

発行人 アーバン企画開発グループ 三戸部 啓之

## 「終の棲家の現状」

少し古いデータになりますが、2020年の国勢調査によると、東京都内では、単身世帯は362万世帯で、一般世帯全体の50.2%を占めるとのことです。では、神奈川県ですが、単身世帯は166万件で、一般世帯の39.2%になるそうです。また、高齢者(65才以上)の人口に占める割合ですが、2005年調査では16.8%でしたが、最新2022年の調査では、25.8%の割合です。これは全国平均より5%程度少ないのですが、単身・独居の高齢世帯は確実に拡大しつつあります。



さて、賃貸借契約の契約者(入居者)が亡くなったとき、私たちはどうしたら良いのでしょうか。借主が死亡した場合、その賃借権はその相続人に、死亡と同時に相続されると解されています。借主が亡くなったとご連絡があった場合、当社ではお悔やみを述べるとともに、どういった風に亡くなったのかをお聞きします。病院で、と言っただけだと、正直胸をなでおろすところですが、病院以外で亡くなった場合、それはすべて「不審死」になります。その状況により、「事故」となるかどうか判断されます。

出勤をしてこない、連絡がとれないとお身内や勤務先から連絡が入れば、警察立ち合いのもと、管理鍵を持って、安否確認に伺います。寝ていました！なら笑い話ですが、残念ながら、物件内部でお亡くなりになっているのを発見するケースも少なくありません。

現場では、すぐにお身内と連絡を取り、時には警察と連携し、死亡届をいただくと共に、相続人を特定し、退去のお手続きをお願いします。お身内が、金銭面を含め、最後までキチンと対応下さる場合もありますが、昨今の情報社会の影響か、早々と相続放棄の手続きをされる方も多くいます。

そのために、できるだけ早く「契約解約通知」と「動産処分同意書」を相続人代表として、お身内の方からとる、でなんとか危機を脱しています。相続放棄をされたお身内からも、ダメを承知で上記をいただく努力をします。本来そうした通知をすることで、相続の履行に着手したとみなされ、相続放棄が出来なくなる可能性があるのですが、そこはお話をした上でですが、せめて契約の解除・動産処分の同意をして欲しいとお願いし、協力いただくことにしています。相続人の捜索・相続財産管理人の選任等、もちろん対策はあるのですが、あまりに煩雑で時間がかかり、決定が出るまで、その部屋は撤去も原状回復もできないことから、どうしても現実的ではありません。

先日管理部門のリーダーから、契約中のお客様から、自分の老後について相談を受けたと連絡がありました。お若いうちに入居をされ、独居のまま、長く住んでいただいた結果、孤独死リスクのある、独居老人になろうとしているのです。とてもまじめな良い方で、従来登録していた緊急時対応人が亡くなってしまったが、他にあてがない。またまだ自身が元気なうちに、自分が将来亡くなった後、遺品を処分してくれる業者さんと、今のうちに契約をしておきたいから紹介をして欲しいというご相談でした。(現状では、いつになるかわからない遺品整理のご契約を民間企業と結ぶことは困難ですが)

そこで

- ① 緊急連絡先が不要な保証会社への乗り換えをお願いしました。(万一事故となった場合の保証も厚いプランです。)
- ② 孤独死対応の手厚い火災保険に加入済であることを確認しました。(死後、相続人が請求しない場合、貸主にて遺品整理と特殊清掃の費用請求が可能な保険です)

これに加えて

- ③ 将来相続人になるであろうお身内の情報を開示していただくことにしました。(現時点で書面の取り交わしはしないが、万一の場合は、その方、またはそのご家族に契約の解除・動産処分の同意をいただきたい)
- \* 相続人を探すのは至難の業です。貸主は利害関係人として、住民票や戸籍謄本の請求をすることは可能ですが、それらを追っていくことは大変な苦難です。その為に前もって情報をいただくことにしました。
- ④ 必要な場合管理会社との間に「残置物の処理等に関する契約」を締結いただくことも可能であることをご説明します。  
(国土交通省「残置物の処理事務の委任に関する契約」借主が 65 才以上の場合、管理会社が受任できる可能性があります、相続人が優先されます)
- ⑤ 上記の一環として、敷金を一定金額積み増していただくこともご提案することとしました。

賃料を長期前払いにさせていただいても、あまり意味はありませんが、敷金ならば、原状回復や将来の滞納に備えることができます。新規契約時、初期費用を抑えるため、また退去清算をスピーディーに行う為、現状では退去時修繕費でのご契約が主流です。ですがここで改めて、入居中の高齢者については、状況に応じて、敷金の預かりも有効であると考えます。

不幸にも、入居者が亡くなってしまった場合、保険・保証を使って、かなり費用負担を免れることができます。ですが、ご本人がご存命で認知症傾向が出た場合、または施設に入居するようなケースでは、先の保険・保証が使えません。ご本人は生活保護など、今後については救済されるケースが多いですが、ご存命の場合は、それを使うことができないのです。そこで一定金額の敷金をお預かりしておくことで、退去清算や原状回復の助けにすることができるようになります。無事に退去いただくときは、返還するとご説明すれば何の心配もありません。

高齢者の賃貸については、

- ① 孤独死と、その後の事故物件のリスク → 見守りの必要性
- ② 老後の心配 → 認知症・滞納・汚部屋 → 親族や地域コミュニティとの連動
- ③ 死後の処理 → 適法な契約の終了

上記のリスクがあるので、新規の入居を歓迎しない現場事情があります。



先日弊社課題図書として推奨された太田垣章子氏の「老後に住める家がない!～明日は我が身の“漂流老人”問題」(ポプラ新書刊)にも記載がありましたが、そうしたリスクを、民間の家主や管理会社が追うのはあまりに酷であり、「終期賃貸借契約」の条件緩和や、老人向けシェルターの整備が急がれるとありました。心穏やかで、安心な老後の終の棲家。これを得ることができないようでは、日本はなんと貧しい国になってしまったのかと思います。

日管協の ZOOM 研修に登壇した愛媛の不動産管理会社では、巡回担当の強化を行っていました。地方という条件もあり、高齢者の受け入れは避けられない課題です。そこで、日々の安否確認を独自に行われています。

最初は週に一度の音声データによるアンケートによる生存確認。それに出ない場合は専門オペレーターによる電話確認。また物件を見回る巡回担当による、見守りをするることにより、安心して高齢者を受け入れていけるようになったとありました。この方法も管理戸数の増大に伴い、難しくなってくるかもしれません。また個人情報の観点から、首都圏では嫌がられてしまうかもしれません。

物件も入居者も、皆年をとっていく。高齢者の入居を制限したとしても、今入居した借主が、いつか高齢者になっていってしまうのです。オーナー様のリスクを軽減する対策を立てつつ、新規・既存の高齢単身者とのように向き合っていくのか、次の 10 年の管理会社としての課題であると考えています。