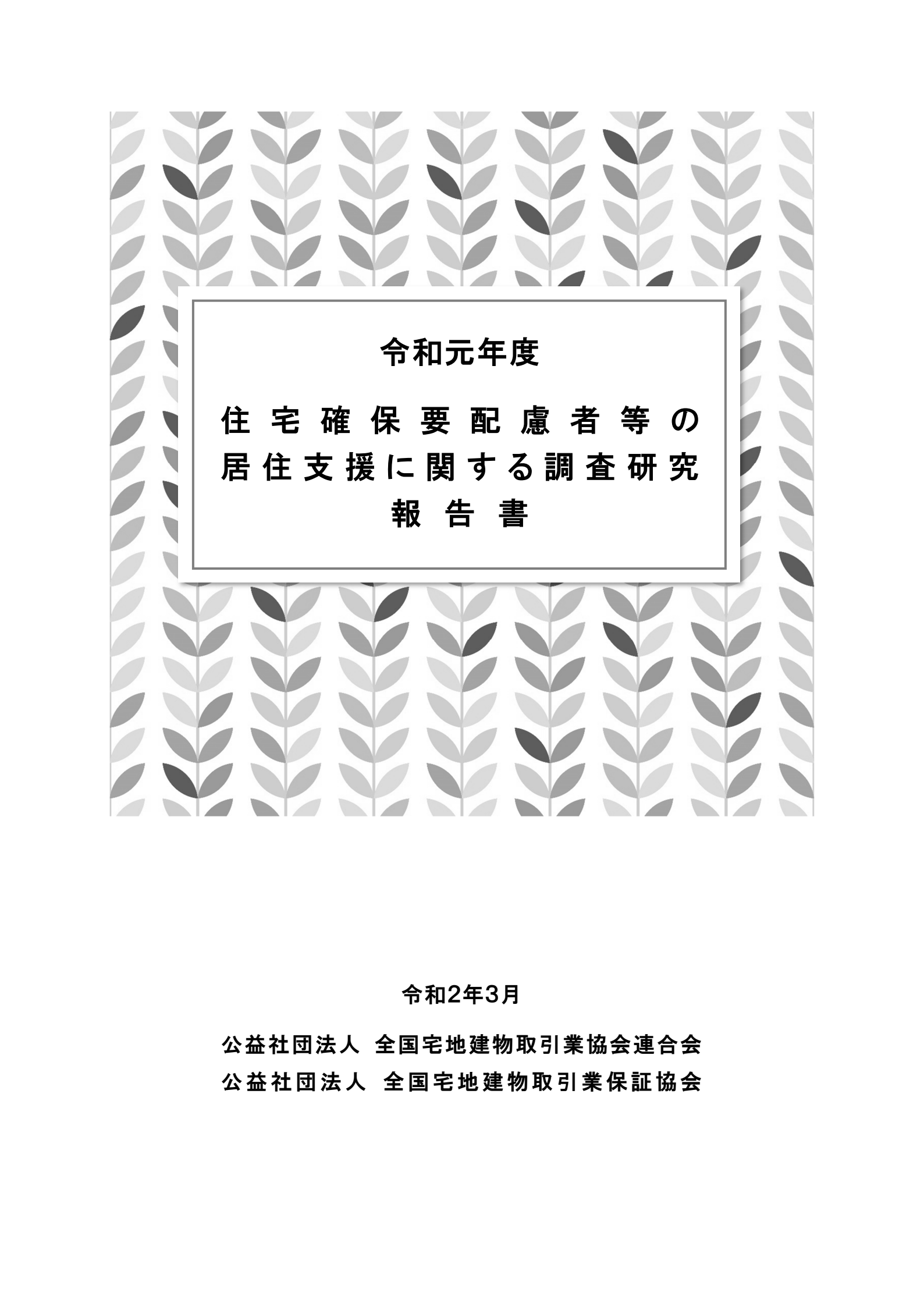




令和元年度

住 宅 確 保 要 配 慮 者 等 の
居 住 支 援 に 関 す る 調 査 研 究
報 告 書

令和2年3月

公益社団法人 全国宅地建物取引業協会連合会
公益社団法人 全国宅地建物取引業保証協会

目 次

はじめに.....	1
1. 孤独死に係る説明・告知のあり方に係る考え方の整理.....	2
(1) 孤独死に係る説明・告知のあり方に係る考え方の整理の必要性	2
(2) 「孤独死」と「事故物件」	2
(3) 心理的瑕疵の考え方	2
(4) 説明・告知のあり方に関する考え方の整理.....	3
2. 調査研究の背景と目的.....	4
(1) 調査研究の背景	4
(2) 目的	4
3. 令和元年度研究会の主なテーマ.....	5
(1) 研究会における議論.....	6
(2) 孤独死及び事故物件についての考え方.....	7
(3) 入居者が死亡した場合の契約終了の手立て.....	26
(4) 入居中の対応	31
(5) まとめ.....	37
4. 次年度以降の検討項目.....	38
5. 資料編	39
(1) (一社) 日本少額短期保険協会孤独死対策委員会「孤独死現状レポート」	39
(2) 株式会社宅建ファミリー共済.....	43

はじめに

住宅確保要配慮者の居住の確保について不動産業者が果たす役割は大きい。そのため、不動産業者が今後この問題に積極的に取り組めるよう、現状の課題を分析し、より円滑に進めるために制度上の課題や必要な方法を明らかにする必要がある。

平成 30 年に住宅確保要配慮者等の居住支援に関する調査を実施し、住宅確保要配慮者の中でも、対象数が多く不動産業者が日常的に接する機会が多い「高齢者」を対象とし、住宅を斡旋する上での課題を明らかにするとともに、主に個社で対応できる方策について解決案を検討した。そしてその成果物として、全国の不動産業者による高齢者への入居斡旋を促進するため、“受付・入居の申し込みから契約”“入居期間から契約終了”までの一連のプロセスごとに、注意すべきポイントや対応方法などを盛り込んだ簡便なガイドブックを作成した。

しかしながら、孤独死の発生により事故物件化されることや、借家人の相続性の問題、さらに入居者が居住中に認知症になってしまうなど居住中のリスクへの対応等、個社では解決できない課題も多く存在することが明らかになった。その中でも高齢者の入居を拒む一番大きな要因が、「孤独死＝事故物件」とされてしまう風潮があり事故物件に対する明確な定義がないことである、ということから、令和元年度はここに重点を置いて研究会を開催し4回にわたり検討を行い、委員等の意見を踏まえ、その定義を「孤独死に係る説明・告知のあり方に係る考え方」として取りまとめた。

最終的に取りまとめた内容は以下の通りである(P2～P3)。

1. 孤独死に係る説明・告知のあり方に係る考え方の整理

(1) 孤独死に係る説明・告知のあり方に係る考え方の整理の必要性

中古物件の増加・空き室空き家の増加や、高齢社会の進展、一人暮らし高齢者の増加 等に伴い、高齢者等に対する賃貸住宅の確保が求められている。

政府は、高齢者をはじめとする住宅確保要配慮者のため、住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律(以下「住宅セーフティネット法」という。)を制定し、住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録制度等を設けて高齢者等の賃貸住宅への受け入れを進めているが、当該住宅として登録されている件数は必ずしも多くない。また、一般の民間賃貸住宅でも、高齢者に対して賃貸することに消極的な傾向にあるが、その要因の一つとして、一人暮らし高齢者の「孤独死」により、いわゆる「事故物件」とされてしまうことから生じる影響(賃料、特別の原状回復費用、残置物の処分のあり方など)への懸念が指摘されている。

したがって、住宅セーフティネット法に基づく取扱いをより普及するとともに、一般の民間賃貸住宅での高齢者の受入れの拡充を図るためには、「孤独死」に伴うリスクの回避手段を整備して物理的な障壁を排除するとともに、以上のような「孤独死」に対する貸主側の心理的障壁をなくするため、「孤独死」といわゆる「事故物件」との関係につき考え方を整理し、宅建業者や管理業者のみならず、賃貸物件の貸主や借主となりうる者の共通認識としていくことが必要であろう。このことは、単に事故物件化に伴う貸主側のリスクを回避するというだけにとどまらず、現状では賃貸物件への入居が困難である一人暮らし高齢者の住まいの確保にとっても極めて有益であるということに留意しなければならない。

(2) 「孤独死」と「事故物件」

しばしば賃貸住宅内で以前に「孤独死」があったことをもって、当該物件は「事故物件」とであるとされることがある。しかしそもそも「孤独死」や「事故物件」の概念や対象について、法令上の定義はなく、取引通念上も一義的な解釈は存在しない。

賃貸住宅は、そこに人が居住等し生活をする以上、そこで「死」という事実が発生することは不可避である。とくに最近では、高齢社会の進展や、「自宅で最期を迎える」ことを希望する者が増えており、その一方で、築年数が経過した物件が増加していることを踏まえれば、「賃貸住宅で『死』という事実が発生すること」は、通常にありうるということを基本としなければならない。

そうすると、一般用語として「事故」とは「思いがけず起こった悪い出来事。支障」などを意味するものとされていることからすれば、賃貸住宅内で以前「死」があったという事実があり、それが一人暮らしの者であったからといって、そのことのみをもってただちに「事故物件」となると考えることはできない。まずはこの点をしっかりと確認する必要がある。

(3) 心理的瑕疵の考え方

現在「事故物件」とされたものに係る取扱いとして、当該物件を新しく借りようとする者への説明告知の必要性やその際の賃料条件の設定のあり方などが論じられることがあるが、これは、法令上の「心理的瑕疵」の問題と類似性を有する。

「心理的瑕疵」とは、裁判例では、「目的物にまつわる嫌悪すべき歴史的背景に起因する心理的欠陥」とであるとされる。そして、一般的に心理的瑕疵の特徴として、その対象となる事情は、個々の当事者、個々の物件(所在地や入居者の構成、周辺環境等)ごとに異なること、時の経過によって薄れてゆくものと評価されることが挙げられる。また、契約時に説明がなく後日借主が知ることによる精神的ダメージなどを踏まえ、後日借主が知る可能性の程度も瑕疵判断の一つの要因であるとの指摘もある。さらに、そもそも「瑕疵」とは物件が通常有すべき性能・価値の欠如を意味するものである以上、その要因となる事実、賃貸物件一般にありうるものではなく、特定の物件において特別に生じうるものであること(特殊な事案であること)も必要である。

そうすると、賃貸住宅内で一人暮らしの者の「死」という事実が存在することが通常ありうるという前提に立てば、そのことだけをもって「心理的瑕疵」に該当すると評価することはできない。発見に至る経緯や後日借主が知る可能性などの「プラスアルファの要素」があるときに限り、心理的瑕疵と評価すべきであるということになる。また、心理的瑕疵と評価される場合であっても、一定の期間経過後は、当該瑕疵は消滅するということになる。賃貸住宅内で孤独死があった場合と「事故物件」との関係についても、以上のような考え方を参考に整理をし、説明告知のあり方を論ずることが適切であろう。

(4) 説明・告知のあり方に関する考え方の整理

以上の観点を踏まえ、孤独死があった場合の説明・告知のあり方について次のように考え方を整理した。

【考え方】

- ① 孤独死については、原則として説明・告知の必要はないものとする。
- ② ただし、臭気等によって近隣から居住者に異変が生じている可能性が指摘された後に孤独死の事実が発覚した場合には、説明・告知をする必要があるものとする。
- ③ ②の場合であっても、次の借主が、通常想定される契約期間の満了まで当該物件の利用を継続した場合には、貸主は、その次の借主に対し説明告知する必要はないものとする。
- ④ 媒介業者は、業者としての通常の注意に基づき②の事実を知った場合に限り、上記②③と同等の取扱いをするものとする。

【コメント】

①について

もっぱら生活の本拠として使用されている賃貸住宅内で「死」という事実が発生することは、通常にありうることであり、その前提に立てば、賃貸住宅内で以前「死」という事実があり、それが一人暮らしの者であったからといって、そのことのみをもってただちに心理的瑕疵が生じ、事故物件化するものと考えすることはできない。したがって、孤独死については、原則として説明・告知の必要はないものと整理した。

②について

ただし、遺体の臭気等が近隣にも及び、近隣から入居者の状況につき疑念が生じたような場合には、次の借主の入居後に近隣から指摘を受けて当該事実を認識することによって心理的瑕疵となり、説明・告知のあり方につき紛争となる可能性がある。したがって、近隣から、臭気等により物件内で入居者の異変の可能性が指摘された後に孤独死が発覚した場合には、当該紛争を回避する観点から、例外的に、説明・告知をする必要があるものと整理した。

③について

心理的瑕疵は時の経過により薄まるものであることから、自殺に係る裁判例などを踏まえ、②で説明・告知の必要があると整理したケースでも、その対象は原則として次の借主に限られ、次の借主が当該物件において想定される通常の契約期間（契約期間2年であれば2年間）居住すれば、その次に借主になろうとする者に対する説明・告知は不要になるものと整理した。

④について

宅建業者は、孤独死の存在やその発見の経緯に関しては、貸主や管理業者から示される情報に依拠せざるを得ない。また、宅建業者は、一般的に、当事者が賃貸借契約をするか否か等を判断するうえで重要な事実につき、調査し説明すべき義務があるとされるが、媒介業者の説明・告知義務は、あくまでも善管注意義務・誠実義務に基づくものであることから、宅建業者が、当該不動産に係る容易に知り得ないあらゆる事実について調査してその情報を収集し、これを説明・告知すべきものと解するのは相当ではない。さらに、したがって媒介業者は、業者としての通常の注意に基づく調査によって当該事実を知った場合（具体的には、貸主や管理業者から当該情報の開示を受けた場合や、当該事実がメディア等で取り上げられた場合など）に限り、②③の取扱いとなるものと整理した。

2. 調査研究の背景と目的

(1) 調査研究の背景

2017年10月に新たな住宅セーフティネット法が施行され、民間賃貸住宅や空き家を活用し、住宅確保要配慮者に対して住宅を確保するために各種の支援策が講じられた。高齢者社会が進展し、社会における経済的格差が広がる中、住宅確保要配慮者の住宅の確保について不動産業者が果たすべき役割は大きい。

(公社)全国宅地建物取引業協会連合会(以下「全宅連」という。)並びに(公社)全国宅地建物取引業保証協会(以下「全宅保証」という。)では、中小不動産業者が今後この問題に積極的に取組めるよう取組事例の収集を行い、その共有を行うと共に、新たな住宅セーフティネット制度に関する課題を明らかにし、その解決方法について検討するため、平成30年に「住宅確保要配慮者等の居住支援に関する調査研究会(以下「H30研究会」という。)」を開催した。そして、その成果物として「宅建業者・管理業者向け高齢者の入居支援ガイドブック(超高齢社会が来る!)(以下「ガイドブック」という。)」を作成し、会員事業者等に対して周知活動を行ってきたところである。

(2) 目的

H30研究会では高齢者の住宅斡旋に関わるリスクや、課題、対応方法の事例等の抽出と整理を行った。その結果、住宅の斡旋を積極的に行っている業者は行政や社会福祉法人、弁護士や司法書士等の様々な機関と提携しながら包括的なサポートの仕組みを構築し、さらに家賃債務保証や保険商品、見守り機器やシステム等をうまく活用しながら、居住支援を行っていることが明らかとなった。一方で、全宅連の会員に対して実施したアンケート調査から、高齢者世帯に対する住宅の斡旋を積極的に行っている不動産業者はまだ少なく、住宅の斡旋にあたり孤独死のリスクや入居中に居住者の状態が変化するなど諸々のリスクを感じていることが分かった。

それらのリスクを「個社で対応できる要素」と「個社では対応しきれない要素」に分け、個社で対応できる要素については国の制度や各社の取り組み事例を参照にし、「受付・物件確認をするとき」、「申込～入居審査まで」、「契約するとき」、「入居期間中の対応策」の4つのプロセスに分け、ガイドブックの中で整理した。

一方、「個社では対応しきれない要素」としては、①「孤独死＝事故物件」となってしまう事故物件に対する定義がない点、②孤独死が発生した場合、次に入居者を募集する際の「説明・告知のあり方」、③賃貸借が相続されることによる「契約の終了の仕方」と「残置物の処理」、④長く居住するうちに入居者が認知症になるなど、入居者の状態の変化に対する対応の問題が挙げられた。

これらの課題について、引き続き「令和元年住宅確保要配慮者等の居住支援に関する調査研究会(以下「R1研究会」という。)」で検討することとした。



図表2-1 高齢者の入居支援ガイドブック

「超高齢社会が来る!」

3. 令和元年度研究会の主なテーマ

R1 研究会のメンバー並びに各回の議題は以下のとおりである。

図表3-1 R1 研究会のメンバー

【座長】
佐藤 貴美氏 弁護士
【委員】
伊本 憲清氏 全宅連不動産総合研究所所長
太田 秀也氏 麗澤大学経済学部特任教授
米田 淳 氏 (一社)大阪府不動産コンサルティング協会会長
伊部 尚子氏 株式会社ハウスメイトマネジメント ソリューション事業本部コンサルティング営業室課長
【オブザーバー】
佐々木 正勝氏 全宅連政策推進委員長
岡田 日出則氏 (一社)全国賃貸不動産管理業協会専務理事
山本 遼 氏 株式会社R65 (第3回研究会より)
【協力機関】
株式会社価値総合研究所

