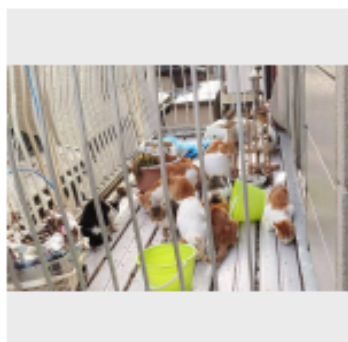


猫18匹を無断飼育、「多頭飼育崩壊」被害に苦悩する大家 《楽待新聞》

5/27 19:00 配信

楽待  FIRST LOGIC
運営: ファーストロジック



(写真: 不動産投資の楽待)

「ぜひ、近隣、大家を助けてください」

楽待新聞編集部に送られたメールの最後には、そう記されていた。送り主は、関東地方で不動産投資を行っているA氏。実は、A氏の所有する戸建て物件で、契約違反にもかかわらず入居者が無断で多数の猫を飼育していることが発覚。その上その入居者とは音信不通となってしまったというのだ。

A氏の物件で、一体何が起きているのだろうか。また、ペットの多頭飼育による被害に、オーナーはどのように対応すべきなのだろうか。現地取材した。

■ 「一日中、ニャーニャーと鳴き声が」

戸建て物件2階のバルコニーに集まる猫たち。数えられるだけでも、10匹は確認できる。バルコニーの溝にたまった雨水を飲む姿も確認できた。

バルコニーに続く窓がわずかに開けられているようで、近隣住民らによると、「晴れていれば、ほぼ毎日外に出てきてニャーニャー鳴いている」という。最近では、餌を求めたのか、隣の家の屋根に飛び移りそのまま脱走、野良化した猫もおり、こうした猫が住宅街のごみを漁る姿も頻繁に目撃されている。

この猫たちが飼われているのは、2年前にA氏が2軒目の物件として購入した、築40年超の戸建て物件だ。A氏が自主管理をするこの物件は、家賃約6万円が毎月家賃保証会社から振り込まれている。トラブルが発覚するまでは何ら問題なく、利回り25%で順調に運営できていたという。

そんな状況が一変したのは昨年末のこと。A氏のもとに、近隣住民から連絡があったことが始まりだった。連絡をした近隣住民は、当時のことを次のように話す。

「朝から晩まで、一日中ニャーニャーと響き渡るように鳴いていて。家には誰もいないようで、でもあまりにひどかったので、どうにかならないかしら、とオーナーさんに連絡をとったんです」

■ペット禁止を知らないと主張、その後は音信不通に

その連絡を受けたA氏は驚いた。賃貸借契約では、この物件でのペット飼育は不可にしていたからだ。入居者は1人暮らしの50代女性。すぐにこの女性に連絡を入れると、「猫は6匹飼っているが、ペット禁止とは聞いていない」と返された。

「そんなはずがないんです。重要事項説明書にもきちんと書いてありますし、賃貸仲介をした不動産会社にも確認しましたが、『きちんと説明した』と話していました。だから、もう一度入居者に対して『この物件ではペットを飼うことはできない』と伝えたんですが、そこから入居者と連絡がとれなくなってしまって…」(A氏)

A氏が物件を訪れると、ベランダには6匹どころか、10数匹の猫の姿。近隣住民にも謝罪するとともに話を聞くと、入居者は物件に1か月に1度程度しか帰って来ていないようだという。猫は餌を求めて外へ逃げ出し、野良猫となって近所のごみを荒らしたり、庭に入り込んで糞尿をしたりもしていた。

近隣住民の1人は、「立ち話をしていると、何匹もの猫がうろうろしているのを見かける。猫はあまり好きじゃないし、引っかけられないかと怖い」と話す。

■入居者の「拒否得」に疑問

入居者とも連絡がとれなくなってしまったこともあり、事実を把握したA氏は近隣とも協力して、猫が多数飼育放棄されていると、警察に動物愛護法違反で告発状を提出。また、最寄りの動物愛護センターにも情報提供し、行政に動いてもらうように働きかけた。

「ペット禁止ではありましたが、これがもし1匹、2匹程度だったら、目をつぶったかもしれません。しかし、こんな多頭飼いになり、しかも飼育崩壊と音信不通が重なってしまえば、大家としても動かざるを得ないと判断しました」(A氏)

だが、警察や愛護センターの職員が周辺の調査に来るものの、事態は改善しないままだ。入居者とも連絡が取れない状態も続いている。A氏は「入居者が調査への協力を拒否しているので、どうにも進んでいません。入居者の『拒否得』になってしまっているこの状況には、疑問を感じます」と話す。

こうした状況に、別の近隣住民は「最近には目に見えて猫が弱っていくので、かわいそう。それを見ているのもつらい。入居者の方を悪く言うつもりはないが、猫たちのことをどうにかしてあげてほしい」と嘆いた。

■ 損害賠償を求め提訴

物件の前にいると、ゴミや糞尿のせいか悪臭が鼻をつく。猫の爪とぎや糞尿で内装も被害を受けているだろうことは想像に難くない。夏場になれば、臭いや虫による被害など、さらに状況が悪化することが想定される。

