日本の殺処分の現状や住宅のペット事情とも関連付けながら、猫付きマンションの動物愛護の中での位置づけと将来性に関して考察していきたいと思う。

負けたら終わりじゃなくて やめたら終わりなんだよね

どんな夢でもかなえる魔法 それは続けること

苦しみ 悲しみ その先見える光 自分の道

ずっとずっと Continue

(歌手 SEAMO さんの楽曲 Continue より引用)

目次

第一章 動物の殺処分に関して

- 1-1 犬と猫の殺処分数と譲渡数の推移
- 1-2 猫の殺処分に関して
- 1-3 殺処分数を減らすことの必要性
- 1-4 日本の殺処分現状に向けての取り組み
- 1-5 ドイツとの比較

第二章 ペットとしての動物

- 2-1 ペットの癒しとしての効用
- 2-2 ペット飼育数の増減と潜在需要
- 2-3 飼育を妨げる要因

第三章 日本のペットの住宅事情

- 3-1 供給の少ないペット可マンション・アパートとその理由
- 3-2 ペットを飼うことに対する経済的価値
- 3-3 不動産業界の今後の予想
- 3-4 1章から3章までの考察と結論

第四章 猫付きマンションに関する概要

- 4-1 東京キャットガーディアン
- 4-2 猫付きマンションのシステムの仕組みと現在の運営状況
- 4-3 3者のメリットとデメリット
 - ① 東京キャットガーディアン
 - ② 不動産オーナー
 - ③ 入居者

第五章 フィールドワークによる現状分析と考察

- 5-1 猫にとっての猫付きマンションの意義
- 5-2 人間にとっての猫付きマンションの意義
- 5-3 3者の中に不動産を巻き込む意義
- 5-4 住宅業界にとって、ペット可のマンションを増やす意義
 - ① 最適なペットとしての猫
 - ② 安定した敷金調達
- 5-5 猫付きマンションの将来性
- 5-6 猫付きマンションの位置づけとこれからの課題

参考文献

第一章 動物の殺処分に関して

この章では日本における動物の殺処分の現状を取り上げる。特にペットとして馴染み深い、犬と猫の殺処分に関して取り上げる。まず日本における動物の殺処分の現状を述べたうえで、殺処分を減らす必要性を説き、最後にドイツとの比較から日本の動物の殺処分に關する取り組みに関して考察していきたい。

1-1 犬と猫の殺処分数と譲渡数の推移

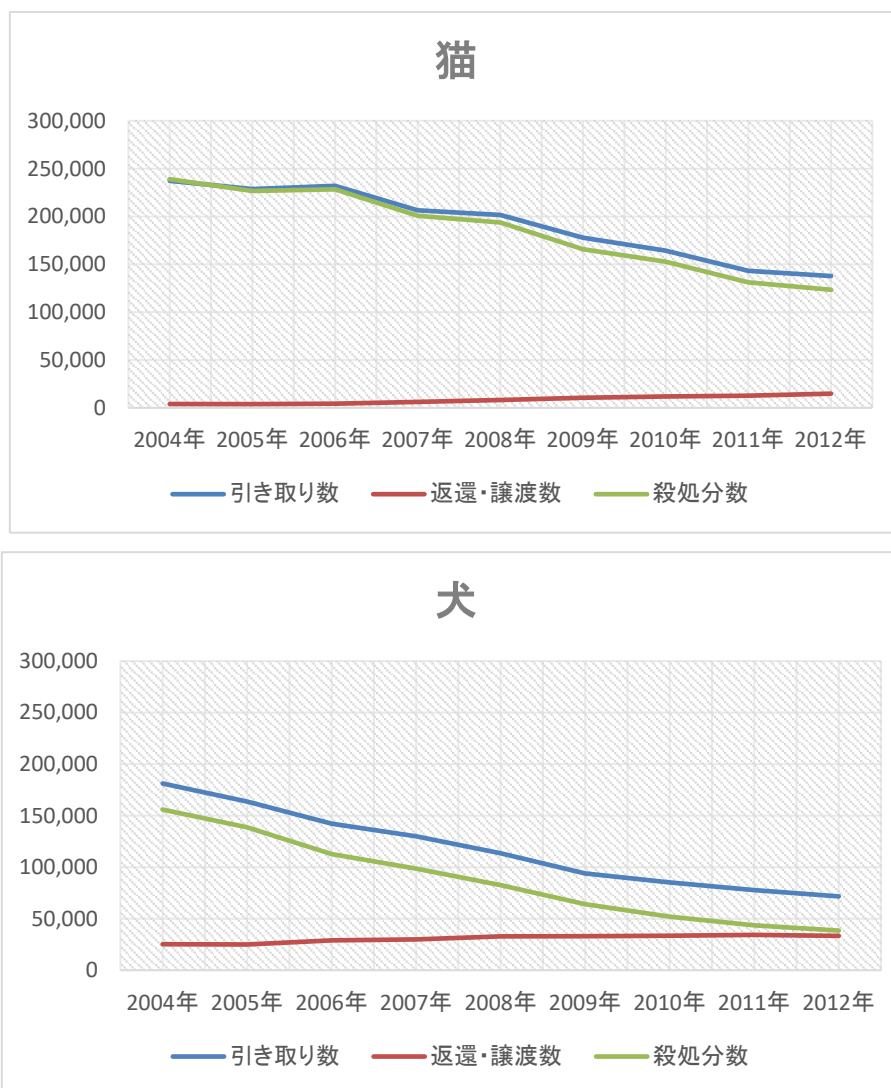


図1 犬と猫の行政への引き取り数と殺処分数・返還譲渡数

出典 動物の愛護と適切な管理 統計資料『犬・猫の引き取りおよび負傷動物の収容状況』

http://www.env.go.jp/nature/dobutsu/aigo/2_data/statistics/dog-cat.html

上の図 1 は、保健所や動物愛護施設などの行政への犬・猫の引き取り数と殺処分・譲渡返還数の推移を年度ごとに表したものである。ちなみに引き取り数とは、飼い主が行政に持ち込んだ数と行政が自主的に収容した数を合わせたものである。図 1 を見ると、犬と猫の行政への引き取り数、行政での殺処分数ともに減少し、同時に飼い主への返還数、他の飼い主や NPO 団体への譲渡数が増加しているのがわかる。これは、行政や NPO 団体・ボランティア団体による動物保護の懸命な活動の成果や人々のペットに対する意識・マナーの向上のおかげであると考えられる。

しかし、犬と猫では殺処分数に関しての現状に少し違いが読み取れる。1つ目は行政に引き取られる数の違いだ。まず 2012 年比で犬の行政への引き取り数は 71,643 匹なのに対して猫は 137,745 匹とおおよそ倍近くも引き取り数があることがわかる。現在日本での飼育数は犬のほうが猫より多い。したがって、猫の引き取り数が犬より下回っていてもおかしくないように思える。しかし現実には猫の方が行政に引き取られる猫の数は多いのだ。そして2つ目は引き取られた犬猫のうち殺処分に回される割合だ。犬は引き取られたうち 53.7%¹が殺処分された。これでも十分大きな値である。しかし一方、猫は 89.5%²も殺処分されている。すなわち、犬は行政に保護されたうち半分は飼い主に返還されるか NPO 団体や新しい飼い主と巡りあえるのに対し、猫は行政に保護されたうちおよそ 9 割がそのような機会がなく殺処分されてしまうということを示している。ペットをとして人気のある犬と猫であるがなぜ猫の方が殺処分に関しては遅れているのであろうか。次にその原因を考えてみたい。

1-2 猫の殺処分に関して

	飼い主から		所有者不明	
	成熟個体	幼齢個体	成熟個体	幼齢個体
猫	13,214	19,099	25,278	80,154
犬	13,945	2,806	44,494	10,398

表 2 犬と猫の保健所への引き取り数の割合

出典 動物の愛護と適切な管理 犬・猫の引き取り

http://www.env.go.jp/nature/dobutsu/aigo/2_data/statistics/dog-cat.html

¹ 動物の愛護と適切な管理 『犬・猫の引き取りおよび負傷動物の収容状況』より引用
http://www.env.go.jp/nature/dobutsu/aigo/2_data/statistics/dog-cat.html

² 動物の愛護と適切な管理 『犬・猫の引き取りおよび負傷動物の収容状況』より引用
http://www.env.go.jp/nature/dobutsu/aigo/2_data/statistics/dog-cat.html