図表3-2 研究会の議題

	議題
第1回	・H30 研究会における研究内容および課題等について
第2回	・孤独死に係る説明・告知のあり方に係る検討について
第3回	・孤独死に係る説明・告知のあり方に係る基準試案に基づく考え方に対する意見等について ・入居者の死亡後の契約終了に対する手立てについて ① 終身借家契約等の利用実態について ② 大阪不動産コンサルティング協会の取組について
第4回	・賃貸借における孤独死に係る説明・告知のあり方に係る考え方の整理について

(1)研究会における議論

平成30年に引き続き、住宅確保用配慮者の居住支援に関する調査研究会を開催した。令和元年度の研究概要は以下のとおりである。

令和元年度 住宅確保用配慮者の居住支援に関する調査研究会 概要

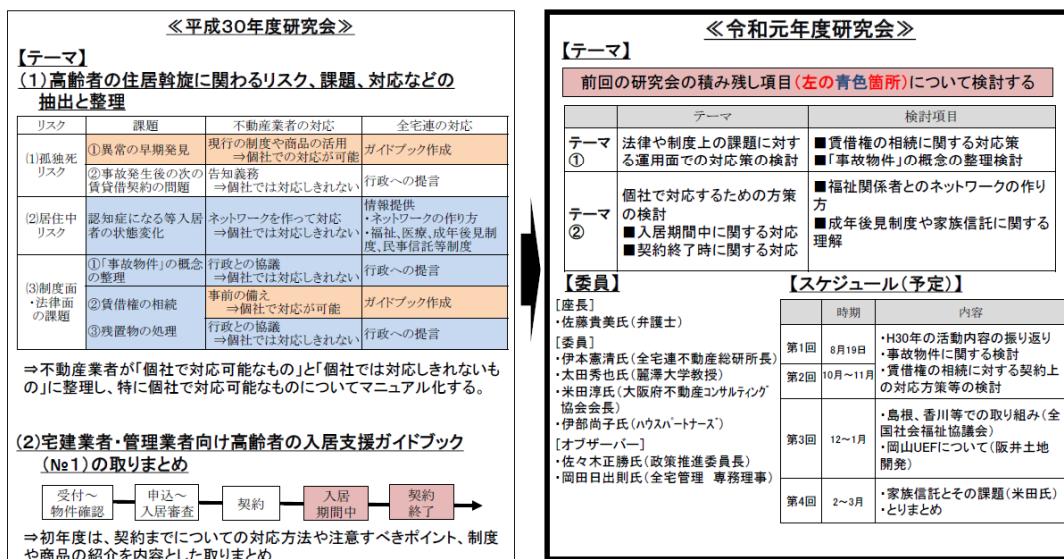
【資料4】

【目的】

■住宅確保用配慮者の居住の確保について不動産業者が果たす役割は大きいことから、**不動産業者が今後この問題に積極的に取り組めるよう、現状の課題を分析し、より円滑に進めるために制度上の課題や必要な方法を明らかにし、その解決方法を研究する。**

■研究対象とする住宅確保用配慮者は、対象数が多く不動産業者が日常的に接する機会が多い「高齢者」とする。

■制度上の課題について運用上の解決案を検討し、報告書としてまとめるとともに、全国の不動産業者による高齢者への入居斡旋を促進するため、受付・入居の申し込みから契約、入居期間から契約終了までの一連のプロセスごとに、注意すべきポイントや対応方法などを盛り込んだ**簡便なガイドブックまたはマニュアルを作成する。**



図表3-3 R1 研究会の研究概要

第1回研究会では、太田委員より過去に執筆された書籍の一部内容の中から、裁判例に基づき、賃貸住宅において自殺が発生した場合の告知義務、損害賠償、賃料減額等の事例について紹介がなされ、その後意見交換が行われた。

裁判例では、自殺は善管注意義務違反とされることが多い。一方、自然死や病死は善管注意義務違反とはならないことが多いということが明らかとなった。

また、告知義務についての検討が必要となるという意見があった。告知することによって、一般的には家賃を下げざるを得ないケースが多い。家賃が下がれば損失が発生し、その損失は貸主が負担することとなる。一方、告知しなければ、借主に損失が発生する可能性もある。さらに、損害賠償という形で亡くなられた借主の遺族あるいは保証人に求めると、それは第三者にリスクを負わせることとなる。このリスクの負担をどう調整するのか、という視点も必要であるとの意見があった。

孤独死については、発見するまでの時間がかかるのは30～50代の男性が多く、高齢者の場合は介護等との連携もあり、比較的発見するのが早いというようなケースがあるという意見があった。また、長期間見つけられないというのは必ずしも高齢者に限った問題ではなく、「生活保護を受けている男性で、わりと若く、家から出られない借主」が孤独死になりやすい傾向がある、という意見があった。

また、孤独死は稀な事例ではなく、問題となるのは「どれだけの期間見つからなかったか」ということではないか、という問題提起がなされた。

さらに、「この研究会では事故物件とはなんぞやという部分から始めていただきたい。その定義付けがないため、死んだ人を悪者として扱ってしまうのではないか。」という問題提起があった。

このような意見を踏まえ、R1研究会では「孤独死及び事故物件についての考え方」、「入居者が死亡した場合の契約終了の手立て」、「入居中の対応」の3項目について、重点的に検討を行うこととなった。

(2)孤独死及び事故物件についての考え方

①第2回研究会

(ア)第2回研究会における議論

第2回研究会で佐藤座長から提示された「試案(その1)」の内容は以下のとおりである。

図表3-4 試案(その1)

1. 基準作成の必要性

- ・中古物件の増加・空き室空き家の増加や、高齢社会の進展、一人暮らし高齢者の増加等に伴い、高齢者等に対する賃貸住宅の確保が求められている。
- ・高齢者をはじめとする住宅確保要配慮者のため、住宅セーフティネット法や関連制度が設けられているが、セーフティネット住宅として登録されている件数は必ずしも多くない。
- ・一般の民間賃貸住宅でも、高齢者に対す賃貸することには消極的な傾向にあり、その要因として孤独死に対する懸念などが挙げられる。具体的には、孤独死により事故物件化することに伴う賃料の値下げの必要性や特別の原状回復費用、残置物の処分のあり方につき、明確な基準や方法が存在しないことが大きな課題となっている。
- ・したがって、住宅セーフティネットの普及と一般の民間賃貸住宅での高齢者の受入れを拡充するためには、孤独死に伴うリスクの回避手段を整備して物理的な障壁を排除するとともに、孤独死に係る貸主側の心理的障壁をなくすために、孤独死の事故物件化等に係る明確な基準を割くタイすることが喫緊の課題といえよう。
- ・これは、宅建業者や貸主側のリスク回避に伴うメリットのみならず、現状では賃貸物件への入居が困難である一人暮らし高齢者の住まいの確保の観点からも極めて有益であることに留意する必要がある。

2. 孤独死と事故物件

- ・そもそも「孤独死」に係る一般的な定義はない。
- ・不動産取引では、物件内で「死」という事実があったことをもって「事故物件」とし、賃料の値下げ等が必要とされることがあるが、「事故物件」についても法令上の定義は存在せず、個々の関係者が各々の判断で決めたものがネット等を通じて社会に情報として広がり、「事故物件」として扱われるというケースが少なくない。
- ・ところで賃貸住宅は、そこに人が居住する以上、そこで「死」という事実が発生することは不可避である。特に最近では、高齢社会の進展や、「自宅で最期を迎える」ことを希望する者が増えている。一方で、築年数が経過した物件が増加していることから、「賃貸物件内で「死」という事実が発生すること」は、通常にありうるということを基本としなければならない。
- ・そうすると、賃貸物件内で以前「死」があったという事実があり、それが一人暮らしの者であったからといって、そのことのみをもってただちに事故物件となると考えることはできない。
- ・孤独死と事故物件との関係につき法令上の問題として論ずるに当たっては、現在事故物件とされるもの及びその取扱いが、「心理的瑕疵」の概念及びその取扱いと類似性・近似性を有することから、心理的瑕疵を念頭に考え方を整理することが有益であろう。

3. 心理的瑕疵の考え方

- ・裁判例では、「心理的瑕疵」とは、「目的物にまつわる嫌悪すべき歴史的背景に起因する心理的欠陥」とであるとされる。
- ・一般的に心理的瑕疵の特徴として、その対象となる事情は、個々の当事者、個々の物件(所在地や入居者の構成、周辺環境等)ごとに異なること、時の経過によって薄れてゆくものと評価されることが挙げられる。

- ・また、「瑕疵」とは物件が通常有すべき性能・価値の欠如を意味するものである以上、その要因となる事実は、賃貸物件一般にありうるものではなく、特定の物件において特別に生じうるものであること(特殊な事案であること)も必要である。
- ・以上の点を踏まえ孤独死を考えれば、賃貸物件内で一人暮らしの者の「死」という事実が存在することが通常ありうるという前提に立てば、そのことだけをもって心理的瑕疵に該当すると評価することはできず、プラスアルファの要素として、死後の経緯、すなわち死亡が発見されて必要な対応がなされるまでの期間が、同様の事例で通常想定される期間を超える場合などに限り、心理的瑕疵と評価すべきである。また、以上の点から心理的瑕疵と評価される場合であっても、一定の期間経過後は、当該瑕疵は消滅すると整理すべきである。

4. 孤独死における説明・告知のあり方を検討する上での留意点

- ・ところで裁判例では、自殺に関してはそれが善管注意義務違反に該当するとし、自殺と一定の因果関係を有する損害(設備の交換費用や一定期間の賃料減額分など)につき、連帯保証人や借主の相続人が賠償の責めを負うケースがある。また、自殺が善管注意義務違反であるとすれば、そのことによって生じた物理的毀損や損耗は、原状回復ガイドラインにおいても、善管注意義務違反として借主の原状回復義務に含まれ、その費用も連帯保証人や借主の相続人が負担すべきものとなる(仮に善管注意義務違反とされなくても、「通常の使用を超えるような使用」として借主の原状回復義務に含まれると考えることも可能)。
- ・一方、孤独死の場合には、借主の死そのものに善管注意義務の要素を見出すことはできず、また、発見が遅れたことに関しても、通常は善管注意義務違反と評価することは困難である(ただし孤独死に伴う特別の原状回復に関しては、「通常の使用を超えるような使用」と位置付けて借主の義務と考えることは可能)。
- ・したがって、孤独死に関しては、善管注意義務に反すると評価してそのことによって生じる損失を借主の相続人や連帯保証人に求めることはできず、その損失は基本的には貸主が負担せざるを得ないことから、説明・告知のあり方を検討するに当たっては、そのことによる賃料下落のリスクを全面的に貸主に負わせることがどのような場合に合理的かつ公平なのかも考慮する必要がある。

5. 説明・告知のあり方に係る基準案

上記諸点を踏まえ、以下のとおり孤独死に係る説明・告知のあり方に係る基準の試案を示す。

(基準試案)

- ① 孤独死があって、死から発見までの期間が1か月を超えた場合には、貸主は、次の借主に対し当該事実を説明・告知する義務がある。
- ② 次の借主が通常想定される契約期間まで物件の利用を継続した場合には、貸主は、その次の貸主に対し説明・告知する必要はない。空室となっていた場合には、通常想定される契約期間の2倍の期間が経過した時に同様の取扱とする。
- ③ ただし、借主となろうとする者(次の借主に限らない)が当該事実の存在の有無を契約締結において考慮すべき事情であることを表明した場合には、①②にかかわらず、貸主はその事実を説明しなければならない。
- ④ 媒介業者は、貸主に対し上記事実の有無を確認して当該情報が開示された場合に限り、上記①～③の貸主と同等の説明・告知義務を負う。

(考え方)

①について

- ・貸主に積極的な説明・告知義務(借主から聞かれなくても説明・告知しなければならない)があるケース。

- ・孤独死においては、「死」の事実に発見対応までの期間を加えて考慮する必要があるから、発見されるまでの期間として一般的に想定される死後1か月の間発見されなかった場合に説明・告知すべきものと整理する。

※(一社)日本少額短期保険協会孤独死対策委員会が公表している孤独死現状レポートによれば、発見までの日数の平均は17日、3日以内に発見が40.2%、4～14日で発見が28.3%、15～29日で発見が14.8%となっており、死後29日以内の発見が83.3%(さらに30～89日の発見が14.3%で、死後89日以内の発見が97.6%)となっている。

- ・なお、季節により遺体の損傷等の状況が異なるが、これは特別な原状回復費用や損害賠償の問題として従前の契約関係の中で個別に検討されるべき問題であり、物理的に十分回復がなされるのであれば、次の借主の心理には直接影響を及ぼすものではないと考えられることから、告知・説明義務の観点からは考慮しないものと整理する。

②について

- ・心理的瑕疵は時の経過により薄まるものであることから、自殺に係る裁判例などを踏まえ、①で告知義務があるケースでも、その対象は原則として次の借主に限られ、次の借主が当該物件において想定される通常の契約期間(契約期間2年であれば2年間)居住すれば、その次の借主に対する説明は不要となると整理する。
- ・次の借主が見つからずに空室となっていた場合には、他の入居者の利用によって瑕疵の要素が消えるという側面がないことから、より長期間、説明・告知義務が存続すると考える必要がある。そこで空室となっていた場合には、通常想定される契約期間の2倍の期間(契約期間2年であれば4年間)、説明・告知の必要が継続すると整理する。

③について

- ・消極的説明・告知義務(聞かれたら説明・告知しなければならない)があるケース。
- ・①②による説明・告知の対象外であっても、借主が、これまで物件内で「死」という事実が一度も存在していないことを物件の選択、契約成立の前提であることを明示している場合には、説明・告知の対象となる。

④について

- ・媒介業者も①～③の取扱が基本となるが、孤独死の存在やその発見の経緯に関しては、貸主から示される情報に依拠せざるを得ないことから、媒介業者は、貸主に当該事実の有無を確認し、貸主から当該情報の開示を受けた場合に限り、同様の取扱となるものと整理する。
- ・ただしとりわけ③のケースでは、当該事実の有無も含めて貸主に確認することが求められ、当該確認を怠った場合には、媒介業者としての調査説明義務違反となることに留意する必要がある。

「試案(その1)」に対する意見は以下のとおりである。

○基準試案①について

- ・なぜ1か月なのかという根拠が弱いと思われる。
- ・孤独死においておそらく嫌悪すべき事由としては腐敗や腐乱がイメージされるケースであると思われる。例えば3日目で悪臭が発生し、7日後にはウジ虫やハエ、体液が発生する。1か月は長いのではないか。
- ・1週間たつて異臭がしてウジ虫やハエが発生し体液もあつて、体液を取るために特殊清掃して、クッションパネルまではがしたという事実があつて、それでも、10日以内に発見されていれば次の人には説明はしなくていい、ということを受け入れてもらえるか不明である。
- ・特殊清掃が必要なレベルとすることも考慮されるのではないか。
- ・1か月だと多分相当腐敗している。2週間でもきつい。

- ・ 期間をしっかり決めておかないと色々な問題になるという意味で、私も1か月が理想的ではないかと思う。
- ・ これまでは「早期に発見しなければいけない」というモチベーションがあまり貸主や事業者側になかった。「運が悪かったな」で済んでいると思われる。早期発見するモチベーションを持てるように設定する必要があると思われるので、グッと短くていいのではないか。
- ・ 隣近所の入居者等から「人が亡くなっているのではないか」と言うきっかけになるのが臭いであることが多い。腐敗という言葉が使われることはまずないと思われる。
- ・ 期間があまり短いと、業者側としては対応しようがない。短期間の間に発見するための方策を取らなければならないとなった場合、それができない貸主の場合はどうするのが課題となる。
- ・ 1か月を過ぎた場合には、貸主や管理会社等がそれまでの間、注意を怠っていたというようなことになるのか。
- ・ 管理会社が孤独死を早期発見できる、そういった仕組みを導入することができるのかも考える必要があるかと思う。
- ・ 賃貸物件内で死という事実が発生することは通常あり得るというような観点に立てば、1か月でいいと思う。逆に消費者が「嫌悪事由」を理由とすることに繋がらないのではないかと思う。
- ・ クリーニング等を実施して、ちゃんと貸せる状態にすることのほうが大事なのではないか、と思う。

