

発行人 アーバン企画開発グループ 三戸部 啓之

「賃貸における孤独死の問題点」

2024年1月に、私の担当している物件で孤独死がありました。その時の状況と孤独死の問題点についてお話ししたいと思います。

ご入居者は30代の会社員で、1LDK(45㎡)に一人暮らしの男性でした。契約時に保証会社を利用され、緊急連絡人は都内在住のお母様です。

発見された経緯は他のご入居者様より、隣のお部屋が1週間程前から電気が消えることなく、ずっと点灯したままになっており、集合ポストの郵便物も溜まっているので安否確認をして欲しいとのことでした。

ご入居者様に電話を入れても連絡を取れず、緊急連絡人のお母様に電話を入れても連絡が取れなかった為、警察の立会いのもと管理キーを使用して入室しようとしてしました。しかし、玄関ドアを開けた途端に異臭がただよったこともあり、警察官より、恐らくお亡くなりになっているので現場保存をしたいから、管理会社は立ち入らないでくださいと言われました。



その後鑑識の方が来て現場検証を行っていました。翌日警察からの報告では検死を行った結果、死亡推定時刻は発見された時からおよそ10日前、亡くなった原因は病死で、事件性は無いと判断され「孤独死」になりました。

この様に「孤独死」が発見される経緯で多いのが、近隣住民からの「異臭がする」「郵便受けがいっぱいで人の出入りの気配がない」、親族や友人からの「本人と連絡が取れなくなった」、勤務先からの「無断欠勤が続いている」などの相談になります。相談が入った時は本人と連絡を取ることを試みますが、取れない場合には連帯保証人や警察立ち合いのもと入室し、安否確認を行います。今回の結果は残念ながらご入居者様がお亡くなりになっていました。それも30代の働き盛り世代です。

2024年1月に発表された第8回「孤独死現状レポート」では、孤独死における平均年齢が61.9才と日本人の平均寿命の84.5才と比較しても大変若くして死を迎えていることが分かります。また30才未満の孤独死の割合も11.8%にも上り、孤独死は高齢者だけの問題ではないと言えます。また、男女別の割合は男性83.3%、女性16.7%と男性の発生割合が高いのも特徴のひとつと言えます。

では、契約者である入居者が亡くなった場合の賃貸借契約はどうなるのか？「入居者が死亡すると契約は終了する」と思っている方も多いのではないのでしょうか。しかし、民法では借借人の死亡を賃貸借契約の終了原因と定めていません。借借人が死亡した場合の賃貸借契約は終了せず存続し、借借人の相続人が賃貸借契約を引き継ぐことになります。

その為、ご遺族にお悔やみを述べるとともに、相続人と賃貸借契約の解約について協議していくこととなります（この時に相続人が契約の継続を望む場合は相続人から賃料を取得することも可能です）。

孤独死をしたお部屋の解約や残置物の処分については、相続人が複数いたり、相続放棄されることや、相続人すら不明で探すこと自体が困難な場合もあります。この辺りについては前月のアーバンレポート第300号[終の棲家の現状]をご確認して頂ければと思います。

今回のケースでは相続人より解約の意思表示をいただいたので、次のステップである原状回復に移ることになりました。原状回復とはご存じの通り、借りていたお部屋を入居時当初の状態に戻すこととなります。

では、孤独死をしたお部屋の原状回復はどうなるのでしょうか。

まず、費用負担については借主がお亡くなりになっているので相続人が負担することになりますが、借主の加入していた保険を確認したところ、遺品整理費用として 500,000 円まで、特殊清掃費用として 500,000 円までの補償を受けられることが分かりました。次に原状回復ですが、主な作業は以下の 3 点になります。

① 遺品整理

孤独死の場合はお部屋の中に家財道具がそのまま残っていることがほとんどなので、不用品の処分と形見分けが必要になります。

ご遺族からは形見分けとして紙袋ひとつ、ふたつほど持ち出すけれど残った荷物は全て処分して欲しいと言われました。



② 特殊清掃

お亡くなりになられてから 10 日程経過していたので、血液や体液の付着、腐敗臭の染み付きでお部屋が汚染されています。このような汚染を消して消臭する必要があるため、体液等が染みついている床を解体し、臭いが染みついている壁紙を全て剥がします。その後、安定化二酸化塩素やオゾンを使用して 3 日間かけて消臭しました。

③ リフォーム

解体した床を復旧し、壁紙を全て貼り直し、その他の不具合を修繕してお部屋を入居時当初の状態に戻しました。

遺品整理・特殊清掃については相続人と協議をして、現場でのご供養を含めて専門の業者に依頼しました。実際にかかった費用としては、遺品整理 165,000 円、特殊清掃 409,750 円、ご供養 65,340 円になり、これらを保険会社に保険申請した結果、遺品整理・特殊清掃については全額保険金として支払われましたが、ご供養の費用については対象と認められなかった為に相続人の負担となりました。また、リフォームについては総額 363,110 円になり、相続人負担額 300,262 円、貸主負担額 62,848 円でした。

これらの費用についてはお亡くなりになってから発見されるまでの日数、季節、お部屋の広さなどにより変わってきます。「孤独死現状レポート」では孤独死発生から発見までの平均日数は 18 日間、遺品整理の平均額は 237,218 円(最大額 1,781,595 円・最少額 1,080 円)、原状回復費用の平均額は 397,158 円(最大額 4,546,840 円・最少額 5,200 円)との報告があります。ちなみに原状回復費用が極端に少ないのは建物の建て替え等の事情があり、原状回復を行わないなどの特殊なケースに限ります。

この様に孤独死が発生した場合は多額の費用が発生することになります。今回は相続人への請求が出来ましたが、相続人がいない場合は貸主が損害を被ることになります。また、その後の募集の際にも告知事項ありの物件として賃料を下げざるを得ないこともあります。実際に今回のお部屋は賃料 85,000 円から 76,000 円に値下げをして新しい方がご入居されています。

少子高齢化の社会が進み孤独死のリスクが高まりつつあります。いかにオーナー様のリスクを減らすか、管理会社としてご入居者様の見回りサービスの拡充、地域社会との連携の他にもオーナー様自らの手段として「家主型孤独死保険」の加入のご検討も考えられます。



また、賃借権が相続されることなく、賃借人の死亡により一代限りで契約が終了する「終身賃貸借契約」も選択のひとつですが、賃借人の年齢が 60 歳以上、サ高住並みのバリアフリー基準などの住宅性能を満たす必要や、自治体の認可を受ける必要も相まってなかなか普及しないのが実情です。孤独死は管理会社だけに留まらず日本社会全体の問題でもあります。サポート課のオーナー様担当としても取り組むべき重大な課題だと思っております。