表 2 は犬と猫の行政への引き取り数の詳しい内訳が載った表である。成熟個体とは大人の個体を幼齢個体とは子供の個体を表している。これを見ると、犬と比較して猫は、幼齢個体の引き取り数が多いことがわかる。特に所有者不明の幼齢個体、すなわち野良の子猫の引き取り数が突出している。野良の子猫の引き取り数が多いのは、野良猫に対する処分が正確に定められていないこととその繁殖力の強さにある。野犬に関しては、「野犬は狂犬病の発生・蔓延を予防するため、日本では狂犬病予防法第 6 条を根拠として積極的に保健所や動物保護センターの職員等によって保護（捕獲）され、基本的に処分される³。」実際に今の日本で野犬に出くわすことはほとんどないことを考えると納得ができる。しかし、野良猫に関しては捕獲の規則が定められていないので、基本的に地域に住む住民が迷惑行為などで行政に通報しない限り捕獲されない。また猫は、「おおむね生後 6 ヶ月から 12 ヶ月で性的に成熟し、その後、定期的に発情する。そして、年 3 - 4 回の出産が可能であり、年 2 回の出産は珍しくない⁴。」とあるように猫は非常に繁殖力の強い動物である。野良猫として繁殖を繰り返し、子猫を産み、そしてその子猫がまた子猫を産みと繰り返しているうちに野良猫の数は無制限に増加する。そして近隣の住民に迷惑がかかり通報されて捕まってしまうのである。これを考えると今日本で野良猫として生活している猫の数は、表 2 の 80,154 匹を大きく上回ると予想される。

それでは、猫の殺処分数を減らすにはどうすればよいか。まず何より抜本的には行政への引き取り数を減らす必要があると考える。先程述べたように引き取りの多数を占める野良猫を減らす対策をする必要があると考えられる。これには、NPO 団体やボランティア団体による TNR 活動や地域猫活動を一般の人に広めていく事や、野良猫の餌やりを禁止するよう認識を求める事が大事である。そしてもう一つ、引き取られた猫を保護する仕組みを増やす必要がある。現状では、引き取られた猫は NPO 団体にわずかながら引き渡されることもある。しかし、どの NPO 団体やボランティア団体も慢性的にキャパシティーいっぱい猫を保護しているためこれ以上収容する余地がないのが現状だ。したがって、行政に引き取られた猫を保護するスペースと人が必要なのである。

1 - 3 殺処分数を減らすことの必要性

動物にとって殺処分は決して安楽死を意味しているのではない。保健所では、動物は専用の処分機に入れられて、炭酸ガスによって窒息死させられる。そして窒息死させられた後

³ Wikipedia「野犬」より引用 <http://ja.wikipedia.org/wiki/%E9%87%8E%E7%8A%AC>

⁴ Wikipedia「猫」より引用 <http://ja.wikipedia.org/wiki/%E3%83%8D%E3%82%B3>

は焼却炉へと運ばれ、焼却される。焼却後の遺灰は、産業廃棄物として処分されるという⁵。

そこで改めて動物、特に犬や猫などペットとして飼われる動物の殺処分を減らすことの必要に関して3つの観点から論じていきたい。

1つ目はまず倫理的観点からである。人間の私利私欲で動物を増やして、私利私欲で殺してしまうのは道徳的に反する。同じ動物でも、牛や豚などの動物は、人間の生理的欲求（食欲）を満たすために殺されるのに対し、犬や猫などの動物は大部分が人間の社会的欲求（集団に属したい、仲間を作りたいという欲求）を満たすために存在するものであると考える。生理的欲求より高次の段階にある社会的欲求を満たすためだけに生産されて、その役割を果たさなければ、あるいはその役割を果たす機会も得られずに殺されてしまうのは、私達人間に責任があるといえよう。そして殺処分される際も、「8割以上の92自治体（委託を含む）は炭酸ガス施設を採用しており⁶」、決して安楽死などではなく、処分機の中でもがき苦しみながら死んでいく。したがって倫理的に動物の殺処分は減らすべきなのである。

そして次に環境的観点としては、廃棄物の増加があげられる。焼却された遺灰は産業廃棄物として処分される。

最後に経済的観点としては、保健所の運営に多額の税金が使われているということだ。ここで処分費用を概算してみたい。「主要都市では唯一山口県下関市にある動物ふれ愛ランド下関だけが、手術で使う麻酔ガスを密閉空間で吸引させる安楽死設備を取り入れている。同市では平成21年度に、約8億2000万円かけて安楽死設備を導入。年間の処分費用は苦痛を伴うとされる「炭酸ガスによる窒息死」に比べ3倍の約700万円かかるという。⁷」ここから安楽死設備での処分費用は700万円、一般の炭酸ガスによる処分費用はその1/3の233万円であるということがわかる。

山口県下関市動物ふれ愛ランド下関での平成21年の殺処分数は犬：278頭、猫：1502頭合わせて1780頭なので、1頭あたり

$7,000,000 \text{ 円} \div 1780 \text{ 頭} = 3933 \text{ 円}$ かかることになる。

他の施設ではこの1/3で処分が可能なので

$3933 \text{ 円} \div 1/3 = 1311 \text{ 円/頭}$

従って1頭あたり1311円の処分費用が掛かることになる。

2013年の犬猫の殺処分数は合わせて128,135頭なので

⁵ 『犬と猫と人間と いのちをめぐる旅』飯田基晴著 p62~64 参照

⁶ 子犬のへや より引用 <http://www.koinuno-heya.com/syobun/>

⁷ 子犬のへや 安楽死施設について 引用 <http://www.koinuno-heya.com/syobun/>

128,135 頭 × 1311 = 167,984,985 円 (≒1 億 6800 万円)

よって殺処分の費用だけでおよそ 1 億 6800 万円も税金が使われていることになる。これ以外にも人件費や保健所の運営費などを考慮すると多額の税金が動物を処分するだけに費やされていることになる。殺処分を減らすことで、この税金をより有意義に使うようにすべきとの観点から殺処分は減らすべきなのである。

1-4 日本の殺処分現状に向けての取り組み

日本では、動物愛護の NPO 団体や個人のシェルター、およびボランティア団体が各々行政に預けられた犬や猫を保護している。しかし行政も NPO 団体も個人のシェルターも慢性的にスペースが満杯であり、これ以上の動物を保護することが出来ない状況にある。したがって行政に引き取られた犬や猫は育てるスペースや人がいなく殺処分せざるを得ない状況である。ちなみに環境省が 2013 年 11 月に殺処分ゼロの社会を目指して『人と動物が幸せに暮らす社会のプロジェクト』を立ち上げた。これは 2020 年の東京オリンピックに向けて発足されたものと言われている。具体的には、環境省が主導となって、都道府県などの自治体やボランティア団体、ペットショップ、ブリーダー、企業や国民の取り組みを強化するとともにそれぞれの取り組みを繋げて、殺処分減少への取り組みを強化しようというものだ。これはまだ発足されたばかりで、活動としては会議や啓発活動がメインである。

1-5 海外との比較

ペット先進国と言われているドイツと日本を比較してみると違いがいくつかある。1 つ目は、動物のシェルターの数の多さとネットワークの存在である。「ドイツでは殺処分場がなく、殺処分数もゼロといわれており、その代わりに里親探しのための「動物の家」というシェルターが 500 か所以上に設置されている。⁸⁾とあるように中心のドイツ動物保護同盟が中心となって動物保護に関するネットワークが構築されている。これによって各シェルターは、各シェルターの得意分野を行いながら他のシェルターと連携を取り合うこ

⁸⁾ 地球生物会議 ALIVE ドイツレポート より引用
<http://www.alive-net.net/law/wadai/Germany1.html>

とが出来るとだ。このシェルターは「ティアハイム」と呼ばれ、動物を保護するだけでなく、新しい飼い主を探す仲介業も積極的に行なっている。そしてこのシェルターはすべて民間によって運営されており、遺産贈与、寄付によって成り立っているのだ。それに比べて、日本では行政やNPO団体やボランティアなど保護するシステムはあるがそれぞれが独立しており、各シェルターを繋げるネットワークが構築されていないと言える。