○基準試案②について

- ・ 1人が入居して2年間過ぎれば、次の説明は不要という考えに同意である。人数や未入居の期間等は関係なく2年間でいいのではないかと思う。
- ・ 業者が従業員等を入居させるようなケースが生じる可能性がある。その場合は期間に入らない等の注意喚起が必要ではないか。
- ・ 3人入居したとか、誰かをダミーに使うとか、そういったことよりは2年過ぎたら説明不要、という方がシンプルでわかりやすいのではないか。
- ・ 空室を2倍の期間とするのも1つの方法ではないかと思う。

○基準試案③について

- ・ 不動産事業者が部屋を借りようとする人から、「ここの部屋で亡くなっていないですよ」と質問されたときに、「ちょっと確認させてください」と言って貸主に確認をするということであると思われる。
- ・ 仮に貸主がうそをついて「亡くなっていないよ」と言われた場合、それを借主に伝えても不動産事業者としては責任がないと思われる。
- ・ 例えば40年前に人が亡くなった場合はどうなるのか。貸主は知っていて聞かれた場合は、40年前であつても人が亡くなったことを説明・告知しなければならないとなるのか。
- ・ 今度は貸主に対して「表明しますか。しませんか。」とチェックリストを持って行って説明するような世界になりかねないのではないか。

○基準試案④について

- ・ 「貸主に当該事実の有無を確認」というのが義務化されてしまうと、仲介のときに必ずオーナーに連絡して、「人が死んでいますか」と聞かなければならなくなる。これは普段行っていない業務である。たまたま知っていたら説明・告知を行うが、義務化はされないようにしてほしい。
- ・ 業者も知らない、業者の調査能力を超えているものについては説明する必要はないと思う。

○その他

- ・ 孤独死と事故物件は異なる、というのが大前提である。

- ・説明する内容は「亡くなっていた」という事実だけでいいと思われる。孤独死だとか、腐敗・腐乱していた等と説明する必要はないと思われる。
- ・人が亡くなって、火葬のために埋葬許可を申請するときには死亡診断書を提出しなければならない。死亡診断書には必ず死亡推定時刻が記載されているため、いつ亡くなったのかということは必ずわかる。
- ・特殊清掃等を行った場合には説明したほうがいい、ということにも疑義がある。シンプルにしたほうがいいのかと思う。
- ・既に様々な機器や見守りサービスがあるので、近い将来には孤独死のままで発見がなかったということはなくなる時代が来ると思う。
- ・孤独死で1か月たった場合は、賃料はどうなるのか。告知だけすれば賃料は下げなくていいのか、という議論も必要ではないか。
- ・賃料というのはマーケットが決めるものである。物件の力が弱ければそれはやっぱり下げなくてはならないかもしれない。逆にいい物件であれば告知だけで、そのまま構わない場合もある。あまりここで書いてしまうとややこしいことになると思う。
- ・腐敗して臭いとか虫が出たりすると、住んでいる隣下上の方からも損害賠償請求みたいな話あがることがある。しかしきちんと説明すると、最終的に損害賠償までになったケースはない。隣近所の人たちは、臭いで自分たちの生活に影響が出てしまう場合に責任を追求してくる、ということが現場では起きている。

(イ)独立行政法人都市再生機構における取組

独立行政法人都市再生機構(以下「UR」という。)では、入居者が物件内等で亡くなった物件を「特別募集住宅」として入居者の募集を行っている。

そこで本研究会では、URの「特別募集住宅」の運用方法並びに「告知」の仕方について把握するために、住宅経営部ウェルフェア総合戦略部に対してヒアリング調査を実施した。ヒアリング内容は以下のとおりである。

○特別募集住宅について

URでは、入居者が物件内等で亡くなった場合、その物件を「特別募集住宅」として、入居から1年間または2年間、家賃を半額にして提供している住宅がある。

特別募集住宅は30年以上行っている制度であり、以前は一律2年間半額としていたが、現在は原則1年間半額で提供している。

家賃を割引する期間は、需要を見て決めている。ニーズが強く入居者を確保することが容易である場合は、家賃の割引を行わないこともある。逆に、郊外の空き室が多い団地の場合は2年間半額にすることがある。最長の割引期間は2年としているが、柔軟に期間を決めることとしている。割引率は一律半額としている。

○告知について

URの住宅は、世帯で居住していることが多い。そのため、住宅内で同居の親族が亡くなっても、引き続き契約者が住み続ける場合も多い。従って、契約名義人以外の入居者が部屋で亡くなったかどうかについて、URが全て把握しているわけではない。亡くなったことを知らない場合、告知はしない。火災で報道されるなど、近隣に状況をご存じの方が多い場合には、次に入居する方が知ることになる可能性が高いため、入居前に必ず告知するようにしている。

例えば何らかの理由により、鍵を壊す等して部屋に入り、そこで亡くなっている方がいた場合は事故物件としてカウントしている。行政や警察の手を借りた場合は、ほとんどのケースで事故物件としている。

なお、自然死については原則として告知の対象としていない。現在はそれほど、この問題は顕在化していない。

その事故後の入居者の次の入居希望者に対しては事故物件であることを告知していない。ただし、事故後の入居者があまりにも短期間で退去した場合は、再度事故物件であることを告知する場合もある。

(ウ)(一社)日本少額短期保険協会孤独死対策委員会「孤独死現状レポート」

孤独死の実態について把握するため、(一社)日本少額短期保険協会の孤独死対策委員会が公表している「孤独死現状レポート」の内容について確認を行った。

「孤独死現状レポート」では、孤独死の定義を以下のように定めている。

○孤独と孤立について

孤立は「人間関係を喪失した状態」、孤独(感)は「人間関係の欠損または消去により生じる否定的な意識」といわれています。「孤立」状態により生じる寂しさややるせなさといった意識の総体が「孤独」(感)とされています。(工藤力・長田久雄・下村陽一(1984)「高齢者の孤独に関する因子分析的研究」『老年社会科学』)。

「孤独死」と「孤立死」については、法的には明確な定義はありませんが、調査機関によって定義付けしていることがあります。

孤独死: 異常死の内、自宅で死亡した1人暮らしの人(東京都監察医務院)

孤立死: 社会から孤立した結果、死後長時間放置された事例(厚生労働省)

○本レポートにおける孤独死の定義

本分析資料においては、東京監察医務院の定義から「異常死」のみを除外し、「自宅内で死亡した事実が死後判明に至った1人暮らしの人」と定義付けする。なお、死亡から発見までの期間は問いません。

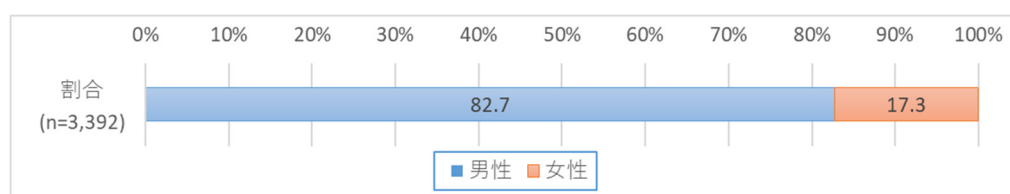
(出典)「孤独死現状レポート(2016.3.2)」

最新の「第4回孤独死現状レポート(2019.5.21)」では、2015年4月から2019年3月までの孤独死のデータ3,392件を基にしている。

レポートの中から、特徴的なものを紹介する(これ以外の内容については「資料編」を参照のこと)。

○孤独死の男女別の割合

- 孤独死の割合としては、男性が82.7%、女性が17.3%となっている。

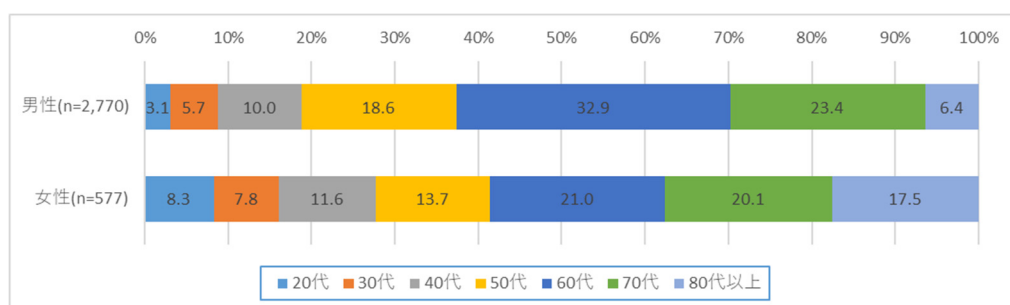


図表3-5 孤独死の男女別の割合

(出典)第4回孤独死現状レポートをもとに作成

○男女別死亡年齢の構成比

- 男性では60代が32.9%で最も多く、次いで70代が23.4%となっている。女性も同様に60代が21.0%で最も多く、次いで70代が20.1%となっている。



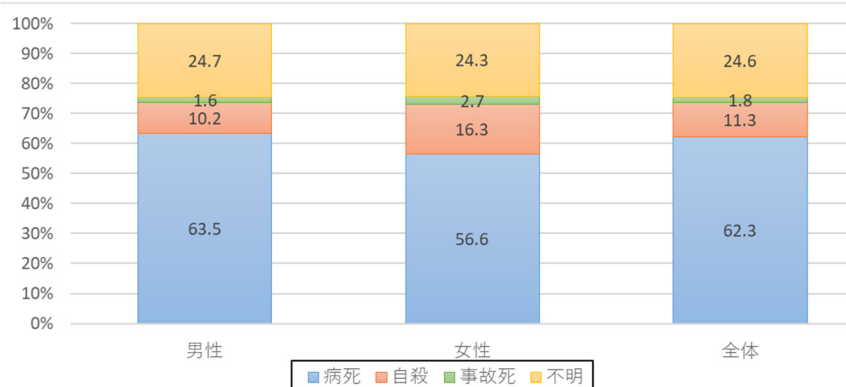
図表3-6 孤独死の男女別死亡年齢の割合

(出典)第4回孤独死現状レポートをもとに作成

- ・ 20代から40代の死亡割合についてみると、男性 18.8%、女性 27.7%と、女性のほうが 8.9 ポイント高い。
- ・ 死亡時の平均年齢についてみると、男性が 61.4 歳、女性が 61.0 歳であり、あまり差はない。
- ・ 65 歳未満者の割合についてみると、男性は 50.8%、女性は 51.2%であり、あまり差はないが女性の方が高い。

○死因の構成割合

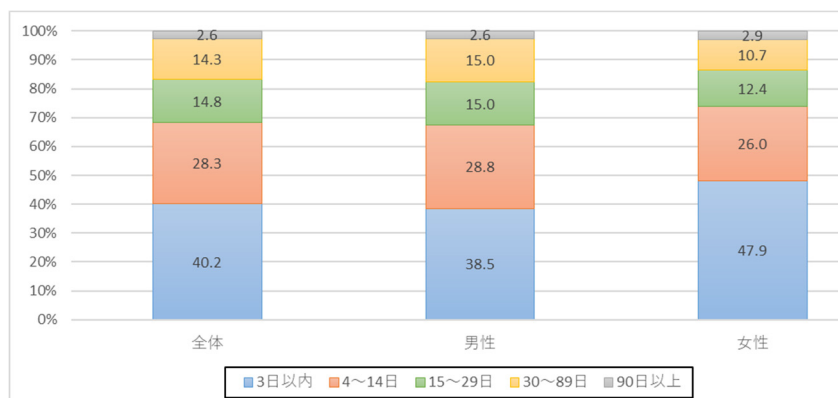
- ・ 死因についてみると、「病死」が 62.3%で最も多く、次いで「不明」が 24.6%となっている。
- ・ 死因に占める「自殺」の割合は 11.3%であるが、女性(16.3%)のほうが男性(10.2%)よりも 6.1 ポイント高い結果となっている。



図表3-7 孤独死の男女別死因の構成割合
(出典)第4回孤独死現状レポートをもとに作成

○発見までの日数

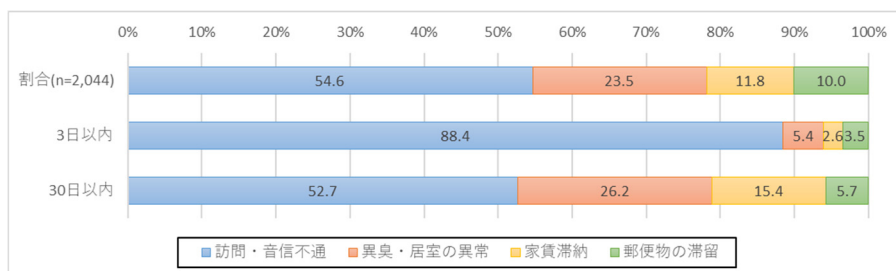
- ・ 「3日以内」で発見されている割合は全体で 40.2%となっている。男女別でみると、男性(38.5%)より女性(47.9%)のほうが 9.4 ポイント高い。
- ・ 発見されるまでの平均日数は、全体で 17 日となっている。
- ・ 30 日以上経過してから発見される割合は全体で 16.9%となっており、男女別でみると、男性(17.6%)のほうが女性(13.6%)より 4.0 ポイント高い。



図表3-8 発見までの日数
(出典)第4回孤独死現状レポートをもとに作成

○発見原因

- ・ 全体を見ると、「訪問・音信不通」が 54.6%で最も多く、次いで「異臭・居室の異常(入居者の死亡により虫の発生や水漏れ・電気の付けっぱなし等)」が 23.5%となっている。
- ・ 3 日以内に発見される場合は「訪問・音信不通(88.4%)」がほとんどであり、「異臭・居室の異常」は 5.4%に過ぎない。
- ・ 30 日以内に発見される場合は「家賃滞納」の割合が全体及び 3 日以内と比較すると高い。



図表3-9 発見の原因
(出典)第4回孤独死現状レポートをもとに作成

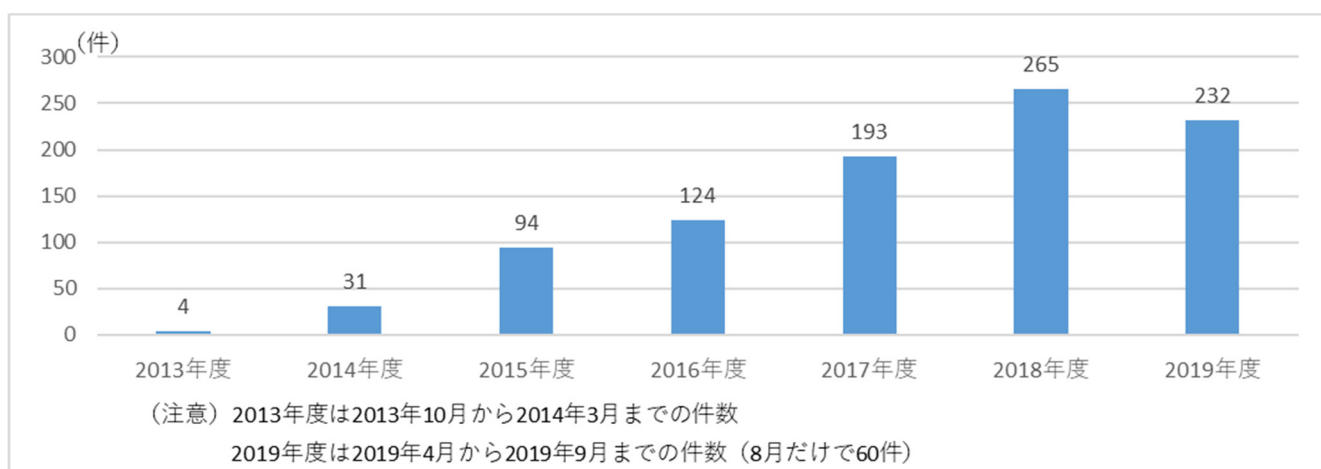
(エ)株式会社宅建ファミリー共済

株式会社宅建ファミリー共済は、宅建協会の会員向け業務支援を目的に設立された少額短期保険業者であり、賃貸住宅入居者の家財保険商品として「新ハトマーク補償」と、住居内入居者死亡費用拡大特約付きの「新ハトマーク補償ワイド」の2商品を2018年7月から提供している(なお、2013年9月から「ハトマーク補償プラス1」を提供していた実績がある)。

新ハトマーク補償では特殊清掃費用が、新ハトマーク補償ワイドでは特殊清掃費用と遺品整理費用が保険の対象となっていることから、株式会社宅建ファミリー共済が実際に扱った孤独死の実態等について、研究会で報告が行われた(本編には一部のみ掲載。これ以外の内容については「資料編」を参照のこと)。