このような中で、A氏は現在、入居者に対して損害賠償を求める訴訟も提起した。簡易裁判所で手続きを行うため、請求額は簡易裁判所で扱える上限の140万円に設定。弁護士に依頼すると費用倒れになる可能性が高いとして、訴状なども自分で準備した。

だが、5月上旬に開かれた第1回口頭弁論に入居者は現れず、欠席裁判のまま現在も続いている。

「裁判所からは、損害賠償として140万円満額が認められることは難しいと言われています。認められても、1~2割がいいところじゃないか、ということです」（A氏）

■ 猫の被害、金銭換算難しく

実際、不動産トラブルに詳しい阿部栄一郎弁護士も、「猫による被害がどの程度かを金銭換算することが難しく、損害の立証も困難なので、損害賠償が認められること自体難しいのは事実です。認められたとしても、おっしゃる通り少額になるでしょう」と指摘する。

A氏もこうした課題があることはわかりつつ、「確かにこうした訴訟をするケースは少ないと思います。ですが損害賠償請求を起こさないと、原状回復費用ももらえないまま逃げられてしまう懸念もあったため、とにかく早めに対処しようと動くことにしました」という。

ただ、もし損害賠償が認められた場合であっても、入居者が支払わずに、そのまま逃げてしまう懸念は残る。そうなれば、財産の差し押さえをするための手続きが必要となり、さらに手間がかかってしまう。

「次回の裁判に出てきてくれれば、和解のための話し合いもできるのですが…」とA氏は苦笑いを見せた。

■ 本音は「猫を手放して住み続けてほしい」

賃貸借契約は現在も有効であるため、A氏が勝手に物件の中に入って、被害状況などを直接確認することもできない。そのため、どのような被害があるのか実際には不明だが、A氏が業者にとってもらった簡易的な見積もりでは、「原状回復費用として240万円程度」かかりそうな見込みだという。

こうしたトラブルとなっても、家賃保証会社からの入金毎月問題なく行われているため、

「一番の懸念は、近隣に迷惑をかけていることと、原状回復」（A氏）だ。

「大家の立場から言えば、入居者に猫を手放していただき、そのまま住み続けていただくのが一番望ましい。そうすれば家賃収入も得られ、原状回復もいったん気にしなくてよいので…」と本音を明かす。

■多頭飼育トラブルへのオーナーの自衛策

一般的に、多頭飼育崩壊を起こしてしまう人は、どのような人なのだろうか。

犬猫の保護活動に取り組む「公益財団法人どうぶつ基金」の佐上氏は「基本的には、動物が好きで、捨て猫などを見たら放っておけない人達だと思う」と語る。一方で「ゴミをためてしまい、ゴミ屋敷にしてしまう人も多い。だらしのない、セルフネグレクトをしてしまう人にそういう傾向がある」という。

犬や猫を数匹以上飼えば、大量の糞尿やゴミが出ることは必至。それらを対処できず、ゴミ屋敷となったり、飼育崩壊となってしまうケースがあるようだ。

今回のA氏の物件はペット不可だったが、「所有物件でペット可にする場合には、不妊・去勢手術を必須にして、獣医師による手術の証明書を提出してもらうなどもオーナーの自衛策の1つ」と佐上氏。「特に猫の繁殖力は非常に強く、1、2匹だった猫が2〜3年で80匹になることもある」ため、注意するに越したことはない指摘した。

だが、そもそもこうした賃貸借契約違反をする人物なのか、多頭飼育崩壊を引き起こす可能性があるかなどを見抜くことは困難。ほぼ不可能に等しい。

前出の阿部弁護士は「ペット不可であるという特約をきちんと契約書や重要事項説明書に明記して、契約違反があった際の証拠とすることくらいしかできないのではないかな。見抜くのは難しい」と語る。

また、「ペットが飼われていれば、鳴き声や散歩に行く姿などから近隣の人のうわさなどになる場合もあるので、こうしたうわさにオーナー自身が敏感になり、素早く対処すること重要」と呼びかけた。

■今後は賃貸借契約の場に同席も

兼業不動産投資家のA氏は現在、本業の傍ら、近隣住民と連携して現在トラブルの解決にあたっている。「近隣の方には、本当に迷惑をかけてしまって申し訳ない思いです」と話し、現在どのような動きをしているのかを近隣住民に説明しながら、日々情報交換を行っている。

「最初に入居者に対する怒りもありましたが、今は、どうにかしなくては、という思いしかないですね」というA氏。編集部取材に応じたのも、こうした問題があることを多くの人に知ってもらいたいからだという。

今後も自身の物件では自主管理を続けたいとA氏。「次回以降は、今回のトラブル対処の経験を糧にしたいですね。これまではまったくトラブルなく賃貸経営できていたので、ある意味楽しみながら対応しています」と話す。

トラブルを予見することは難しいが、賃貸借契約の場にオーナーとして同席するつもりだという。「注意事項を自分でも説明しながら、入居者さんと関係を構築して、できる限りリスクを減らしていきたいです」