2つ目はドイツの人々はペットショップで購入するのではなく、シェルターやブリーダーから動物を譲りうける習慣が根付いている。ドイツでは「ペットショップでの子犬を含む犬の販売は現実的に成り立たないようにになっている。実際には法律で生体販売を禁止しているのではなく、最低週齢や戸外での運動・社会的接触・1頭あたりの檻の最低面積など、これらの規定さえクリアできるのならば店頭で犬を売ってもかまわないということになっている。しかし、この規定を満たすとすると当然経済性は見込めず、結果として店頭での生体販売は見かけることがないという訳だ。」⁹⁾とある。すなわち、しっかりとペットの健康を考えた運営をしている業者にしか販売業としての許可を出さないため、結果としてペットショップが減り、シェルターやブリーダーから動物を飼うという習慣が出来上がっていると考えられる。一方、日本では、ペットショップを始めるには公的な資格等は必要なく、動物取扱業の登録をすれば誰でも始める事が出来る。これが必要以上にペットを増産してしまう事に繋がっていると考えられる。

ではなぜこのような違いが生まれたのであろうか。それは日本人と欧米人の動物に対する考え方の違い方から来ているものかもしれない。

	日本	欧米
人と動物との関係	位置関係 基本的に異なる世界に存在	同一の世界に存在
	階層関係 人間と生命的には平等。輪廻転生によって、人間と動物とは相互転換する。生命的には連続的な存在	人間とは別の生命体であり、人間の従属物。人間のために存在し、人間が管理すべき責任を持っている存在
対象動物	ペット等が中心	畜産動物や使役動物が中心
飼養技術	生産性の豊かな稲作中心の文化等を背景に十分に発達普及せず	生産性の乏しい自然・牧畜中心の文化等を背景に発達・普及

⁹⁾ Dog actually ドイツの犬の保護に関する法律（2）より引用
<http://www.dogactually.net/blog/2010/11/2.html>

態度	情緒的・放任的な性格が強い	合理的・科学的・操作的な性格が強い
----	---------------	-------------------

表3 日本と欧米の動物に対する意識の違い
 愛玩動物に関する意識調査と今後の方向 蒲生孝治
repo.kyoto-wu.ac.jp/dspace/bitstream/.../0130_014_003.pdf

表3は日本と欧米の動物に対する意識の違いを表した表である。表3を見てわかる通り、日本人と欧米人とは、自然や文化の違いから動物に対しての捉え方、考え方がそもそも違う。一般的に日本は生産性の豊かな稲作中心の文化に育ったので動物を飼養する技術が発達しなかった。したがって、動物をコントロールするという考え方ではなく、動物は自然にいてもおかしくない当たり前のものという情緒的・放任的な性格を持っている。一方、欧米は生産性の乏しい牧畜中心の文化なので、動物をコントロールするという意識が強く、動物に対して合理的・科学的操作的な性格を持っている。すなわち、動物は我々人間とは全く別の生き物であるから、人間が管理すべきものだという認識がある。これが、寄付金の額の違いや動物保護に対する意識の高さの違いに表れているのだと考えられる。

第2章 ペットとしての動物

本章では日本人にとってのペットの存在意義を述べた後で、ペット飼育を妨げる要因に関して記述する。

2-1 ペットの癒しとしての効用

ペットは飼うことで私達に身体的効果と精神的効果をもたらしてくれる。身体的効用とは、ペットを見る、ペットに実際に触れる事によって、毛心拍数や血圧が短期に低減し¹⁰、病気の回復度合いを早め、病気を全快する可能性を高める事が明らかになっている。このような身体的健康を保つのにペット飼育はプラスの効果を発揮する事が判明しているそこでここでは主にペットを飼うことによる精神的効果、すなわち癒しの効果について詳しく述べる。

1つ目がペットとの交流によるストレス低減効果である。人間関係では否定的な反応を返されることもあり、ストレスを感じることもあるが、ペットは、いつでも無条件に自分を受容してくれる存在である。そしてストレスを軽減させてくれたり、癒しを与えてくれたりしてくれる。これはペットの無条件無償に自分を愛してくれるという安心感、強い愛着

¹⁰ ペットと生きる ペットと人の心理学 p90 参照

関係が、先ほど述べた身体的効果と相まって、情緒的な安らぎをもたらすことにつながる
と考えられる。2 つ目がペット飼育による自尊心の向上である。「我々の世話や注意に依存
している生き物を所有することは、我々に目的意識を与え、自分が価値ある人間である
という気持ちを起こさせてくれる。11」とある。これは、単にペットから安心感を得るだけ
でなく、それゆえに自分の存在意義を自覚することができ前向きな気持ちにさせてくれる
ということである。ただ「ペットに擬似人間的な役割を求め、自分の子どもの代わりにして
愛情を注ぐ人や、それにより深刻なペッロスに陥る人がいる事も事実である。他者や社
会と関わりを持ちにくい一人暮らしの老人などや、人間関係の相互関係を成り立たせるの
が苦手な人にとってペットの存在のみが支えや生きがいになっているという報告もある。12」
とあるように、ペットだけに依存しすぎてしまい、他者や社会との関わりを蔑にしてしま
う危険性も秘めているもの事実である。ただ家族からの情緒的サポートが不足しているも
のにとっては、ペットが代わりの愛情源になりえるだろう。したがって、ペットは誰に対
してでも無償の愛を与えてストレスを軽減してくれるだけでなく、自尊心を高め前向きな
気持ちをさせてくれる。それゆえに愛情サポートが不足しがちな、特に一人暮らしの人や
高齢者にとってペットは必要なのではないかと考えられる。

2-2 ペット飼育数の増減と潜在的需要

	猫(頭)	猫の飼育率(%)	猫の飼育意向率(%)	犬(頭)	犬の飼育率(%)	犬の飼育意向率(%)
2013年	9743	10.14	16.8	10872	15.81	26.8
2012年	9748	10.22	18.2	11534	16.77	30.4
2011年	9606	10.31	18.7	11936	17.69	33.1
2010年	9612	10.58	19.1	11861	17.83	34.1

表4 犬と猫の飼育数と飼育率、飼育意向率

出典 平成25年全国犬猫飼育実態調査

www.petfood.or.jp/topics/img/140101.pdf

表4は猫と犬それぞれの飼育頭数と飼育率、そして飼育意向率を表した表である。ちな
みにここでの飼育意向率とは、ペットを飼っている人は、今後も継続してペットを飼
いたいと答えた人、もしくはペットを飼っていない人は、今後ペットを飼いたいと思
うかを答えた人の割合である。猫に関しては飼育頭数も飼育率もほぼ横ばいである。
また飼育意向率、飼育率は猫に比べて犬のほうが高いことがわかる。これは日本人に
とっては、猫よりも犬がペットとしては人気であるということを示している。しか
し、猫も犬も実際の飼育率と飼育意向率が大きく乖離していることがわかる。し
たがってペットを飼いたい気持

11 ペットと生きる ペットと人の心理学 p149 引用

12 あとで調べる

ちはあるけれども、何かしらの原因でペットを飼えない状態にある人が一定数いるということがわかる。ここで実際に猫を飼いたいと思っているけれど、飼えていない人の数を概算してみる。

15歳以上の日本人の人口を110,847,000人（1億1084万7千人）だと仮定すると¹³

猫を飼育している人の数

$$110,847,000 \text{ (人)} \times 10.14 \text{ (\%)} = 11,239,886 \text{ (人)} \quad \underline{1123 \text{ 万 } 9886 \text{ 人}}$$