○孤独死の状況

- ・孤独死の事故受付件数をみると合計943件(2013年10月10日から2019年9月30日まで)となっている。受付件数は年々増加の傾向にある。



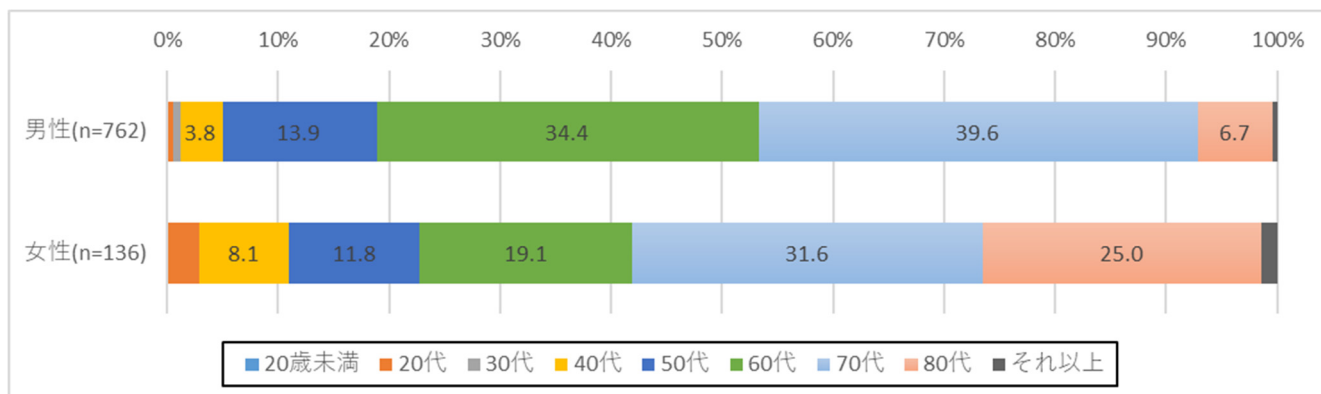
図表3-10 年度別の事故受付件数

(出典)(株)宅建共済ファミリー提供資料より

- ・男女別の比率についてみると、男性が85%、女性が15%となっている。また、平均年齢については男性69歳、女性70歳とあまり差はない。

○男女別死亡年齢の構成比

- ・男性では70代の割合が39.6%で最も高く、次いで60代(34.4%)、50代(13.8%)となっている。60歳未満の割合は18.9%である。
- ・女性では70代の割合が31.6%で最も高く、次いで80代(25.0%)、60代(19.1%)となっている。60歳未満の割合は22.8%である。

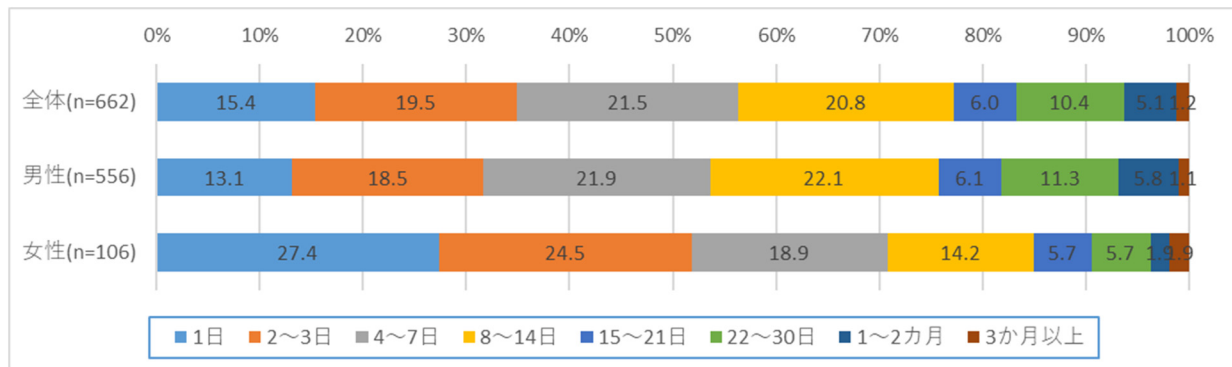


図表3-11 孤独死の男女別死亡年齢の割合

(出典)(株)宅建共済ファミリー提供資料より

○発見までの日数

- ・全体をみると、「4～7日」が21.5%で最も多く、次いで「8～14日」が20.8%、「2～3日」が19.5%となっている。7日以内での発見が56.4%となっている。
- ・男性についてみると、「8～14日」が22.1%で最も多く、次いで「4～7日」が21.9%、「2～3日」が18.5%となっている。全体と比較すると「22～30日」の割合が0.9ポイント高くなっている。
- ・女性についてみると、「1日」が27.4%で最も多く、次いで「2～3日」が24.5%、「4～7日」が18.9%となっている。7日以内での発見は70.8%となっており、男性と比較すると17.3ポイント高くなっている。

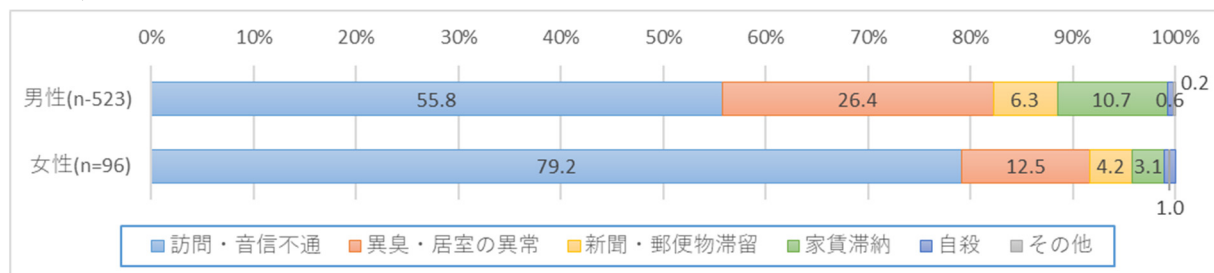


図表3-12 発見までの日数

(出典)(株)宅建共済ファミリー提供資料より

○発見原因

- ・男性についてみると、「訪問・音信不通」が55.8%で最も多く、次いで「異臭・居室の異常」が26.4%、「家賃滞納」が10.7%となっている。
- ・女性についてみると、「訪問・音信不通」が79.2%で最も多く、次いで「異臭・居室の異常」が12.5%、「新聞・郵便物滞納」が4.2%となっている。

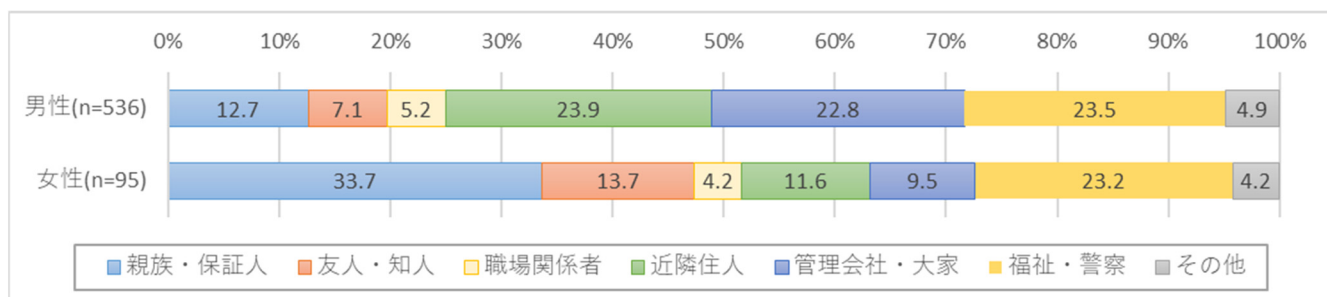


図表3-13 発見の原因

(出典)(株)宅建共済ファミリー提供資料より

○発見者

- ・男性についてみると、「近隣住民」が23.9%で最も多く、次いで「福祉・警察」が23.5%、「管理会社・大家」が22.8%となっている。
- ・女性についてみると、「親族・保証人」が33.7%で最も多く、次いで「福祉・警察」が23.2%、「友人・知人」が13.7%となっている。
- ・「親族・保証人」と「友人・知人」と「職場関係者」を合わせた割合をみると、男性が25.0%なのに対して女性は51.6%であり、約2倍となっている。



図表3-14 発見者

(出典)(株)宅建共済ファミリー提供資料より

②第3回研究会

(ア)第3回研究会における議論

第3回研究会では、第2回研究会で佐藤座長から提示された「試案(その1)」が再度提示され、それを基に議論が行われた。

図表3-14 試案(その1)で提示された基準試案

(基準試案)

- ① 孤独死があつて、死から発見までの期間が1か月を超えた場合には、貸主は、次の借主に対し当該事実を説明告知すべき義務がある。
- ② 次の借主が通常想定される契約期間まで物件の利用を継続した場合には、貸主は、その次の借主に対し説明告知する必要はない。空室となっていた場合には、通常想定される契約期間の2倍の期間が経過したときに同様の取扱とする。
- ③ ただし、借主となろうとする者(次の借主に限らない)が当該事実の存在の有無を契約締結において考慮すべき事情であることを表明した場合には、①②にかかわらず、貸主はその事実を説明しなければならない。
- ④ 媒介業者は、貸主に対し上記事実の有無を確認して当該情報が開示された場合に限り、上記①～③の貸主と同等の説明告知義務を負う。

(考え方)

①について

- ・貸主に積極的な説明告知義務(借主から聞かれなくても説明告知しなければならない)があるケース。
 - ・孤独死においては、「死」の事実が発見対応までの期間を加えて考慮する必要があるから、発見されるまでの期間として一般的に想定される死後1か月の間発見されなかった場合に説明・告知すべきものと整理する。
- ※一般社団法人日本少額短期保険協会孤独死対策委員会が公表している孤独死現状レポートによれば、発見までの日数の平均は17日、3日以内に発見が40.2%、4～14日で発見が28.3%、15～29日で発見が14.8%となっており、死後29日以内の発見が83.3%(さらに30日～89日の発見が14.3%で、死後89日以内の発見が97.6%)となっている。
- ・なお、季節により遺体の損傷等の状況が異なるが、これは特別な原状回復費用や損害賠償の問題として従前の契約関係の中で個別に検討されるべき問題であり、物理的に十分な回復がなされるのであれば、次の借主の心理には直接影響を及ぼすものではないと考えられることから、告知・説明義務の観点からは考慮しないものと整理する。

②について

- ・心理的瑕疵は時の経過により薄まるものであることから、自殺に係る裁判例などを踏まえ、①で告知義務があるケースでも、その対象は原則として次の借主に限られ、次の借主が当該物件において想定される通常の契約期間(契約期間2年であれば2年間)居住すれば、その次の借主に対する説明は不要となると整理する。
- ・次の借主が見つからずに空室となっていた場合には、他の入居者の利用によって瑕疵の要素が消えるという側面がないことから、より長期間、説明告知義務が存続すると考える必要がある。そこで空室となっていた場合には、通常想定される契約期間の2倍の期間(契約期間2年であれば4年間)、説明告知の必要が継続すると整理する。

③について

- ・消極的説明告知義務（聞かれたら説明告知しなければならない）があるケース。
- ・①②による説明告知の対象外であっても、借主が、これまで物件内で「死」という事実が一度も存在していないことを物件の選択、契約成立の前提であることを明示している場合には、説明告知の対象となる。

④について

- ・媒介業者も①～③の取扱が基本となるが、孤独死の存在やその発見の経緯に関しては、貸主から示される情報に依拠せざるを得ないことから、媒介業者は、貸主に当該事実の有無を確認し、貸主から当該情報の開示を受けた場合に限り、同様の取扱となるものと整理する。
- ・ただしとりわけ③のケースでは、当該事実の有無も含め貸主に確認することが求められ、当該確認を怠った場合には、媒介業者としての調査説明義務違反となることに留意する必要がある。

第3回研究会における、基準試案に対する意見は以下のとおりである。

○基準試案①について

- ・「義務」というよりも、方向性とか指針として示すのがいいのではないか。
- ・尊厳のことを思うと、不動産業者がもっと早期に発見してあげようというふうにすることが今回の目標ではないか。
- ・高齢者が入居して、部屋で亡くなるということが起こる。それを早期発見するとか事前防止するという方法はあるのかもしれないが、通常起こり得るという考えに立てば、発見がある程度遅れるということはあっても仕方がないのではないか。
- ・（一社）日本少額短期保険協会が公表している「第4回孤独死現状レポート」をみると、発見されるまでの日数が「1か月 30 日以降」で 17% になっている。他のデータ、例えば東京都監察医務院の調査では、東京都に限ったデータですけれども、1か月以上 31 日以降が 7% となっている。研究会で紹介いただいた（株）宅建ファミリー共済の資料でも、1か月以上が 6% となっている。データにばらつきがあって、なかなかデータを持って期間を確定するのは難しいのではないか。
- ・1か月というのはとてもわかりやすいが、1か月经たなくてもひどい状態になっていることが多い。（株）宅建ファミリー共済の資料で1か月以上に該当するのは 7 件となっている。ルールとして使われるためにはもう少し、1週間とか2週間とか、少し短くしたほうがいいのではないか。
- ・判例などを見ると、1か月を超えるということになると問題があるということで、義務付けするという意味では、1か月は適当な期間ではないかと思う。
- ・物理的状況については、ニッセイ基礎研究所が公表しているデータによると、死後 2 日で腐敗が始まり、1週間以上でウジ虫、ハエが発生するという、具体の事例が報告されている。
- ・異臭の発生については 3 日というデータがある。
- ・特殊清掃は、臭いが発生すると実施するケースが多い。特殊清掃を行っても次の入居者がなかなか決まらないという事例が多い。心理的瑕疵、抵抗があるということでやっているとすると、運用基準的には異臭の発生という段階で心理的瑕疵という形で考えてもいいのではないか。
- ・腐乱については、天候や気温、あるいはその方の食生活等を含めて、進行が違う。一概に腐乱と言っても、なかなか難しいのではないか。1日2日で腐乱する場合もあるし、寒い時期だと1か月经っても腐乱しない場合もある。そう考えると、「一定の期間」というのはとても重要なポイントだと思う。
- ・期間で決めるのか状態で決めるのか。期間で決めるのはある意味簡単である。2週間とか1か月と決めればいい。ただ状態で決めるとなると、どこまでの状態が心理的瑕疵になるのかどうかという、そこを判断するのは非常に難しい。

- ・ (株)宅建ファミリー共済の資料をみても、1日2日でも特殊清掃になっている。特殊清掃の有無で決めるのも難しいのではないかな。
- ・ 2週間あるいは1か月としたときに、なぜですかということを絶対言われると思う。根拠を示せないと、期間というのは難しいのではないかな。
- ・ 期間をベースにしつつ、腐敗の状況というものがあれば、それは期間とは別途に例外として、その期間が1月経っていなくても、あるいは2週間経っていなくても、腐敗の状況がひどいケースについては、また例外としてそれは告知の対象になる、という方向で検討していきたい。

○基準試案②について

- ・ 次の方が借りれば、その方が普通の期間、2年なら2年住めば、もうそれ以降は要らない、というのが裁判例である。ここは特に問題ないかなと思う。
- ・ 通常に入居されている場合と空室である場合を分ける必要があるのか。2倍にする必要はないのではないかな。
- ・ 2倍にするのは少し大変ではないかな。両者の利益が守れない。
- ・ 最近は2年以内に出てしまう人がすごく多い。そうすると計算が面倒となる。8か月住んで、2か月空室かける2倍とかをやらないといけなく、少し面倒。2年となるのだったら、その方が楽。殺人とは違う。

○基準試案③について

- ・ これを入れたのは、後から入居者に「最初に言ってくればよかった」と言われることを危惧したと思う。周りがざわざわして、後から言ってくれたらよかったのに、ということ。
- ・ 過去の判例として、階下で見つかった場合は告知義務がない、というものがあつた。
- ・ 腐敗をすると、床や壁ボードの貼り換え等、大きな工事がどうしても発生してくるので、それは告知の対象になるのではないかな。
- ・ ご遺体の状態もきれいで、気温の状態とかエアコンとかで腐敗がなければ、ウジ虫が湧いているとかでなければ、心理的な不安はそこまでないのではないかなと思う。
- ・ リフォームの実施が、直ちに心理的瑕疵問題には繋がらない。リフォームは、あくまでも所有者が次の商品価値をどう考えているかによって変わるものであると思われる。
- ・ 次の入居者のことを考えると、腐敗がなくて1〜2週間ぐらいで発見された、というのも必要なのではないかなと感じている。また、隠すよりもオープンにした方がいいのではないかな、と思っている。
- ・ 過去の経験では、孤独死の場合はほとんどどなたも、隣近所も、「おひとりだったんですね、まあね、そうだったんですか」で終わることが多い。心理的瑕疵となることは非常にまれである。
- ・ 気にする人については、この基準試案に関係なく告知するという意見について。では、「気にする人」の確認はどうやって行うのか。つまり「孤独死とかがあつたら気にしますか」とお聞きするのか。する必要があるのか。
- ・ 聞かれたら言うという姿勢ではないかな。
- ・ 積極的に不動産事業者のほうから進言することはまずほとんどない。

○基準試案④について

- ・ 通常の注意を尽せば、物件の状況等から容易に認識し得る場合は、聴き取り等により調査し、得た情報を告知する義務があるが、仲介業者が、それ以上に独自に、積極的に孤独死があつたかまで調査する義務までではないのではないかな。
- ・ 必ず確認する必要はないと思われる。

- ・ オーナーですらわからないことはある。不動産事業者が知り得ている情報は説明しなくてはならないが、知らないことは説明できない。

○その他

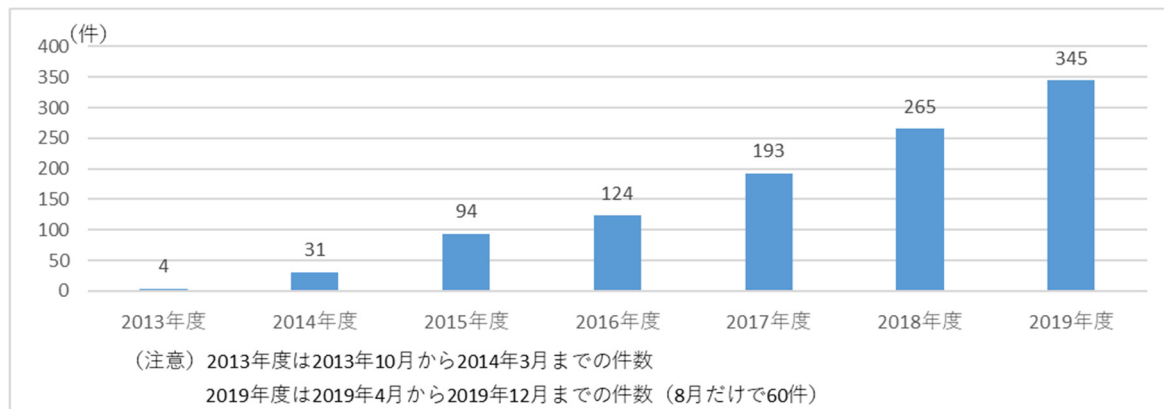
- ・ 高齢の方で見守りシステムを入れたくない者も多い。「亡くなられて1週間見つからなかったらこういうことが起こるので」、というところなどが言えると、大家さんのリスク回避になると思うので、この期間や例外が「武器」として言えるようになると、仲介の立場からはすごくありがたい。
- ・ 腐乱については専門的な医学的なことを注意書きか何かで表記することも必要ではないか。「腐乱とはこういうこと」と書いていただける方がいれば書いてもらってはどうか。
- ・ 告知すると減額のような要素が当然出てくる。事故死などの場合は損害賠償という話があるが、基本的に孤独死の場合は認められていない。大家さんだけが損を負担する。そういう意味では、ある意味「保険的」なものというのも、他で手当するようなものも必要になってくるのではないか。
- ・ 20年くらい前は人が死んでいたら「半額」という感じだったが、今はそこまで減額率が下がっていない。自殺他殺は別であるが、自然死だと、場所が良ければ2割減などで普通に決まっていく。ちゃんとリフォームしたから、告知はするけど家賃は高いという形になるケースも多々ある。
- ・ 指針では、孤独死と家賃との関係は触れないほうがいい。家賃は物件の力で、市場で決まるものである。
- ・ 基準案の2ページの4の2つ目のボツの、孤独死の原状回復が「通常の使用を超える」という箇所について。たぶん殺人で1か月放置とか腐乱してもさすがに請求できない。それと同じように善管注意義務違反がないときに、通常の使用を超えるという話になってしまうと、少しどうかなと思う。ここはもう1回考えた方がいいと思う。

(イ) 株式会社宅建ファミリー共済における事故状況について

第2回研究会に引き続き、株式会社宅建ファミリー共済から孤独死対象商品の事故状況について直近の集計データに基づき報告があった。ここでは新たに追加された資料について記載する。

○孤独死の状況

- ・孤独死の事故受付件数をみると合計 1,056 件 (2013 年 10 月 10 日から 2019 年 12 月まで) となっている。受付件数は年々増加の傾向にある。



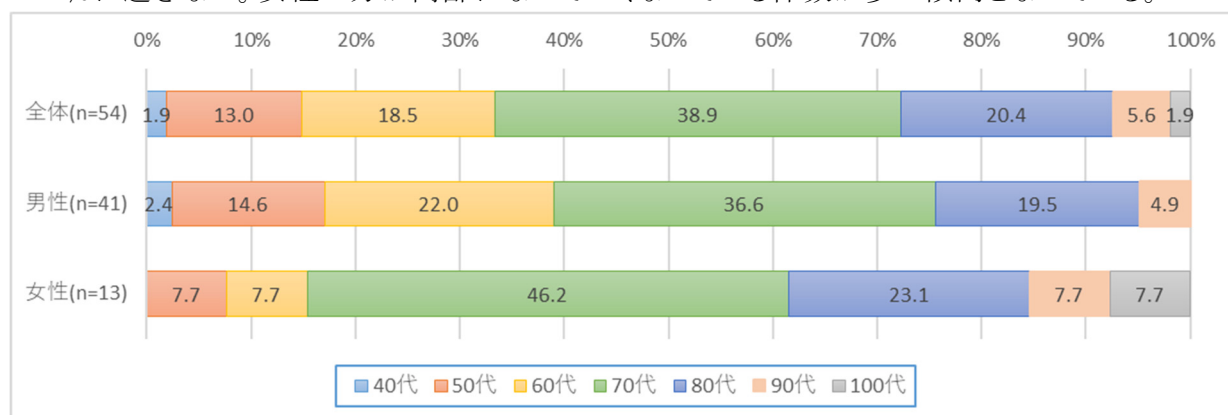
図表3-15 年度別の事故受付件数

(出典)(株)宅建共済ファミリー提供資料より

○遺品整理費用が支払われたケース

遺品整理費用の支払い状況(全 54 件)について年代別にみると、70 代が 38.9%で最も多く、次いで 80 代の 20.4%となっている。また、70 歳未満は 33.4%となっている。

男女別でみると、70 代が最も多いのは同じであるが、70 歳未満の割合が、男性は 39.0%なのに対して女性は 15.4%に過ぎない。女性の方が高齢になって亡くなっている件数が多い傾向となっている。

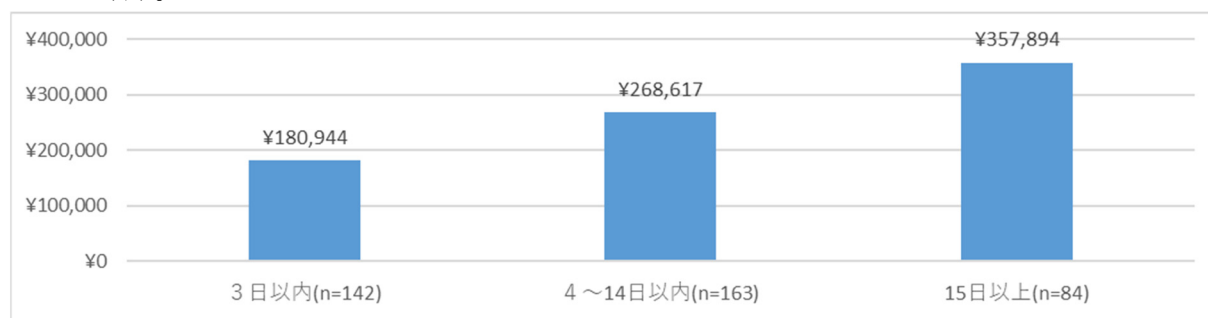


図表3-16 孤独死の男女別死亡年齢の割合

(出典)(株)宅建共済ファミリー提供資料より

○発見日数と特殊清掃費用

- ・「3日以内」は約 18 万円、「4～14 日以内」は約 27 万円、「15 日以上」は約 36 万となっており、発見が遅れるほど特殊清掃費用が高額になっている(2018 年 4 月～2019 年 11 月に支払が確定した請求、対象は 389 件)。



図表3-16 発見日数と特殊清掃費用の関係

(出典)(株)宅建共済ファミリー提供資料より

③第4回研究会における議論

第4回研究会では、第2回・第3回研究会での意見交換を踏まえ、佐藤座長から「賃貸借における孤独死に係る説明・告知の在り方に係る考え方の整理」が提示された。内容は以下のとおりである。

図表3-17 賃貸借における孤独死に係る説明・告知の在り方に係る考え方の整理

1. 孤独死に係る説明・告知の在り方に係る考え方の整理の必要性

中古物件の増加・空き室空き家の増加や、高齢社会の進展、一人暮らし高齢者の増加等に伴い、高齢者等に対する賃貸住宅の確保が求められている。

政府は、高齢者をはじめとする住宅確保要配慮者のため、住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（以下「住宅セーフティネット法」という）を制定し、住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録制度等を設けて高齢者等の賃貸住宅への受け入れを進めているが、当該住宅として登録されている件数は必ずしも多くない。また、一般の民間賃貸住宅でも、高齢者に対して賃貸することに消極的な傾向にあるが、その要因の一つとして、一人暮らし高齢者の「孤独死」により、いわゆる「事故物件」とされてしまうことから生じる影響（賃料、特別の原状回復費用、残置物の処分の在り方など）への懸念が指摘されている。

したがって、住宅セーフティネット法に基づく取扱いをより普及するとともに、一般の民間賃貸住宅での高齢者の受入れの拡充を図るためには、「孤独死」に伴うリスクの回避手段を整備して物理的な障壁を排除するとともに、以上のような「孤独死」に対する貸主側の心理的障壁をなくすため、「孤独死」といわゆる「事故物件」との関係につき考え方を整理し、宅建業者や管理業者のみならず、賃貸物件の貸主や借主となりうる者の共通認識としていくことが必要であろう。このことは、単に事故物件化に伴う貸主側のリスクを回避するというだけにとどまらず、現状では賃貸物件への入居が困難である一人暮らし高齢者の住まいの確保にとっても極めて有益であるということに留意しなければならない。

2. 「孤独死」と「事故物件」

しばしば賃貸物件内で以前に「孤独死」があったことをもって、当該物件は「事故物件」とであるとされることがある。

しかしそもそも「孤独死」や「事故物件」の概念や対象について、法令上の定義はなく、取引通念上も一義的な解釈は存在しない。

賃貸住宅は、そこに人が居住し生活をする以上、そこで「死」という事実が発生することは不可避である。とくに最近では、高齢社会の進展や、「自宅で最期を迎える」ことを希望する者が増えており、その一方で、築年数が経過した物件が増加していることを踏まえれば、「賃貸物件内で「死」という事実が発生すること」は、通常にありうるということを基本としなければならない。

そうすると、一般用語として「事故」とは「思いがけず起こった悪い出来事。支障」などを意味するものとされていることからすれば、賃貸物件内で以前「死」があったという事実があり、それが一人暮らしの者であったからといって、そのことのみをもってただちに「事故物件」となると考えることはできない。まずはこの点をしっかりと確認する必要がある。

3. 心理的瑕疵の考え方

現在「事故物件」とされたものに係る取扱いとして、当該物件を新しく借りようとする者への説明告知の必要性やその際の賃料条件の設定の在り方などが論じられることがあるが、これは、法令上の「心理的瑕疵」の問題と類似性を有する。

「心理的瑕疵」とは、裁判例では、「目的物にまつわる嫌悪すべき歴史的背景に起因する心理的欠陥」とであるとされる。そして、一般的に心理的瑕疵の特徴として、その対象となる事情は、個々の当事者、個々の物件（所在地や入居者の構成、周辺環境等）ごとに異なること、時の経過によって薄れてゆくものと評価

されることが挙げられる。また、「瑕疵」とは物件が通常有すべき性能・価値の欠如を意味するものである以上、その要因となる事実は、賃貸物件一般にありうるものではなく、特定の物件において特別に生じうるものであること(特殊な事案であること)も必要である。

そうすると、賃貸物件内で一人暮らしの者の「死」という事実が存在することが通常ありうるという前提に立てば、そのことだけをもって「心理的瑕疵」に該当すると評価することはできない。死後の経緯、すなわち死亡が発見されて必要な対応がなされるまでの期間が同様の事例で通常想定される期間を超えたことなどの、「プラスアルファ」の要素があるときに限り、心理的瑕疵と評価すべきであるということになる。また、心理的瑕疵と評価される場合であっても、一定の期間経過後は、当該瑕疵は消滅するということになる。

賃貸物件内で孤独死があった場合と「事故物件」との関係についても、以上のような考え方を参考に整理をし、説明告知の在り方を論ずることが適切であろう。

4. 説明・告知の在り方に係る考え方の整理

以上の観点を踏まえ、孤独死があった場合の説明告知の在り方について、次のように考え方を整理した。

【考え方】

- ① 孤独死があって、死から発見までの期間が1か月を超えた場合には、貸主は、次の借主に対し当該事実を説明告知する必要があるものとする。ただし、臭気等によって近隣から居住者の死亡の可能性が指摘された後に孤独死の事実が発覚した場合には、1か月を超えていなくても説明告知をする必要があるものとする。
- ② 次の借主が、通常想定される契約期間の満了まで当該物件の利用を継続した場合には、貸主は、その次の借主に対し説明告知する必要はないものとする。
- ③ 借主となろうとする者(次の借主に限らない)が当該事実の存在の有無を契約締結において考慮すべき事情であることを表明した場合には、①②にかかわらず、貸主はその事実を説明する必要があるものとする。
- ④ 媒介業者は、貸主に対し、当該事実の有無を確認し貸主から当該情報が開示された場合に限り、上記①～③と同等の取扱いをするものとする。

【コメント】

①について

- ・貸主に積極的に説明告知をすることが求められる(借主から聞かれなくても説明告知が求められる)ケースである。
- ・孤独死においては、「死」の事実から発見されるまでには一定の期間を要する。孤独死があっても借主に身寄りの者などがいない場合には、特段の事情がない限り、貸主としては毎月の賃料の支払いが滞ったことによって、借主に何らかの事情が生じたことが認識されるものと解される。また、一般社団法人日本少額短期保険協会孤独死対策委員会が公表している孤独死現状レポートによれば、発見までの日数の平均は17日、3日以内で発見が40.2%、4～14日で発見が28.3%、15～29日で発見が14.6%となっており、死後29日以内の発見が83.3%となっている。以上の点からすれば、現段階では、賃貸物件内で孤独死があった場合、一般的にその発見までには1か月程度を要すると評価し、死後1か月を超えて発見された場合に、説明・告知する必要があるものとした。ただし将来的に、賃貸住宅への見守設備やサービスの導入等が一般的となるなどして孤独死の早期発見が広く可能となった場合には、この期間はより短縮されるべきであろう。
- ・また、遺体の臭気等が近隣にも及び、近隣から入居者の状況につき疑念が生じたような場合には、次の借主の入居後に近隣から指摘を受けて当該事実を認識し、説明告知の在り方が争いとなる可能性がある。

る。したがって、近隣から、物件内で入居者が死亡している可能性が指摘された後に孤独死の事実が発覚した場合には、当該紛争を回避する観点から、例外的に、死後1か月が経過していなくても説明告知をする必要があるものとした。

- ・以上のような整理に対しては、季節や個々の物件の状況等により遺体の状況が異なること、心理的瑕疵の有無は個別具体の事情により異なるはずであることなどから、これらを捨象して単純に「1か月」という期間を設定することに否定的な見方もありえよう。しかし遺体の損傷状況等個々具体の事情によって説明告知の在り方を決定することとなると、説明告知の必要性の判断が極めて困難となる。心理的瑕疵につき個別具体の事情を考慮するといっても、そこで考慮されているのは死因や物件の利用の在り方等であって、世間の耳目を集めた凄惨な事件の現場であったなどの特段の事情がない限り、死亡ないし死後の状況まで勘案してその有無や程度が判断されることはない。また、本来遺体の損傷等に伴う臭気や設備等の損傷などは、特別な原状回復費用や損害賠償の問題として従前の契約関係の中で個別に検討され、物理的に十分な回復がなされるのであれば、次の借主の心理には直接影響を及ぼすものではないと考えることも可能である。したがってここでは、「発見に至る経緯」というできるだけ客観的な指標をもとに、「1か月」という原則を設定するとともに、例外として近隣からの指摘に基づき発見した場合を例外として整理したところである。

②について

- ・心理的瑕疵は時の経過により薄まるものであることから、自殺に係る裁判例などを踏まえ、①で説明告知の必要があると整理したケースでも、その対象は原則として次の借主に限られ、次の借主が当該物件において想定される通常の契約期間(契約期間2年であれば2年間)居住すれば、その次に借主になろうとする者に対する説明告知は不要となるものとした。

③について

- ・①②による説明告知の対象外であっても、借主が、これまで物件内で「死」という事実が一度も存在していないことを物件の選択、契約成立の前提であることを明示している場合には、説明告知する必要があるものとした。