猫の飼育意向がある人の数

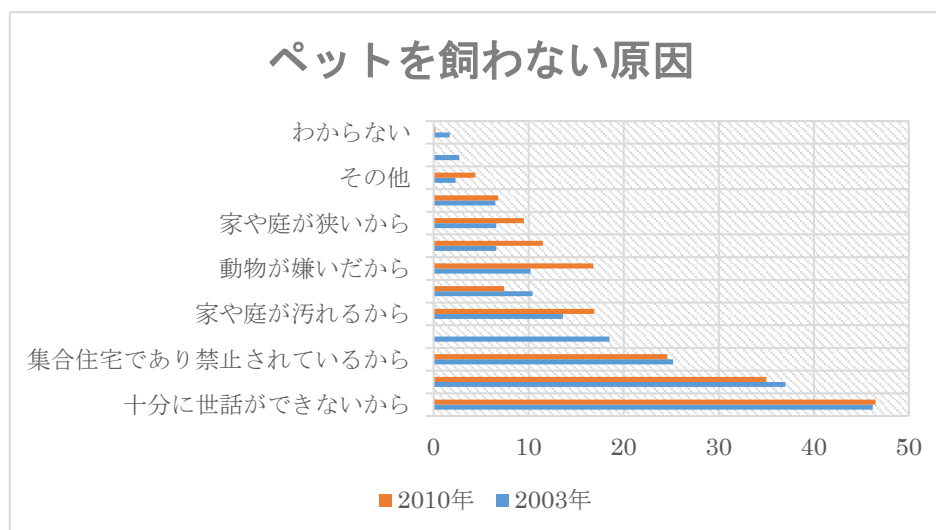
$$110,847,000 \text{ (人)} \times 16.8 \text{ (\%)} = 18,622,296 \text{ (人)} \quad \underline{1862 \text{ 万 } 2296 \text{ 人}}$$

よって

$$1862 \text{ 万 } 2296 \text{ (人)} - 1123 \text{ 万 } 9886 \text{ (人)} = \underline{738 \text{ 万 } 2410 \text{ (人)}}$$

すなわち738万2410人もの方が猫を今後飼いたいと思っているのに、何らかの事情で変えていない状態にあることがわかる。すなわちペットに対する潜在的な需要は738万人と言える。

2-3 飼育を妨げる要因



¹³ 総務省統計局 人口推計平成26年8月確定 参考
<http://www.stat.go.jp/data/jinsui/new.htm>

表5 ペットを飼わない原因

出典 内閣府大臣官房政府広報室 世論調査

<http://survey.gov-online.go.jp/h22/h22-doubutu/2-1.html>

それでは、なぜペットの飼育意向率と実際の飼育率にはこのような乖離があるのだろうか。表5はアンケートで判明したペットを飼わない原因の結果である。一番多いのが『十分に世話ができないから』という結果である。これは様々な理由が含まれていると考えている。フルタイムで働いているためペットに割ける時間が少なくなることやペット以外にも高齢者の介護をする必要があることなど十分に世話が出来ない理由は各家庭によって多種多様に考えられる。二番目に多いのが『死ぬと別れが辛いから』という結果である。2-1で示したようにペットには癒しの効果や様々なプラスの効果をもたらしてくれる。しかし逆にペットに精神的に依存してしまうことによって、ペットを失ってしまった時の喪失感はずらいものになるだろう。そのような辛さを味わいたくないためにあらかじめペットを飼わないと考えている人も一定数いるようだ。そして三番目にペットを飼わない理由として多いのが『集合住宅であり禁止されているから』とおおよそ25%の人が答えている。他にも『家や庭が汚れるから』や『家や庭が狭いから』など住宅事情に関する理由が上位にランクインされている。したがって集合住宅や住宅事情のせいでペットを飼えないでいる人が一定数いる事が判明した。ペット対応可能なマンションやアパートが増えれば、ペットを飼おうと考える人が増えるということを示唆しているのではないか。

第3章 日本のペットの住宅事情

本章では、日本のペット可マンションが少ないという現状を述べたうえで、今後不動産業界がどのような動向になるのか述べていきたい。

3-1 供給の少ないペット可マンション・アパートとその理由

以下の表6は、首都圏の主な路線沿線の物件の数とそのうちペット相談可能物件の数とその割合を表したものである。なお、この物件は、間取りはワンルーム、1K、1DK、1LDKのみ、建物はマンションかアパートのみ、駅まで徒歩15分以内の条件で検索したものである。従って、この数値の差は、ペット相談可か不可かの違いのみを表している。

	物件	ペット相談可物件	割合
東急東横線	29,399	2,861	9.73
東急田園都市線	16,878	2,458	14.56
東急池上線	14,498	2,344	16.17
東急目黒線	17,283	1,384	8.01
東急多摩川線	6,467	962	14.88
東急大井町線	15,082	1,563	10.36
東急世田谷線	10,547	920	8.72
JR山手線	45,587	10,116	22.19
JR京浜東北線	48,160	8,988	18.66
JR横浜線	16,318	1,254	7.68
JR埼京線	30,203	4,270	14.13
JR中央線	49,147	4,994	10.16
JR京葉線	8,233	1,356	16.47
東京メトロ副都心線	20,727	2,905	14.02
東京メトロ丸の内線	28,655	4,389	15.32
東京メトロ千代田線	14,406	2,176	15.1
東京メトロ東西線	30,202	3,843	12.72
西武新宿線	22,345	1,981	8.87
西武池袋線	24,570	2,207	8.98
東武東上線	30,107	2,738	9.09
都営大江戸線	45,381	8,306	18.3
都営浅草線	27,897	6,284	22.52
都営三田線	35,783	7,576	21.17
京王井の頭線	17,691	1,614	9.12
京王線	30,409	2,839	9.34
京成本線	23,774	2,134	8.98
京急本線	31,003	4,286	12.82
小田急線	27,195	2,481	9.12
つくばエクスプレス	14,954	1,816	12.14
合計	732,901	101,045	13.79

表6 各鉄道沿線の賃貸物件のうちペット相談可の数と割合

参考 SUUMO

<http://suumo.jp/>

当たり前だが路線によって、ペット相談物件の割合は異なる。平均して 13.79%の物件がペット相談可能物件だということが判明した。意外にも、JR山手線や東京メトロ各線、都営浅草線三田線などの東京都内の路線でペット相談物件の割合が少し高いことだ。そして井の頭線や京王線京成本線小田急などの都会から少し外れた地点に向かう路線の割合が平均より少し低い値を示しているのが読み取れた。平均して 13.79%ということは、すなわち

10 件物件があれば、1 件もしくは 2 件がペット可能物件ということになる。ここから日当たりや部屋の広さ、築年数、駅からの近さなどの条件を考慮するとペット可で自分の理想とする部屋に辿り着くのは難しいのではないかと想像できる。そしてここで強調しておきたいのは、この物件はあくまで『ペット相談可物件』であって必ずしも『ペット可能物件』ではないということだ。すなわち飼うペットの種類や大きさによって飼うことが出来ない場合も十分考えられるということになる。

3-2 ペットを飼うことに対する経済的価値

下の表 7 は、ペット相談可物件の割合が平均と一番近似していた東京メトロ副都心線の各駅のアパートの平均家賃相場とそのうちペット相談可アパートを抽出し平均相場を出したものである。なお、ここでいうアパートは 1K1DK のものに限定している。

駅名	相場家賃	ペット相談可相場家賃	
渋谷	7.75	8.56	1.104
北参道	物件なし		
新宿三丁目	物件なし		
東新宿	7.61	8.76	1.151
西早稲田	7.09		
雑司が谷	7.2	8.41	1.168
池袋	6.86		
要町	6.75	9.78	1.489
千川	6.53	5.2	0.796
小竹向原	6.05	6.07	1.003
氷川台	6.16	5.6	0.909
平和台	5.98	7.25	1.212
地下鉄赤塚	5.67	6.01	1.059
地下鉄成増	5.42	6.5	1.199
和光市	5.68	6.83	1.202
平均			1.11745

表 7 副都心線の各駅近くのアパートの相場家賃とペット相談可物件の相場家賃

参考 SUUMO

<http://suumo.jp/>

千川駅と氷川台駅のみ、ペット相談可相場家賃が一般的な相場家賃より低くなった。これは千川駅ではペット対応アパートは築 25 年以上の物件がほとんどで、築年数の高さから家賃が低くなっているのだと考えた。それ以外の駅では、ペット相談可相場家賃が一般的な相場家賃を上回る結果が出た。ペット相談可物件の相場家賃は、一般的な相場家賃より

およそ 1.1 倍であるという結果が出た。したがって、相場家賃のおよそ 1 割分がペットを飼う事に対して人々が感じている経済的価値であるといえる。

3-3 不動産業界の今後の予想

県名	空室率
茨城県	27.50%
栃木県	24.40%
群馬県	25.00%
埼玉県	18.40%
千葉県	20.50%
東京都	14.50%
神奈川県	16.10%

表 8 関東のマンションアパートの空室率

出典 HOMES 不動産投資

<http://toushi.homes.co.jp/owner/>

表 8 は関東の 1 都 6 県における賃貸物件空室率をのせたグラフである。これを見ると、東京都や神奈川県などの首都圏では空室率は低く、都心から離れば離れるほど空室率が高くなるとわかる。一見、都市部での空室率は問題がないように思われる。しかし今後の日本人の人口そのものの減少を考えると首都圏でも賃貸物件空室率は着実に上昇し問題になると考えられる。

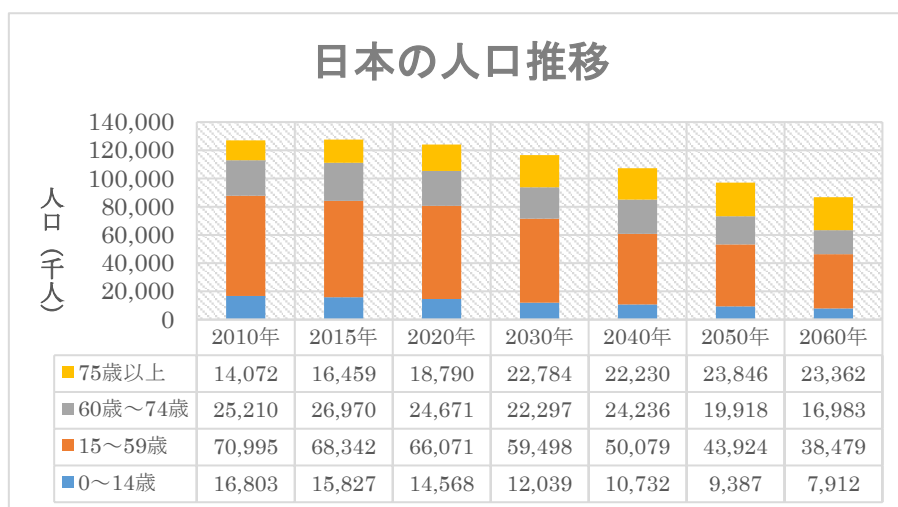


表 9 日本の人口推移

参考 内閣府 平成 25 年高齢社会白書

http://www8.cao.go.jp/kourei/whitepaper/w-2013/zenbun/s1_1_1_02.html

したがってそれぞれのマンションやアパート間での入居者の獲得競争が激しくなると予想できるだろう。また最近では、「不況の影響で、経済的に仕送りをすることが難しいということから、地元志向が高まっていると考えられます」とあるように高校生の地元志向も高まりもそれに拍車をかけると予想される。すなわち大学進学を選ぶ際に、地方から東京や大阪などの都市部に上京するのではなく、実家から通える地元の国公立大学を選択するなども、考えると今後の入居者獲得競争はますます激しくなると予想される。よって不動産のオーナーは現在所有するマンションやアパートに、様々なバリューを付けて売り出し入居者獲得をする必要に迫られると考えられる。

3-4 1章から3章までの考察と結論

現在、日本におけるペット飼育率とペット飼育意向率には大きな乖離があり、ペットを飼いたくても飼えない人が一定数いる事が判明した。特に猫に関しては 738 万人もの潜在的な需要がある。この飼えない原因の一つが集合住宅だから飼えないという住宅事情である。実際に概算してみて、ペット相談可能物件はおおよそ 13.79%だと判明した。すなわち、ここに需要と供給のミスマッチが生じているのだ。つまり、ペットを飼いたい人の需要とペット可マンションの数の供給のミスマッチである。

また犬と猫の殺処分に関しては、猫の殺処分数の割合が犬のそれと比べて高く、まだまだ改善の余地があると考えられる。猫の殺処分数を減らすには、まずは野良の子猫を増やさないようにする対策が必要である。そしてその次に保健所に収容された猫を保護するスペースと人が必要だということが判明した。

第4章 猫付きマンションに関する概要

4-1 東京キャットガーディアン

東京キャットガーディアンとは、猫の殺処分ゼロを目指し、保健所や動物愛護団体などの行政から猫を引き取り、飼育希望の方に譲渡する活動並びに地域猫活動を行っている NPO 法人の団体だ。代表の山本葉子様が 2002 年頃から個人シェルターとして活動を始めた。現在では、大塚、国分寺、蒲田の 3 つのシェルターで約 300 匹の猫が保護されている。スタッフ 6 名と獣医師 1 名によって運営されている比較的大きな猫保護の NPO 団体である。

各シェルターは猫カフェスペースとなっており、一般の人も入場の際に寄付金を支払えば、シェルターの猫達と触れ合うことが出来る仕組みとなっている。東京キャットガーディアンが他の NPO 団体と異なる特徴は、収益性のある様々な事業を行っており安定した収益で団体を経営しているという点だ。これは「寄付は不安定なものであり、寄付に頼って団体の運営をするのはあまり好ましくない」とおっしゃっていた山本様のポリシーから来ている。具体的には、東京キャットガーディアン附属病院、そとねこ病院の2つの病院を経営していたり、ペット保険の代理店業務を行っていたり、ShiPPOTV というサイトやシェルターで猫に関するグッズを販売していたり、リサイクルグッズのショップを経営していたり、様々なビジネスを行っている。不動産に関しては、つい最近しっぽ不動産という「ペットウェルカム物件」を扱ったポータルサイトを立ち上げた。このサイトでは、ただのペット可能物件ではなく、不動産のオーナーがペットに理解を示しているペット大歓迎の物件を掲載している。もちろん猫付きマンションの物件もここに載っている。このようなビジネス性のある NPO 団体は東京キャットガーディアンが国内初だろう。もちろんビジネスばかりしているのではなく、代表の山本様は 24 時間対応可能の電話番号も公開しており、一日に 50 件から 100 件もの電話の対応にのっていらっしゃる。山本様にお話を聞かせていただいている最中でも、電話がかかってきていた。フィールドワークでは、このように山本様をはじめスタッフの方々が、一匹でも多くの猫の命を救うために奮闘している、いや戦っているといっても過言ではいけない程の猫に対する真剣な想いが感じられた。この一匹でも多くの猫の命を救いたいという考えから、山本様は猫付きマンションを 2010 年 9 月に開始した。



写真 10 東京キャットガーディアンの大塚シェルターの様子
フィールドワーク時に筆者撮影

4-2 猫付きマンションのシステムの仕組みと現在の運営状況

猫付きマンションとは、一言で言えば、東京キャットガーディアン、マンション入居者、不動産オーナーの3者による「猫の預かりボランティア」である。



図 11 猫付きマンションの仕組み
フィールドワークより作成

図 11 を見てわかるように、まず東京キャットガーディアンと不動産オーナーが連携を行い、マンションの一室もしくは数室を猫付きマンションとして設定し、入居者の募集をかける。そして猫付きマンションに入りたい入居者が、不動産オーナーと契約を行った後、入居の面談とは別に東京キャットガーディアンで個別に面談を行う。猫を飼う能力と知識、熱意があると判断すれば合格となり、東京キャットガーディアンから 1 歳以上の成猫を一時預かりという形で先程のマンションで飼うことが出来るのだ。そして一時的に猫と共同生活を送った後、入居者が転勤や体調不良、ライフサイクルの変化、によって万が一猫を飼えなくなった場合に猫を東京キャットガーディアンへ返却することができる。これが猫付きマンションのシステムだ。猫を返却することが可能なのは、一時預かりという点にある。一般的な譲渡は所有権が団体から飼い主に移り、飼い主が終生まで面倒をみなければいけない義務がある。しかし一時預かりは、所有権が東京キャットガーディアンのままなので、どうしても飼えない場合は返却することができるのである。もちろん猫を飼うにあたってかかる飼育に必要なコスト（エサ代や病院費など）は入居者が負担する。

このシステムが対象としているのは、主に 3 つに分けられると考えた。1 つは、将来住む場所が変わる可能性が極めて高く、引っ越し先でも猫を飼えるかわからないので今まで猫を飼うのをあきらめていた人である。転勤族の人たちや将来結婚などといったライフイベントを控えている若い男女などがこれに当てはまる。2 つめは、将来引っ越しをする予定があるか、予定はないけれども猫を養う能力が低下してしまう可能性が高い人である。年をとって病気がちになり、ペットの十分な世話ができなくなる恐れのある高齢者がこれに