④について

- ・媒介業者も①～③の取扱が基本となるが、孤独死の存在やその発見の経緯に関しては、貸主から示される情報に依拠せざるを得ないことから、媒介業者は、貸主に対し当該事実の有無を確認し、貸主から当該情報の開示を受けた場合に限り、同様の取扱となるものとした。

「賃貸借における孤独死に係る説明・告知の在り方に係る考え方の整理」に対する意見は以下のとおりである。

○考え方①について

- ・心理的瑕疵の裁判例を見ると、周囲から指摘を受けて発覚する恐れというところ、そのあたりのところも要因として挙げているケースがあり、そのところを表現する必要があるために、ただし書きの部分が必要であると思われる。何か異常があるだけではなくて、死に繋がるような異常があつて、そこで何かあったぞと、後々、借主が入居してからそういう噂が本人の耳に入っているいろいろなトラブルになり得る。その備えという形でまとめるのが望ましいと思われる。
- ・ただし書きの部分について、「死亡の可能性が指摘」という表現になっているが、実務では「すごく臭うよ」と言われることはあるが、「人が死んでいるのでは」と言われたことはほぼない。
- ・死亡の可能性ということになってくると非常に狭い話になってしまうので、居住者等の異常とか、何らかの異常が感知されて、という表現が望ましいのではないかな。

- ・ 将来的には2週間にするのもひとつの方法なのだろうと思うが、今の段階では、1か月がいい頃合いではないかと思う。
- ・ 概ね1か月というのは、どんな方でも臭ってきますし、そこはある程度という線については歓迎したいと思う。仮に説明を求められた場合でも、説明はできると思う。
- ・ 例えば「新聞が溜まっている」とか「電気がずっとついている」とか、「集金に行ったら」とか、「ヘルパーが行ったら異常があった」とか、そういう形で異常を感じて、中に入ってみたら亡くなっていて臭気がしている、そういった場合はどうなるのか。
- ・ 細かいテクニカルなところについてはケースバイケースなので、マーケットが決めていくときもあるし、いろいろある。基本的なことを示すのが重要ではないか。
- ・ 臭いを出さないために見守りシステムを入れる、といった流れになる可能性があると思われる。そういう意味でインセンティブがある。
- ・ 日数が決まっているのは、大家にとってもメリットがあると思う。大家も「1ヶ月なら電話しよう」ということになるかもしれない。
- ・ インパクトという意味では、期間はなくてもいいのではないかな。

○考え方②について

- ・ 特に異論はなかった。

○考え方③について

- ・ 表現について。「当該事実」ではなく「孤独死」ということではないか。
- ・ ③はいらないのではないかな。かえって混乱すると思う。むしろ①と②で問題なければ、それをクリアしていれば、③は別に説明する必要はないのではないかな。
- ・ ③は裁判例の表現に配慮して、このように記載していると思われる。①②だけでは、「聞かれても答えなくていい」と思う方がいるかもしれない。

○考え方④について

- ・ 不動産事業者にも調査の限界というものがある。調査の限界に触れていて、あまり詳しくされてしまうのはいかがかと思う。例えば、「できる限り様々な状況なども調査しておくほうが賢明である」などの文言を入れておくといいいのではないかな。
- ・ 孤独死の有無を確認するというのは、そこまで本当にやる必要があるのか。
- ・ 「貸主が教えてくれる」というよりは管理業者の方がよく知っているのではないかな。管理業者が募集活動をしている場合は、貸主が知っていることを業者は知っているのではないかな。
- ・ 管理業者がどういう業務をやるのかということによっても異なる。管理業者が全部知っている、というのは言い過ぎであると思われる。
- ・ いわゆる客付けだけでやっている業者もいる。管理はやっていない業者がいる。その時には「貸主等から」が必要となる。
- ・ 裁判の判例を見ると、業者も、売買でも賃貸でも、もうちょっと調査すべきではないかということがある。その点も危惧する材料である。
- ・ 「開示された場合」という表現がわかりやすくいいのではないかな。

○その他

- ・ 多くの方は多分、全体の文章を読まないで、ここの枠のところだけが流通する可能性が高い。①の前にゼロとして、ここに書いてある「孤独死があったこと、それだけで告知する必要はない」という文章を入れた方がいいのではないかな。

- ・ 今後は見守りサービスの導入が一般的になると思われる。発見までの期間が短くなるのが当たり前になってくるとされる。業界としては、早期発見ができる、予防なりができる方向に持っていくというのが一番大事なのではないか。
- ・ 考え方を示すことによって、どれだけ貸主にリスクがあるのか、家賃が下がるのか、それをどういうふうに補填していくか、ということを考えることとなるのが重要ではないか。
- ・ 現場によって状況は異なるので細かなことは記述せず、貸主の説明義務、管理業者の説明義務、媒介業者の調査の義務について整理しておけばよいと思われる。
- ・ 賃料減額については記述する必要はないと思う。自殺他殺があったときに、減額期間を決めないと損害賠償ができないために期間を定めるが、孤独死は過失ではないため賠償はない。市場で決めればいいのではないか。
- ・ 借りる人がマイナス評価した場合は、貸主にとっては損害になる。その損害というのは、事故ではないので貸主がリスクを負う、というような立て付けで考えるのであれば、今回、告知をするということに対して、その部分のリスクはそのまま貸主が負うという記述も必要ではないか。

(3)入居者が死亡した場合の契約終了の手立て

①借主が賃貸借契約期間中に死亡した場合

賃貸借契約の場合、借主は賃料という対価を支払って使用収益の権利を確保しているため、借主が死亡しても賃貸借契約は終了せず、賃借人たる地位は相続の対象となる。したがって、賃借人が死亡した場合、賃貸借契約が当然に終了するわけではない。ただし、いずれの相続人も当該借家を使用する必要性がなく、賃貸借契約関係の存続を希望しない場合は、貸主と借主の相続人との間で賃貸借契約を解約して(合意解約)、賃貸借契約を終了させることが可能となる。

なお、相続人に承継されるのは賃借権のみならず、その部屋にある家財や契約の際に預け入れている敷金の返却請求権、毎月の家賃債務も相続される。そのため借主が死亡したからといって、勝手に家財の処分や原状回復工事等を行ってしまうと相続人との間でトラブルに発展する可能性がある。そのため、借主が死亡した場合は、連帯保証人や緊急連絡先に連絡を取って、賃借権等の相続について取りまとめてもらってから対応を行う必要がある。

全ての相続人が相続放棄した場合、賃貸借契約は消滅し家財についても所有権を放棄することとなる。しかし近年問題となっているのが「相続人が不明」な場合が増えていることである。

一般的に相続人が不明な場合、貸主は相続人の調査を弁護士等に依頼することとなるため、費用と時間が掛かってしまい、貸主にとっては大きなリスクとなる。相続人調査を行った結果、相続人がいなかった場合は相続人不存在として取り扱うことになる。なお、相続人そのものはいるものの、借主との関わり合いを持ちたくない、あるいは、負債があるために相続放棄をしたような場合も相続人不存在として取り扱うことになる。その後、貸主は家庭裁判所に相続財産管理人選任の申立てを行い(民法 952 条1項)、相続財産管理人として専任された者(弁護士等)と交渉し、賃貸借契約の合意解除や、賃料不払い等があれば損害を請求することになる。

なお H30 研究会において、賃借権の相続についての意見交換が行われている。

図表3-18 H30 研究会における賃借権の相続についての意見内容

H30 研究会第1回検討会より抜粋

○太田垣委員(章司法書士事務所代表)

- ・基本的には大家側の訴訟代理人として、家賃を滞納している悪質な賃借人の退去を延べ 2,000 件以上行っている。
- ・悪質な入居者の割合は、高齢者4割、シングルマザー2割、若者2割。共通しているのは、家族の縁が非常に薄く、例えば、高齢者が滞納した事例で子供に連絡をすると、「縁を切ったから好きにしてください」というケースが多い。
- ・大家から依頼を受け、裁判を行い、明け渡しの判決が出ると強制執行に着手することとなる。強制執行は、執行官の命令により鍵を変えて中のものを全部撤去して行すが、高齢者の場合は、追い出された後その人がどうなるのかが見えないと、強制執行に着手したが不能となり、出ていってもらえないことが多々ある。そのため高齢者の行き先として、別の賃貸住宅や介護施設を探し、そこで初めて強制執行となる。つまり受け皿を用意しないと明渡しの手続きがなかなかできない。
- ・民法により賃借権は相続される。例えば入居者である高齢者が部屋で死亡した場合、相続人を探して解約の手続きを行わなければならないが、ごみも含めて相続の対象となるため、勝手に大家側で処分してしまうと、損害賠償請求等をされることもある。
- ・また、相続人が見つかったとしても「関わりたくない」と相続放棄をするケースがある。そうすると、別の相続人を探さなければならない。相続人がいない場合は相続財産管理人を選任するが、この時点で既に1年程度が経過していることもある。大家は相続財産管理人と交渉して、部屋を解約して荷物を処分して

もらって、ようやくこれで手続きが終了するが、相続財産管理人が途中で辞任するケースもよくあり、その場合はさらに時間がかかる。

- ・借地借家法を改正し、借りる段階で相続権を選択できる形にするなどができるようになると、大家のリスクも減るのではないかな。

② 終身建物賃貸借契約

賃借権の相続という問題に対応するために、賃貸借契約において、「賃借人が死亡したときに賃貸借契約は終了する」との特約を結んだとしても、このような特約は「建物の賃借人に不利なもの」として、借地借家法 30 条により無効であると解釈されている。つまり「賃借人が死亡した場合には賃貸借契約は当然に終了する」という特約は無効である。

このような問題を解決するために、「高齢者の居住の安定確保に関する法律（平成 13 年法律第 26 号）」により、一定の要件を満たした場合のみ借地借家法 30 条の特例として「終身建物賃貸借契約」を締結することが認められている。

終身建物賃貸借制度は、「高齢者の居住の安定確保に関する法律」に基づき、高齢者単身・夫婦世帯等が終身にわたり安心して賃貸住宅に居住することができる仕組みであり、知事が認可したバリアフリー化された住宅（賃貸人は許可を受けた事業者）において、入居者（60 歳以上であれば誰でもなることが可能）が生活している限り契約は存続し、死亡時に契約が終了する入居者本人「一代限り」の賃貸借契約を結ぶことができる制度である。

図表3-19 終身建物賃貸借制度の概要

入居者	・高齢者（60 歳以上）であること ・単身又は同居者が高齢者親族であること（配偶者は 60 歳未満も可）
住宅の基準	・段差のない床、浴室等の手すり、幅の広い廊下等を備えていること ・前払家賃を受領する場合にあつては、当該前払家賃の算定根拠が書面で明示され、必要な保全措置が講じられるものである 等
高齢者が死亡した場合の同居者の継続居住	・同居者は、高齢者の死亡後1ヶ月以内の申出により継続居住可能
解約事由	【家主からの解約申入れ】 ・住宅の老朽等の場合に限定 【借家人からの解約】 ① 療養、老人ホームへの入所、親族との同居等が理由の場合は、解約申入れ1ヶ月後に契約は終了 ② 上記以外の理由の場合は、解約申入れ6カ月後に契約は終了
その他の借家人に対する配慮	借家人が希望すれば、終身建物賃貸借契約の前に定期借家により1年以内の仮入居が可能

（出典）全宅連「平成 30 年度住宅確保要配慮者等のための居住支援に関する調査研究報告書」

③東京都における終身建物賃貸借制度の状況

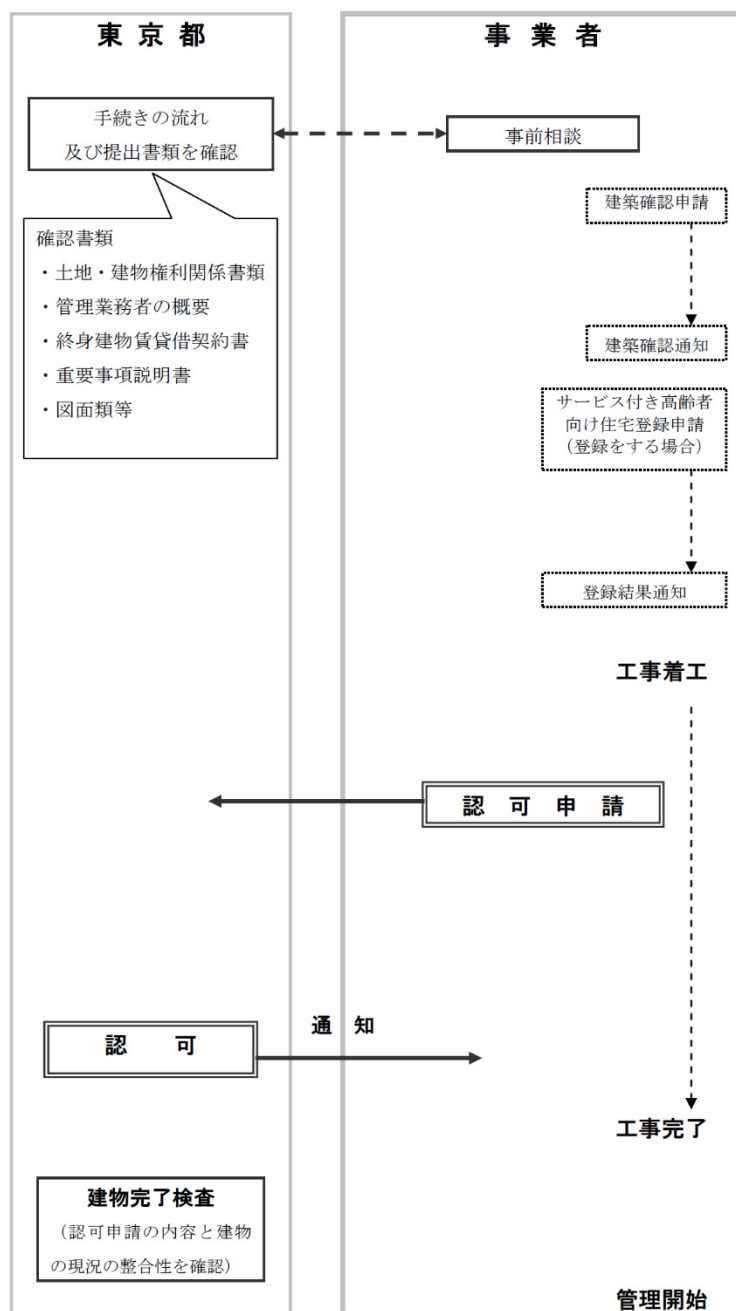
終身建物賃貸借制度の利用状況を把握するために、東京都に対してヒアリングを実施した。

終身建物賃貸借制度については、認可促進を図るため、平成 30 年9月に「高齢者の居住の安定確保に関する法律施行規則の一部」が改正され、添付書類の削減や既存住宅におけるバリアフリー基準等の要件が大幅に緩和された。東京都では事業の継続性や契約内容の確認のため、土地・建物の権利関係書類や終身建物賃貸借契約書等の一部の書類については、高齢者の居住の安定確保に関する法律施行規則に定める「その他都道府県知事が必要と認める書類」として引き続き提出を求めている。

東京都における終身建物賃貸借事業認可手続きの基本的な流れ(新築又は改良により住宅を整備する場合。整備済みの住宅は個別に相談。)は以下のとおりである。

終身建物賃貸借事業認可手続きの流れ

(新築又は改良により住宅を整備する場合。整備済みの住宅は個別に相談。)



図表3-20 終身建物賃貸借事業認可手続きの流れ

(出典)東京都 HP より

○申請段階における注意事項等（以下ヒアリング内容を記載）

- ・申請者は運営事業者（法人）がほとんどであり、建物所有者や管理会社が事業者として申請するケースは少ない。
- ・当該住宅に対する申請者の権利関係を確認するため、認可にあたっては土地や建物の権利関係に関する書類等を必要書類としている。申請者が当該住宅を所有していない場合は、事業者と建物所有者との賃貸借契約の期間を確認し、終身建物賃貸借事業を継続して実施できるかを確認している。
- ・管理会社と建物所有者との契約期間については認可の要件として特に規定はない。但し、管理会社が事業者になる場合は権利関係や契約関係に関する書類の提出が必要となる。
- ・申請は部屋単位で行う。なお、ヒアリング実施時点（令和元年 10 月）において、戸建住宅での申請事例はない。
- ・申請してから認可されるまでの標準的な期間としては 20 日程度である。申請前に契約書や図面等を確認する事前相談を実施している。
- ・住戸面積や手すり等のハード面の基準に関しては、加齢対応構造チェックリスト及び各種図面により確認を行っている。申請時にバリアフリー工事が完了している必要はないが、工事完了後に現場検査を行い図面通りに工事が行われていることを確認している。問題があれば修正してもらい再度現場検査を行う。
- ・例えば、現入居者の退去後にハウスクリーニングや原状回復工事を行った際に手すりを付けるなどの工事や終身建物賃貸借契約書を準備しておき、高齢者の入居希望者が来た時に申請することも可能である。