あてはまると考える。そして 3 つめは、ペットを飼うのは初めてなので踏み出せない真面目な人である。十分猫を飼える環境にあるが、今まで猫を飼ったことがなかったため、いきなり飼うのは勇気がいる。そこでこの猫付マンションのシステムを利用して東京キャットガーディアンをサポートを受けて、万が一の場合は返すことができるという「安心感」を感じながら猫を飼ってみたいという人である。

2010 年 9 月から始まったので、まだ 4 年弱の月日しか経っていないこのシステムだが、現在、数にして 30 後半の方がこの猫付きマンションに住んでいる。フルタイムで働く単身の女性の利用者が大部分である。一概には分けられないが、対象でいうと 1 つ目の人が主に利用していることになる。ちなみに猫を返却しに来た人は誰一人いないそうだ。

猫付きマンションが対象にしている人	例
①住む場所の変化が予想される人	転勤族、若い男女
②ペットを養う能力が低下する可能性が高い人	高齢者
③猫を飼うのは初めてなので不安があり踏み出せない人	中高年の世代の人

図 12 猫付きマンションが対象にしている人

フィールドワークより作成

4-3 殺処分減少に繋がる猫付きマンション

ではこの猫付きマンションがどのようにして殺処分減少に結びつくのであろうか。もう一度 11 の左上を見てほしい。入居者に一時預かりという形で貸し出したら一匹分の猫の空きスペースができる。この一匹分のスペースに新しく行政から猫を譲り受けて保護する。本来行政で殺処分される予定だった猫が東京キャットガーディアンに助けられて命を救われる。これが猫の保護に繋がる仕組みだ。ちなみに行政から譲り受ける猫は山本さん曰く、「譲渡効率の良い子」である。子猫や見た目がかわいい子、人に良く懐いている子などだ。愛情を主軸に置くと、むしろ簡単にはもらわれない子を保護するべきかとも思うが、毎日数百匹も殺される中ではそうするしかない。とおっしゃっていた言葉がとても印象的だった。確かに猫と飼い主を結びつける懸け橋のような役割が山本様のような NPO 団体だとすれば、結びつく数を増やすには猫を飼おうと思っている人々から見た猫の魅力を上げる必要があるので、そのような選別になってしまうのは合理的であると考えます。

それに関連してもう一つ、猫の保護に関わる仕組みが猫付きマンションにはある。実はここで一時預かりに出される猫は、子猫でなく 1 歳以上の成猫と決められている。すなわちこの猫付きマンションは、飼い主が見つかりにくい 1 歳以上の成猫に新しい飼い主を見

つけやすくする役割も担っているのだ。一般的に、動物は愛玩を目的として飼う場合、動物の年齢が若ければ若いほど、小さければ小さいほど、人は魅力的に感じると考える。これは若ければ若いほど他人による支配がされていなく飼い主の好みに育てやすい、すなわち懐きやすいから。また大きな成猫より小さければ小さいほど、人間の本能的に「かわいい」と思ってしまうからだろう。したがって保護されて譲渡されて育ってしまった1歳以上の成猫は、子猫と比べて譲渡率が低い。しかし猫に限らず、どの生物もみな年を取り成長する。せつかく行政からNPO団体に保護された猫も新しい飼い主とのご縁がない場合もある。そこで猫付きマンションでは一時預かりに出す猫を子猫ではなく、1歳以上の成猫と限定することで、成猫と飼い主のご縁が出来るチャンスを増やしているのだ。したがって、空いたスペースに猫を迎え入れる点と一時預かりの猫を成猫に限定するという点、この2点が猫の保護に結びついていると言えよう。

4-4 3者のメリットとデメリット

この章では、猫付きマンションの主体である三者のメリットデメリットを挙げて表にして比較してみる。

① 東京キャットガーディアン

メリットは、先ほど述べたように、一時預かりという形で貸し出して空いたスペースに、行政から新しい子を迎えることができる事と、1歳以上の成猫に新しい飼い主を見つける機会を増やす事が出来ることだ。これによって、東京キャットガーディアンの理念である「殺処分ゼロ」に沿った活動ができ、それに一歩近づくことができる。逆にデメリットは、猫の輸送費や入居者との面談、不動産オーナーとの話し合いに人的コストが新たにかかるということだ。ただ猫を一時預かりをするにしても、譲渡をするにしても、入居者の面談や猫の輸送は行われているので、団体のほうでも特段負担になるという訳ではないようである。不動産オーナーとの話し合いに関しては、ペットに関する正しい知識を教育する場を設けたいとのことで、むしろ積極的に取り組んでいる。

② 不動産オーナー

メリットは意外とあることが判明した。まず持っているマンションやアパートにペット可能という付加価値を付けることで物件の魅力を上げて、人を集め空室率が改善できることだ。実際、第一号、第二号の物件が誕生するといずれも相当な反響があり、入居希望者

が殺到したという¹⁴。またメリットは空室率改善だけではない。実は入居年数も上がり、部屋が空室の状態である期間を少なくすることができるのだ。基本的に譲渡しない限り、引っ越しをすれば、猫は東京キャットガーディアンに返却されてしまう。しかし「犬は人につく」そして「猫は家につく」という諺がある通り、猫は住めば済むほど家に対する愛着が強くなる動物である。結果として入居者は引っ越しせざるを得なくなった場合以外は、あえて引っ越しをしないという選択肢をとることが多いのだ。ということは入居者の居住年数が長くなる。すなわち部屋が空室の期間を少なくする事が出来るのだ。逆にデメリットは、猫を飼うことで、傷や臭いなどが残り、建物としての資産価値が失われるのが早くなる可能性が高いということだ。確かに傷や臭いが残る可能性は否定できないが、ペットと暮らすからといって一概に皆傷や臭いがつくとは言えないということが判明した。

③ 入居者

メリットは、転勤や体調不良、ライフスタイルの変化などが将来起こりうる可能性がある人でも、東京キャットガーディアンの譲渡面接を経て合格をもらえれば、猫を飼うことができるという事だ。言い換えると、万が一の時に猫を返却することができるという安心感を感じながら猫を飼うことができるということになる。デメリットは、猫付きマンションはペットウェルカム物件であるので、家賃は他の物件とほとんど変わらないが、敷金を多く払う必要があるという点にある。




	<p>東京キャットガーディアン</p> <ul style="list-style-type: none"> • 新しいスペースに行政から新しい子を迎えられる。 • 1歳以上の性猫に新しい飼い主を見つける機会を増やせる。 • 譲渡や話し合いに人的コスト・手間がかかる。
	<p>不動産オーナー</p> <ul style="list-style-type: none"> • 猫付きマンションというバリュー付加で空室率が改善する。 • 入居者の入居年数も長くなり空室の期間を減らすことができる。 • 傷や臭いがつき建物としての資産価値が失われる可能性が高くなる
	<p>入居者</p> <ul style="list-style-type: none"> • 転勤や体調不良、ライフスタイルの変化が将来起こりうる可能性がある人でも、猫を飼うことができる。 • 家賃は他の物件と変わらないが、敷金を多く払う場合が多い。

図 13 3者のメリットとデメリット

フィールドワークより作成

¹⁴ SUUMO ジャーナルより引用 <http://suumo.jp/journal/2013/07/30/49132/>

第5章 フィールドワークによる現状分析と考察

ここからは、フィールドワークでお話をいただいた NPO 法人東京キャットガーディアン の山本葉子様と株式会社リビングゴールドの藤堂薫様、お二人のお話から得られたこと及び考察について述べていきたい。

5-1 猫にとっての猫付きマンションの意義

この猫付きマンションは、3者による一時預かりのボランティアである。一時預かりであるが故に、入居者と暮らしていたけれども飼えなくなって東京キャットガーディアンに返却されるというリスクを猫は抱えている。ここで猫にとっての理想の人生について考えてみたいと思う。猫にとって一番幸せなのは、新しい飼い主が見つかりその人と強い絆を築きながら終生まで一緒に暮らす事だと考える。逆に一番不幸なのは、行政に収容されて新しい飼い主や NPO 団体に保護されずに殺処分されてしまうことだと考える。こう考えると猫が一時的とはいえ新しい飼い主の元で暮らせるというのは、殺処分されるよりマシであると考えられる。元来 NPO 団体やボランティア保護した猫は譲渡という形で新しい飼い主と終生共に暮らすかもしくは、NPO 団体やボランティアで他の猫と一緒に暮らすという2つの選択しかなかった。しかし、この一時預かりというシステムは、その中間の「東京キャットガーディアンに返却されるリスクはあるけれども、一時的に新しい飼い主と暮らせる」という点で猫に新たに1つの生きる選択肢を与えたことになる。また、この一時預かりの猫は、1歳以上の猫と限定されている。本来譲渡されていくのは1歳以下の猫がほとんどで、1歳以上の猫は新しい飼い主に巡り合う機会が少ない。しかし、この一時預かりによって、1歳以上の猫にも新しい飼い主に巡り合うきっかけを与える事になるのだ。そして、一時預かりされて空いたスペースに、行政から殺処分寸前の猫を一匹迎え入れることで、その猫の命を救うことになるのだ。そしてその一匹は運が良ければ、譲渡されてまたスペースが空く。そしてまた新しい猫を迎える…というように1つのスペースに様々な猫が入ったり出たりすることで循環していくのだ。一時預かりのシステムは、この循環効率を早める役割も果たしていると言えよう。

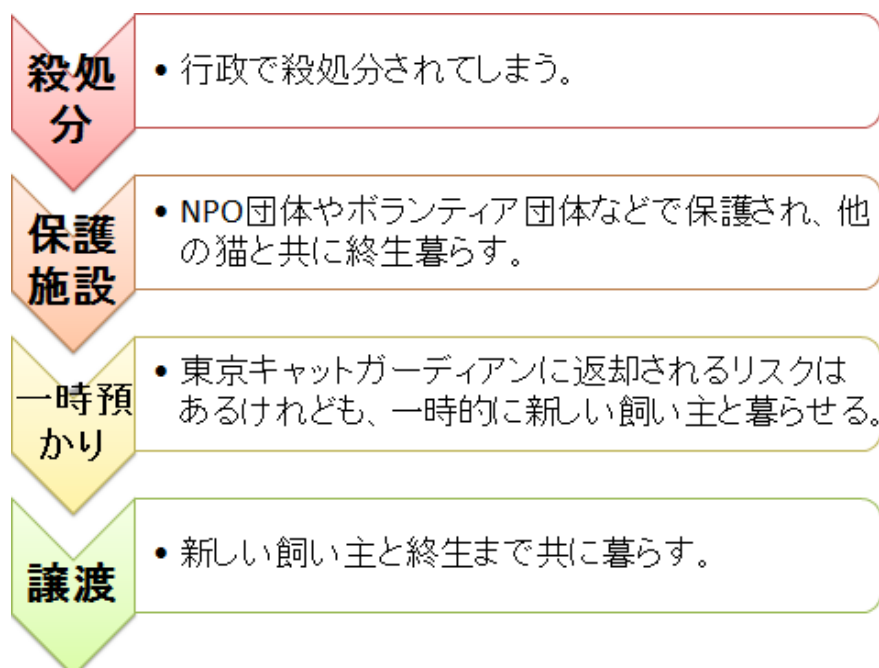


図 14 猫にとって考えられる 4つの人生

フィールドワークより筆者作成

5-2 人間にとっての猫付きマンションの意義

次は人間にとっての猫付きマンションの意義について考察していきたい。第二章で、猫の実際の飼育率と飼育意向率があり、実におよそ 738 万人もの人が、猫を飼いたいと考えているのに実際に飼えていないという事実が判明した。そしてその飼えない原因の上位には「十分な世話ができないから」や「集合住宅だから飼えない」などの理由があげられていた。本来猫の入手方法としては、ペットショップで買うか NPO 団体やボランティアから譲渡してもらうか、もしくは野良の猫を育てるかが考えられる。いずれにしても、猫を飼うと決意したからには猫が死ぬまで面倒を見なければならぬことが前提である。しかし、猫付きマンションでは、万が一の時猫を東京キャットガーディアンに返却できるので、猫を最後まで面倒見れるか自信がないという人の猫を飼うという事に対する障壁を下げる事が可能である。すなわち、最後まで面倒を見れるか自信がない人に猫を飼うチャンスを与える事に繋がる。おまけにただ猫を飼うチャンスを与えるだけでなく、飼う事で一匹の猫が殺処分から救われるのである。

5-3 三者の中に不動産を巻き込む意義

ここでは、東京キャットガーディアンと猫の飼育者の二者だけでなく、不動産を絡めている点に関して述べる。実は山本さん曰く、東京キャットガーディアンと猫を飼いたい人

の二者で、猫の一時預かりのシステムを成り立たせることも可能である。しかし、ここにあって不動産オーナーを巻き込んで、特定のマンションでのみ猫の一時預かりが出来るようにしているのは理由が二つあると考えられる。

一つ目が、猫付きマンションという新しい仕組みに興味を持ってもらう事でペット不可の物件が多い不動産業界に対してペット飼育に関して教育する機会を設けるためである。そもそもなぜ不動産オーナーは所有するマンションやアパートをペット可にしないのか。この理由は様々である。もともと動物が嫌いな人もいれば、動物を飼ったことがないので、ペット可にするなんて想像つかないというオーナーさんもいるだろう。そしてやはり動物なので、ペット可にすると傷や臭いがついてしまうと考えるオーナーさんもいるだろう。そこでこの猫付きマンションのシステムは、猫付きというバリューを通して、不動産オーナーに対してペット飼育に関して教育する機会にもなっているのだ。では実際に不動産オーナーにどのような教育を行うのであろうか。一般的にペットを飼育するとなるとオーナーとしては「ペット可にしてしまうと傷や臭いがつくのではないか」という心配が一番であろう。確かに傷や臭いがついてしまい建物としての資産価値が低下してしまう可能性は否定できない。しかし、実際には入居者によって傷や臭いの付き具合はさまざまである。すなわち全ては入居者に依るといっても過言ではない。しかも傷や臭いに関しては工夫次第でかなり減らすことが出来る。おまけに、猫付きマンションに入居する人は、東京キャットガーディアンによる厳しい面接が行われるので、猫の飼育に関してある程度の知識がある人が入居するということになる。よって、猫に関する知識がないまま飼って野放しにしまったために部屋が荒れてしまった、といった最悪の事態を防ぐこともできるのだ。そしてペットを飼っている人の方が、部屋を清潔に扱う傾向があったり、また敷金を多く取れたりするという事は実は不動産オーナーにもあまり知られていない事実である。このような事実を不動産業界に知らせる一員として、猫付きマンションの三者の中に不動産が含まれているのだ。

そして三者の中に不動産が含まれている理由はもう一つあると考えられる。それは、本来譲渡可の人が、一時預かりに変更するのを防ぐためである。東京キャットガーディアンとしては、行政から引き取った猫を最期まできちんと面倒を見てもらえる人に譲渡するのがベストである。そこで一時預かりも可能になると、譲渡ではなく一時預かりを選んでしまう人が多くなり、東京キャットガーディアンに返却するリスクが高まってしまうからだ。このような二つの理由から、三者の中に不動産を巻き込んでいると言える。

5-4 住宅業界にとって、ペット可のマンションを増やす意義

① 最適なペットとしての猫

	猫	犬
鳴き声	吠えない	吠える
散歩	必要ない	必要
近所トラブル	少ない(室内飼育の場合)	多い
面倒を見る時間	少ない	多い
足音	走り回ることはまれ	走り回る
匂い	ほとんど匂いはしない	匂いは強い
運動	上下運動	平面運動
部屋	狭くても可能	広さが必要
愛着	部屋につく	人につく
一年間でかかる費用	184,143 円	337,034 円

図 15 猫と犬の飼育する上での違い

フィールドワークより筆者作成

http://www.anicom-sompo.co.jp/company/news/news_0130129.html

より一年間でかかる費用引用

上の図 15 は、犬と猫を住宅で買う上での違いを示したものである。これを見ると犬に比べて猫は、散歩も必要なく、面倒を見る時間も少なく済む。また室内飼育の場合は他の住民との接触も少なく、足音や鳴き声も犬ほどしないため、近所トラブルは少ない。そして猫は上下運動を行う動物であるので、マンションやアパートなどの狭い部屋でも飼育可能である。おまけに、飼育に 1 年でかかる費用は犬よりずっと少ない。したがって、一人暮らしの人や集合住宅でペットを飼いたいと考えている人にとっては、犬より猫の方が最適だということが判明した。