○認可後（以下ヒアリング内容を記載）

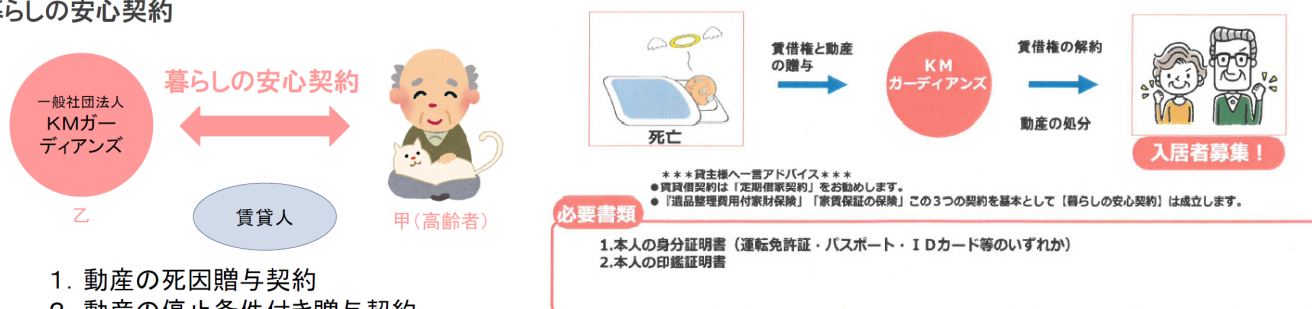
- ・終身建物賃貸借契約の物件として認可された場合、その部屋を高齢者以外の方に一般の賃貸借物件として貸し出すことはできる（終身建物賃貸借契約はできない）。
- ・終身建物賃貸借契約が終了し次の高齢者と契約を行いたい場合、その部屋を再度申請する必要はない。
- ・サービス付き高齢者向け住宅（以下「サ高住」という。）の場合は、入居要件を満たしていない方に貸し出すときは、その屋についてはサ高住の登録を外してもらう必要がある。終身建物賃貸借契約については、サ高住と同様の手続きは求めている。
- ・高齢者が入居中の賃貸住宅に手すりなどを付けて基準を満たし認可を受ければ、普通賃貸借契約から終身建物賃貸借契約に切り替えることは可能と思慮される（現時点でそのような事例はない）。但し、認可時には建物検査を行うため、入居している部屋に検査に行くことが必要となる。
- ・注意点として、広告を行う際、広告の表現に規制があることに留意する必要がある。申請を行うまでは「終身建物賃貸借契約の物件の予定」あるいは「終身建物賃貸借契約の物件として申請中」という広告を打つことはできない。申請後であれば「認可申請中」、又は認可後であれば「認可済み（認可番号：*** **）」など、事実誤認を与えない内容で広告できる。

④大阪府不動産コンサルティング協会の取り組み

（一社）大阪府不動産コンサルティング協会では、賃貸借が相続されることにより高齢者の入居斡旋が進まない問題を解決するために、協会の専門分野別グループ研究会「高齢者問題研究会」の有志により（一社）KMガーディアンズを設立した。

高齢者問題研究会では、単身高齢者への賃貸住宅の提供における課題のなかでも、賃貸借契約期間中に単身高齢者の賃借人が死亡した場合、或いは、徘徊等の理由により長期間行方不明になった場合、賃借人の財産である動産の処分と、相続人不明状態での賃貸借契約の解除に問題があることに着目し「暮らしの安心契約」という仕組みを開発した。

暮らしの安心契約



図表3-21 暮らしの安心契約のイメージ図

(出典)(一社)KMガーディアンズ提供資料

図表3-22 暮らしの安心契約の内容

目的	賃貸契約期間中の賃借人(高齢者)「甲」の死亡、徘徊等により2か月以上甲と連絡が取れなくなった場合に、相続人不明状態での、甲の財産である別紙物件目録記載の動産の処分ができない問題、並びに末尾記載の賃貸借契約が解除できない問題を解消する。
委託業務の内容	1. 賃借権の無償贈与に関し、賃貸人の承諾を得る業務 2. その他目的を達成するために必要な一切の業務
報酬	35,000円(税別)
贈与の時期	死因贈与: 甲の死亡が確認されたとき 停止条件付贈与: 甲が徘徊等の理由で甲と連絡が取れない状況が2か月以上続いたとき
動産の贈与	・甲は、賃貸借室内にある全ての動産が無価値であることを確認する。 ・賃貸借室内にある全ての動産を、無償で乙に贈与する。乙は、贈与された動産を任意に処分することができる。
賃借権の贈与	・甲は、物件の賃借権が無価値であることを確認する。 ・甲は、贈与の時期の到来により末尾記載の物件の賃借権を無償で乙に贈与する。 ・乙は、賃借権の贈与を受けた後、速やかに賃貸人に対し契約解除を申し入れる。 ・甲の賃料滞納等の債務がある場合は、甲が死亡した場合及び甲が徘徊等の理由で2か月以上も甲と連絡が取れなかった場合、何れの場合も、賃貸人の責任において、同人がその損害を負担して解決する。
賃借権の譲渡	賃貸人は、乙が本契約履行の為に、甲と賃貸人との間で〇年〇月〇日付で締結されている賃貸借契約第◆条「賃借権の譲渡の禁止」の規程にかかわらず、以下の各号に至った場合は賃借権を乙に贈与することを認める。 1. 甲の死亡時 2. 甲が徘徊等の理由で2か月以上も甲と連絡が取れなくなった場合
賃貸人の乙に対する請求	賃貸人は、いかなる場合も乙に対して、甲の遺品片付け費用、あるいは未払い家賃等の債権の請求権を、乙に対して行使しない。

(出典)(一社)KMガーディアンズ提供資料

(4)入居中の対応

高齢者の住宅の斡旋をするうえで、入居者が認知症になるなど、状態が変化することに対するリスクが挙げられた。そこで、高齢者の見守りサービスに取り組んでいるURにその内容をヒアリングした。

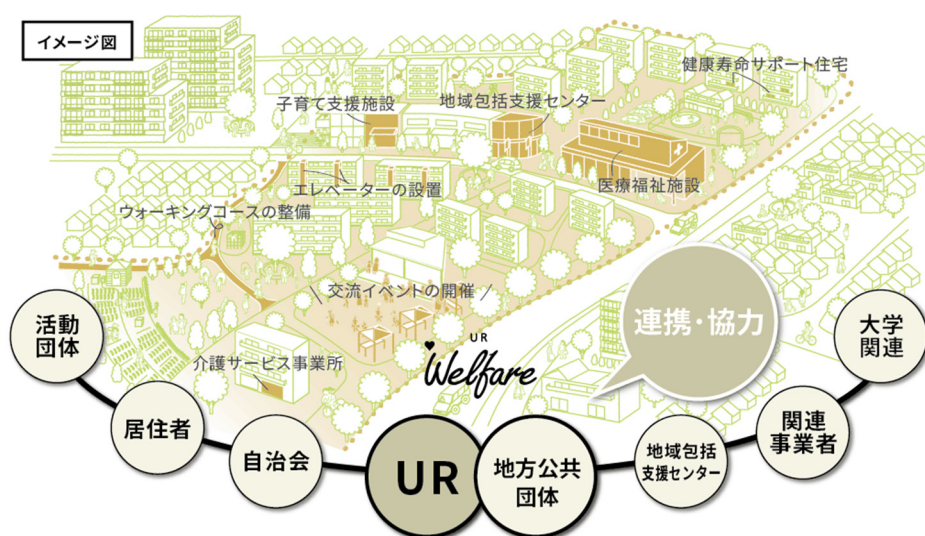
①UR における取組について

全国的に少子高齢化が進み、当面大都市圏を中心に高齢者人口がさらに増加していくことが予想され、国策である“地域包括ケアシステム”の構築を推進していくことが求められていることから、UR では、超高齢社会における UR の果たすべき役割として、「多様な世代が生き生きと暮らし続けられる住まい・まち<ミクス
トコミュニティ>」を目指す取組みを行っている。

そこで本研究会では、UR における高齢者対策に係る取組みについて把握するために、住宅経営部ウェルフェア総合戦略部に対してヒアリング調査を実施した。

○地域医療福祉拠点化について

地域によって課題は様々なため、それぞれの地域に必要な機能の導入を目指し、自治体や関連団体、企業、住民と連携・協力して、UR の団地を「地域医療福祉拠点化」するための取組みを行っており、地域医療福祉拠点化を進めるうえでの3つのコンセプトとして「地域における医療福祉施設等の充実」、「高齢者を含めた多様な世代に対応した居住環境の整備」、「高齢者世帯に限らず、若者世帯、子育て世帯を含めたコミュニティ形成」を掲げている。



図表3-24 UR の地域医療福祉課拠点のイメージ

(出典)UR ホームページより

令和2年3月末日時点で、全国の198団地で地域医療福祉拠点化に取り組んでいる。

また高齢者向けのサービスとして、UR では地域医療福祉拠点化を推進する団地を中心に、団地内の管理サービス事務所(窓口)に常駐するスタッフ(ゆあ〜メイト等)とは別に、高齢者の相談業務等を専門に行うスタッフ「生活支援アドバイザー」を配置している。

○生活支援アドバイザーについて(以下ヒアリング内容を記載)

- ・全国の約140団地に配置済み(令和2年度末時点)。
- ・生活支援アドバイザーは50代女性、管理サービス事務所勤務の経験者が多数となっている。業務実施時間は9時から17時、休業日は管理サービス事務所と同じである(水曜・日曜・祝日)。
- ・生活支援アドバイザーは、入居者個人の生活には入り込まないこととしている。また、特に介護等の専門資格を必須要件としていない。
- ・従って介護サービス等の具体的な支援を行うわけではなく、地域における専門の窓口(地域包括支援センターや行政等)を紹介する「ハブ」的な役割を担っているため、普段から行政や地域包括支援センターとの関係構築を進めている。

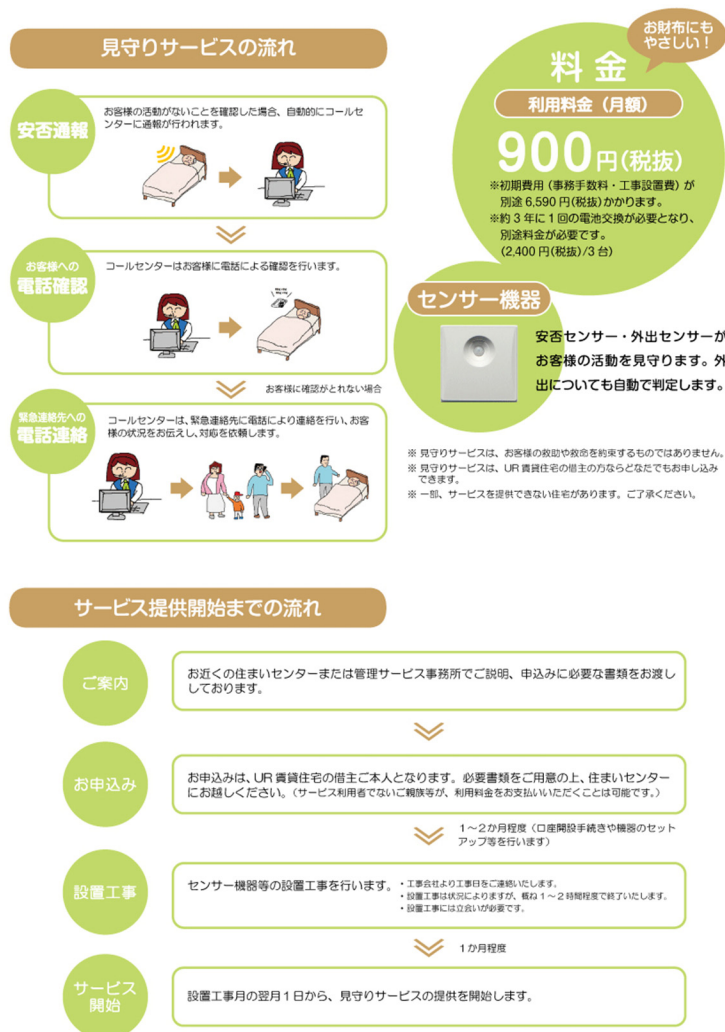
- ・生活支援アドバイザーは普段から地域包括支援センターと連携を密にしているため、高齢の入居者に心配なことがある場合の相談に乗ってくれることが多い。そういう関係を作らないとうまく対応できない。逆に地域包括支援センターから相談を受けて対応することもある。
- ・団地内の賃貸施設に地域包括支援センターを誘致しているケースがある。
- ・生活支援アドバイザーが提供するサービスのひとつに「安心コール」があり、希望する高齢者に対して週に1回電話で安否確認をしている。電話に出ない場合は部屋を見に行くなどの対応を行っている。
- ・高齢者が家から外に出てもらえるような仕掛けとして、生活支援アドバイザーは年に3回以上のイベント開催を行うこととしている。なお、イベントは高齢者限定というわけではなく、子育て世帯等にも参加いただき、幅広い世代でのコミュニティ形成につなげたいと考えている。

○見守りサービスについて

見守りサービスは、住まいの壁や天井にセンサーを設置し、午前4時から午前11時までの7時間のうち、6.5時間入居者の動きが確認できない場合に、コールセンター（URのパートナー事業者）から入居者に電話確認をし、必要に応じて緊急連絡先へ連絡する有料のサービスである。

このサービスは、約4年前に始めたサービスであり、最近では年間約1千件の加入があるとのことである。

生活支援アドバイザーの開催するイベント等において、イベント参加者等に対して見守りサービスの案内を行うなどにより、PRを行っている。このサービスは、高齢者以外の方も利用できる。



図表3-24 URの「見守りサービス」のイメージ
（出典）UR ホームページより

○高齢者相談窓口について

URでは、UR賃貸住宅の募集窓口であるUR営業センターの一部に社会福祉士やケアマネージャー等の有資格者（シニアアドバイザー）を配置し、UR賃貸住宅への入居を希望・検討している高齢者の相談対応を行う高齢者相談窓口を設定している（八重洲・新宿・梅田・神戸の4か所。ただし、UR神戸営業センター内の高齢者相談窓口は令和2年3月現在休業中）。

高齢者相談窓口における相談は予約制としており、相談料は無料である。相談の結果、URで適した住宅を提供できないと判断した場合に、他の民間賃貸住宅を勧めることもある。

○入居審査等について

URでは年齢で入居を拒むことはしていない。また保証人も必要としておらず、申込み時に住民票の写し、収入確認書類等の必要書類を提出してもらい、申込者の資格確認を行っている。

保証人不要としているが、その代替として緊急連絡先(2名)を把握することとしており、さらにその情報は定期的に更新しているため、関係者に連絡が取れなくなるということはない。また、団地に滞在しているスタッフ等が情報を集めて入居者の情報を更新するようにしている。

例えば入居者が亡くなった場合、緊急連絡先に連絡し残置物の対応等をお願いしている(緊急連絡先は、代表相続者に限ってはいないが、対応してくれるケースがほとんど)。緊急連絡先が「残置物を放棄する」といった場合、その残置物を処理するための費用は保険でまかなっている。

ただし、孤独死の場合は相続人を探す必要があるため、URとして相続人を探すためのノウハウを有している。

②豊島区における居住支援サービスについて

大家が高齢者の入居を受け入れやすくするために、民間の居住支援サービスと連携した取り組みを行っている豊島区に対して、その仕組みについてヒアリングを実施した(令和2年1月)。

○豊島区の現状について

- ・豊島区の空き家率は13.3%であり、空き家総数は27,350戸。そのうち約9割が賃貸住宅となっている。



図表3-25 豊島区の空き家率の状況

(出典)豊島区提供資料より

○単身高齢者世帯について

- ・単身高齢者世帯は年々増加しており、平成 30 年時点では 21,900 世帯となっている。
- ・単身高齢者のうち民間借家に住む割合は 38.4%であり、都心 23 区では最も割合が高くなっている(最も低いのは江東区で 12.2%)。
- ・高齢夫婦世帯について見ると、単身高齢者世帯よりは世帯数は少ないが、平成 20 年時点は 1,130 世帯であったのが 10 年間で 2,340 世帯に増加(2.07 倍)している(単身高齢者世帯は 10 年間で 1.78 倍)。