② 不動産オーナーにとっては安定した敷金調達が可能になる

ペット可のマンションは、入居者と「賃貸契約書」を交わす。この中にペット飼育の場合は退去の際の条件が付けくわえられるようになっている。例えば、敷金 1 か月分や 2 か月分などといった具合である。現在、マンションやアパートを借りるあるいは貸す際には、借主の立場が強く、貸主の立場が弱くなっており、敷金を多く取れない場合が多い。おまけに、入居者が退去の際には「原状回復」の原則があり、借主が普通に生活してできてし

まった傷は、貸主負担の原則がある。もちろん修繕にいくらかかるかは入居者に依るといっても過言ではないが、ペット不可でもリフォームや修繕が必要な場合が十分考えられる。そうなるとう動的に敷金が多く取れない状況よりもいっそペット可にして動的に敷金を調達したほうがその分リフォームや修繕に回せるというメリットもあるのだ。

5-5 猫付きマンションの位置づけと将来性

猫付きマンションは、東京キャットガーディアンで保護されている1歳以上の猫にとっては一時的であれ新しい飼い主と巡り合う機会を得るチャンスになる。そして空いたスペースに迎えられた1匹の猫にとっては、殺処分を免れて生き延びる機会を与えられたことになる。また猫を飼おうと考えている人間にとっても、譲渡以外に一時預かりという手段を得られることになった。つまり、万が一の時に返却することが可能という安心感を抱きながら猫を飼うことができるのだ。しかしこの安心感は、「返却する予定で安易に猫を飼おうとする人」を生み出す危険性も秘めている。それゆえ、猫を一時預かりとして預かってもらう際も、あくまで「終生まで飼うつもりだけれど不安がある」という人にこそ貸し出すべきであると考える。20ページの図12でいうと対象③の人に普及していくのが理想であると考える。それゆえ東京キャットガーディアンと入居者の面談の際には、譲渡と同じように猫に関する知識や愛情、経済力があるかどうかきちんと判断してもらいたいと思う。

また17ページで考察したように、猫の殺処分数に関しては犬より対策が遅れており、猫の殺処分を減らすには主に2つの対策が必要とのことだった。1つが殺処分の大部分を占める野良の子猫を減らす事。もう1つが、収容した猫を保護するスペースと人である。そして猫付きマンションは、猫の殺処分減少の根本的な対策ではないが、収容した猫を保護するスペースを提供するものと位置づけられる。先述したように、猫付きマンションのおかげで、東京キャットガーディアンの猫にとっても新しい飼い主と巡り合う機会があり、空いたスペースに行政から迎えられた猫にとっても殺処分を免れることができるという点で、殺処分減少にとっては有効であると位置づけられる。また猫を飼いたい人の需要とペット可能物件の供給数のミスマッチから、猫付きマンションに対する需要も一定数あると予想できる。

次に猫付きマンションの将来性に関して考察したい。まずこの猫付きマンションを維持していくためには、全国のペット可のマンションやアパートを増やす必要があると考えられる。なぜなら、ペットを飼っていて、引っ越しが必要になった場合に引っ越し先にペット可能物件が多ければ多い程、猫を返却したり、あるいは保健所などに持ちこんだりする可能性を減らすことに繋がるからだ。これには24、25ページで述べたように、不動産業界のペット飼育に関する認識を改める活動が必要である。

そして猫付きマンションは現在考案元である東京キャットガーディアンでしか実施

されていない。他の NPO 団体やボランティア団体でも可能にするにはどうすればよいだろうか。まず他の NPO 団体やボランティア団体でも猫付きマンションが出来ないのは「猫を返却されたら困る」からである。逆に言えば、東京キャットガーディアンは 3 つもシェルターをもっており合わせて 300 頭もの猫を保護しているので、返却されてもそれほど問題にはならないのだ。すなわち 1 つの団体の規模が小さいために、猫が返却されてしまったときに必ずしもそれを飼育できるスペースがあるとは限らないのだ。そこで提言したいのが、『首都圏限定で猫の保護に関する NPO 団体やボランティア団体を結びつけるネットワークを構築する』ことである。首都圏限定にしたのは、首都圏の愛護団体の数が多いからである。現在首都圏には、正確な数はわからないが、ホームページを出しているだけでも 20¹⁵以上の動物愛護に関する NPO 団体やボランティア団体があることがわかっている。これを環境省などの第三者が主導となって各団体の連携を強めることで、返却された際スペースが残されていない場合は、他の団体に預かってもらえるよう打診をするという新しい方法を導入するというシステムを提言したい。実際 8 ページで述べたように、現在環境省による『人と動物が幸せに暮らす社会のプロジェクト』を推進しており動物愛護に関する各方面の取り組みの連携を強化するプロジェクトを試みている。もちろん各 NPO 団体やボランティア団体によって、猫付きマンションの一時預かりのシステムに対する反応は様々だと思う。しかし、大部分の団体が「殺処分ゼロ」を目指している以上、この猫付きマンションのネットワークシステムに協力してくれる可能性は大いにあると考える。

以上、私なりのこの論文を通しての猫付きマンションの位置づけと将来性に関しての考察でした。この卒業論文は、決して私一人の力では書き上げる事が出来なかったと思います。まず、はじめに東京キャットガーディアンの山本葉子様とリビングゴールドの藤堂薫様お二人に貴重なお時間を割いてお話を聞かせて下さり心より感謝申し上げます。本当にありがとうございます。また中間発表や年末の多忙な時期に Skype で相談にのってくださり的確に方向性を示して下さいました先生にも感謝申し上げます。これまでのご指導ありがとうございます。大沼あゆみ研究会に入って習得した物事に対する考え方や物事の見方は社会人になっても磨いていけるように精進していきたいです。改めて 2 年間楽しい思い出、つらい思い出を共に共有して下さいました大沼あゆみ先生並びに澤田さん、および院生のお二人そして 11 期 10 期のメンバーに感謝申し上げます。

¹⁵ にゃんこのおうち 愛護団体ボランティア団体一覧 参考
http://tukichan.jp/b_contents/020.html

参考文献

- ・『ペットと生きる ペットと人の心理学』 B・ガンダー著
- ・『犬と猫と人間と いのちをめぐる旅』 飯田基晴著
- ・『帰る家のないどうぶつたち 毎日捨てられる命のおはなし』 松坂星奈著
- ・東京キャットガーディアン HP
<http://www.tokyocatguardian.org/>
- ・論文『愛玩動物に関する意識調査と今後の方向』 蒲 生 孝 治
repo.kyoto-wu.ac.jp/dspace/bitstream/.../1/0130_014_003.pdf
- ・動物の愛護と適切な管理 統計資料『犬・猫の引き取りおよび負傷動物の収容状況』
http://www.env.go.jp/nature/dobutsu/aigo/2_data/statistics/dog-cat.html
- ・Wikipedia 「野犬」 <http://ja.wikipedia.org/wiki/%E9%87%8E%E7%8A%AC>
- ・Wikipedia 「猫」 <http://ja.wikipedia.org/wiki/%E3%83%8D%E3%82%B3>
- ・子犬のへや <http://www.koinuno-heya.com/syobun/>
- ・地球生物会議 ALIVE ドイツレポート
<http://www.alive-net.net/law/wadai/Germany1.html>
- ・Dog actually ドイツの犬の保護に関する法律（2）
<http://www.dogactually.net/blog/2010/11/2.html>
- ・平成 25 年全国犬猫飼育実態調査
www.petfood.or.jp/topics/img/140101.pdf
- ・総務省統計局 人口推計平成 26 年 8 月確定 参考
<http://www.stat.go.jp/data/jinsui/new.htm>
- ・内閣府大臣官房政府広報室 世論調査

<http://survey.gov-online.go.jp/h22/h22-doubutu/2-1.html>

・SUUMO

<http://suumo.jp/>

・HOMES 不動産投資

<http://toushi.homes.co.jp/owner/>

・内閣府 平成 25 年高齢社会白書

http://www8.cao.go.jp/kourei/whitepaper/w-2013/zenbun/s1_1_1_02.html

・SUUMO ジャーナル <http://suumo.jp/journal/2013/07/30/49132/>

・にゃんこのうち 愛護団体ボランティア団体

http://tukichan.jp/b_contents/020.html

フィールドワーク協力者

・NPO 法人東京キャットガーディアン 山本葉子 様

・株式会社 リビングゴールド 藤堂薫 様