図表3-26 民間借家に居住する単身高齢者の増加
(出典)豊島区提供資料より

○入居支援のパッケージ化

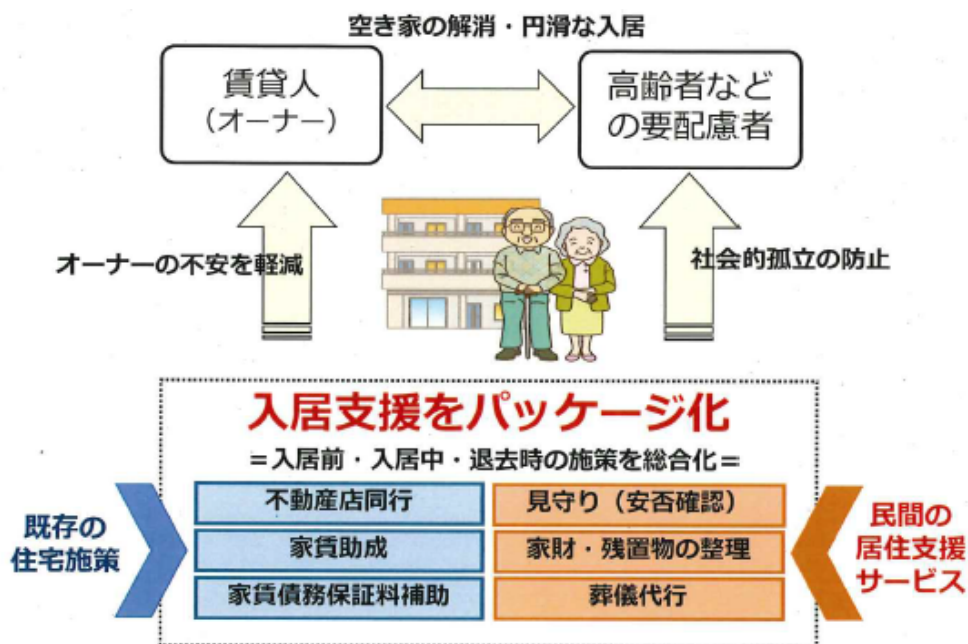
豊島区では、入居前・入居中・退去時の施策を総合化することで入居支援をパッケージ化して支援している。

行政によるものとしては、「高齢者等の入居支援事業」や「身元保証制度利用助成」等がある。

高齢者等の入居支援事業は、民間賃貸住宅の確保が困難な高齢者等の相談に対して公営住宅の募集案内又は高齢者等の入居を支援する「協力店リスト(区内の不動産事業者およそ 70 店舗)」の配布などの情報提供を行っている。

また、一人で住宅を探すことが困難な高齢者等には、本人が希望すれば、区と協定を結んでいる一般社団法人賃貸保証機構の職員が同行するサービスを行っている。

身元保証制度利用助成は、60 歳以上の方のみの世帯、障害者世帯、18 歳未満の子どもを養育する世帯を対象に、家賃債務保証制度の利用にかかる保証料の一部を助成する仕組みである(保証会社利用は保証会社による審査がある)。



図表3-27 豊島区における入居支援のイメージ
(出典)豊島区提供資料より

図表3-28 身元保証制度利用助成の概要

対象	次のすべての要件を満たしている高齢者世帯、障害者世帯、18歳未満の子どもを養育している世帯のいずれかの世帯 1. 身元保証人を確保することが困難であること 2. 現在、豊島区内に引き続き2年以上居住していること 3. 区内の民間住宅へ転居すること 4. 現在、住宅に困窮していること 5. 緊急連絡先(親類・友人・知人等)があること 6. 月額所得が158,000円以下(特別区分該当の場合は214,000円以下)の世帯 7. 生活保護を受給していないこと
助成の対象となる制度	・東京都防災・建築まちづくりセンターの「あんしん入居制度」の利用にかかる費用のうち、見守りサービスを利用した場合の利用料及び事務手数料(葬儀の実施のみを利用する場合を除く) ・一般社団法人高齢者住宅財団の家賃債務保証制度の利用にかかる費用 ・区と協定を結んだ民間保証会社による「家賃債務等保証制度」の保証料 ・「豊島区高齢者等民間賃貸住宅入居支援事業に関する協定」に基づき、一般社団法人賃貸保証機構の「同行サービス」を利用し、民間賃貸住宅の賃貸借契約を締結した際に、利用可能な家賃債務保証制度の利用にかかる費用
助成額	新規の賃貸借契約の場合、支払った保証料の1/2(上限1万円) ※「あんしん居住制度」については助成金額が異なる ※助成の交付申請の受付は先着順に行い、予算の範囲を超えた日をもって申請の受付を終了する

(出典)豊島区ホームページをもとに作成

また、高齢者総合相談センター(地域包括支援センター)を区内8か所に設置し、高齢者の相談受付を実施している。

図表3-29 高齢者総合相談センターの主な業務内容

1. 総合相談・支援 高齢者介護の相談や高齢者対象のサービスの申請など、高齢者やその家族の方からの各種相談を受けます。初期的対応をはじめ、専門的な相談機関への紹介などの支援を行います。また、ひとり暮らしなどの高齢者を訪問し、必要な方にはサービスを紹介します。 2. 自立した生活を支援します 要介護・要支援認定において要支援1・2と判定された方や、「基本チェックリスト」の基準に該当した事業対象者の方など、介護や支援が必要になるおそれのある方を対象にしています。担当の職員が訪問し、介護予防サービス等を利用するのに必要な「介護予防サービス計画(介護予防ケアマネジメント)」作成のお手伝いをします。 3. 安心して暮らす支援をします 成年後見制度の利用や虐待の早期発見などの権利擁護に関する相談を受け、必要に応じて専門機関につなげます。また、認知症の進行による症状や生活の変化に合わせて受けられるサービス情報をご案内し、サポートします。 4. 多方面からみなさんを支えます 地域のケアマネージャーが円滑に仕事を行えるように助言や援助をして、質の高い支援の提供に努めています。
--

(出典)豊島区ホームページより

また、令和元年12月19日に、東京都宅地建物取引業協会豊島区支部、全日本不動産協会東京都本部豊島文京支部、居住支援法人であるホームネット株式会社と、「居住支援に係る包括連携に関する協定」を締結した。

この協定の特徴は、居住支援サービスによる住宅確保に加え、単身高齢者の孤立予防の観点から官民連携で情報提供の充実を図るということである。

協定締結による具体的な取り組みとして、ホームネット株式会社とは、単身高齢者等に見守りなどの居住支援サービスを提供するなどの連携・協力を行う。また区内の不動産関係団体とは、居住支援サービスの利用者への住宅提供、セーフティネット住宅の登録、居住支援に係る事業の実施、普及・促進等に関して、連携・協力を行う。



**高齢社会の賃貸経営に
リスクを抑えて高齢者を受け入れるという選択肢**

① 安否確認 と **② 選べる二つの費用補償**

がセットになった**見守りサービス**



(みまもってるあらず)

プラス
安否確認
原状回復・事故対応・葬儀
費用補償

① 週2回の安否確認

週2回、かかってくる電話（音声ガイダンス）に出てボタンを1回押すだけ。指定連絡先に結果をメールでお知らせします。

こちらは見まもっTELコールセンターです。本日の体調はいかがですか？音声ガイダンスに従ってボタンを押してください。



① 元気です。



③ ちょっと体調が悪いです。

曜日・時間帯は指定ください。
固定電話・携帯電話・スマートフォン対応。



最大5名まで配信設定可能。

こちら「見まもっTEL」です。〇〇様が「元気です」を押されました。

こちら「見まもっTEL」です。〇〇様が「電話にお出になりませんでした」

② 100万円までの費用補償

サービス利用者が亡くなられたことに起因して発生した下記費用をお支払いします。

支払対象

原状回復費用（修繕、清掃、異臭除去、消毒等）
事故対応費用（遺品整理費用、遺族との連絡通信費等）
葬儀費用（上限50万円）

補償限度額

支払対象金額の実費分に対し **100万円**

選べる二つの費用補償

① スタンダードコース
利用者が**自宅内**で自殺、犯罪死または孤独死により死亡した場合にお支払い

② ワイドコース
スタンダードの条件に加え、利用者が賃貸借契約の継続中に**自宅外**で死亡した場合にお支払い

申込条件

- ① 単身でお住まいの方
- ② 電話機をお持ちの方（ダイヤル式電話は利用不可）
- ③ 結果メールの受信者を1名以上確保出来る方

※ 年齢や所得等による制限はございません

※ ②ワイドコースのお申込は賃貸物件入居者に限られます

利用料金（税別）

コース	初回登録料	月額利用料
① スタンダード	10,000円	1,500円
② ワイド	15,000円	1,800円

操作	メール文章
①	「元気です」を押されました。
③	「体調が良くない」を押されました。
出ず	電話にお出になりませんでした。
①③以外	正常にボタンが押されませんでした。

サービス提供会社

東京都指定居住支援法人  **ホームネット株式会社** 居住支援サービス事業部

〒169-0072 東京都新宿区大久保3-8-2 新宿ガーデンタワー13階

0120-240-343

（平日9:00から18:00）

販売  **エルスサポート株式会社**

HOMENET GROUP
ホームネットグループ

居住支援法人とは

住宅セーフティネット法に基づき、都道府県が指定する住宅確保要配慮者の居住支援を行う法人です。

図表3-30 居住支援サービスの概要

（出典）豊島区提供資料より

(5)まとめ

以上のように、本研究会では、H30 研究会に引き続き、実務を行っている不動産業者等に委員・オブザーバーとして参加してもらい、特に「孤独死」についての検討を中心に行ってきた。

「1. 孤独死に係る説明・告知のあり方に係る考え方の整理」でも示したとおり、賃貸住宅内で「死」という事実が発生することは通常にありうることであり、入居者の尊厳にもかかわることであって、そのことのみをもってただちに心理的瑕疵が生じ、事故物件化するものと考えすることは決してできない、というのが R1 研究会における総意である。

一方で、「臭気等によって近隣から居住者に異変が生じている可能性が指摘された後に孤独死の事実が発覚した場合」には、例外的に説明・告知の必要があるものとしたが、次の入居者に孤独死の事実を説明告知したとしても、賃料等は別途合意により決まるものであって、説明・告知の在り方と賃料の減額とは連動するものではない。しかしながら、賃料等の減額が合意された場合には、減額部分は貸主の賃貸経営に少なからぬ影響を与えることになる。

また、高齢者に限らず賃貸住宅で暮らす全ての者にとって、賃貸住宅内で亡くなる可能性があることは否定できない。そして賃貸住宅内で亡くなることは、自殺等と異なり入居者の故意過失によるものではない。そうすると、貸主が、特殊清掃等特別な原状回復(退去修繕)工事等を実施したり、賃貸住宅の価値を回復するために大規模改修工事を行ったとしても、入居者の相続人に対して損害賠償請求をすることができないことは大きなリスクである。また、次の入居者との間で賃料減額が必要となった場合も同様であろう。したがって、貸主としては、仮に孤独死が生じたとしても早期に発見できるようにして、賃貸住宅経営上のリスクを可能な限り軽減することが大切であろう。そのためには、不動産事業者の役割が極めて重要となるのであり、不動産事業者は貸主だけでなく、借主との関係構築に努めることが大切となる。

全宅連では平成 26 年4月に「ハトマーク グループ・ビジョン」を策定し、『みんなを笑顔にするために地域に寄り添い、生活サポートのパートナーとなることを目指します。』と宣言している。

地域の生活全般をサポートするパートナーとなるため、不動産事業者は定期的に地域に足を運ぶことが重要となる。地域に足を運び、高齢者が入居している管理物件を訪問し、様子をうかがったり話をしたりする。こうした訪問がきっかけとなり、高齢入居者の異変を察知する可能性が高まる。そして異変を察知した場合は、行政や地域包括支援センター等に連絡し、各分野の専門家とネットワークを構築して対応する。こうした行為の積み重ねが、ハトマーク会員の強みである「地域に密着していること」をさらに強化することにつながる。

そして、上記のような孤独死に伴い貸主に生じうる様々なリスクを軽減するため、また「入居者の尊厳」を守るために、貸主・借主(入居希望者)の双方に対して、保険商品の利用や見守りシステムの活用等の「提案力」を高めていくことも重要となる。

図表3-32 不動産事業者に求められる提案力の例

	貸主	借主
受付・物件確認をするとき	・聞き取った「+ α の情報」を伝達(優良な顧客になる可能性があることを伝える)	・大家や管理業者を納得させる、有用な情報を可能な限り把握
申込～入居審査まで		・連帯保証人だけでなく、緊急連絡先やかかりつけ医等の情報を複数把握
契約するとき	サービス等の活用を契約締結の条件とすることを提案 (例)・孤独死対象保険商品 ・見守り機器・見守りサービス(定期的な連絡、宅配サービス等)	
入居期間中の対応策	・定期的な確認(訪問による家賃回収等) ・地域包括支援センター等とのネットワーク構築	・近隣住民との交流(社会的孤立の防止) ・自発的な不動産業者等に対する安否連絡

4. 次年度以降の検討項目

本研究会では、H30 研究会以来、高齢者の住居斡旋に関わるリスク、課題、対応などを議論してきた。

R1 研究会では、そのうち、主に「事故物件」の概念整理を行い、説明・告知についての一定の基準を提示することができた。一方、それ以外の「賃借権の相続」や「残置物の処理」等については、十分な検討を行うことができなかったところである。したがって、次年度以降では引き続き以下の点につき検討を継続していくことが望ましい。

① 賃貸借契約の終了方法について

賃貸借契約において、「賃借人が死亡したときに賃貸借契約は終了する」との特約を結んだとしても、このような特約は「建物の賃借人に不利なもの」として、借地借家法 30 条により無効であると解釈されている。つまり「賃借人が死亡した場合には賃貸借契約は当然に終了する」という特約は無効である。本報告書で紹介した大阪府不動産コンサルティング協会では、借主が第三者との間で業務委託を結ぶことでこの課題に対応するための取組みに着手したが、まだ契約事例がないため、この取組みの妥当性について検討を行うことが課題となる。

孤独死は、貸主（不動産事業者）と借主間だけの問題ではなく、相続人との関係も問題となる。相続人については、契約時に確認を行ったり、入居期間中に定期的に確認を行ったりする等して把握することが望ましいが、個人情報保護や個人尊厳等の問題があるため、必ず確認することは難しい。その代替案として UR で行われているように定期的に緊急連絡先を確認する等の対応もあるが、これまでそのような慣習がなかった場合においては貸主・仲介業者・管理業者の役割分担や契約のあり方について見直すことも課題となる。

② 特別の原状回復費用（退去修繕費用）の負担について

孤独死の場合には発見が遅れることにより、特殊清掃等の特別の原状回復費用（退去修繕費用）が発生することが考えられる。賃貸借契約において借主が賃貸物件の経済的価値を著しく損ねた場合には、借主には用法遵守義務又は善管注意義務に違反することから債務不履行に基づく損害賠償が問題となる。自殺の場合には、裁判例でもこのような考え方にに基づき借主の遺族や保証人に負担を求めることが認められたケースがあるが、孤独死にただちに同様の考え方を適用することは困難である。したがって、孤独死が生じた場合の特別の原状回復費用（退去修繕費用）の負担の在り方や、保険の活用等につき整理することが課題となる。

③ 残置物の取扱いについて

孤独死があった場合、その者が所有する財産が賃貸物件内に残っている場合（「残置物」という）、これも相続の対象となることから、賃貸借を終了させても貸主が自由に処分できることにはならない。あらかじめ推定相続人が判明していれば、その者を緊急連絡先等とすることによって対応を進めることが可能となるが、契約時において推定相続人を把握する方法や、推定相続人が把握できない場合の残置物の処分方法につき、検討することが課題となる。

④ ネットワーク体制の構築について

さらに、孤独死については「ネットワーク体制の構築」も不可欠である。H30 研究会では岡山県の「住まいと暮らしのサポートセンターおかやま」と「岡山県居住支援協議会」の取組みを、R1 研究会では豊島区の「居住支援に係る包括連携に関する協定」等の事例をもとに議論を行ったが、引き続き安全確認や見守りを行うためのネットワーク体制の構築について検討することが課題となる。

⑤ 会員への普及啓発方策について

H30 研究会では、研究会での議論を踏まえ、仲介・契約の場面を中心に、実務上の留意点や必要な情報を取りまとめた「高齢者の入居支援ガイドブック」を作成し、会員に配布等をした。

R1 研究会の報告書（本報告書）の内容や、次年度以降の研究会で検討される内容についても、「高齢者の入居支援ガイドブック」の続編を作成し配布するなど、会員への普及啓発方策を実施することが課題となる。

5. 資料編

(1)(一社)日本少額短期保険協会孤独死対策委員会「孤独死現状レポート」

(一社)日本少額短期保険協会孤独死対策委員会では、会員各社が持ち寄った孤独死支払案件データを統計化し、賃貸住居内における「孤独死の実像を統計データで提示」することを目的に、2016年3月に始めて「孤独死現状レポート」を発表した

「孤独死現状レポート」では、孤独死の定義を以下のように定めている。

○孤独と孤立について

孤立は「人間関係を喪失した状態」、孤独(感)は「人間関係の欠損または消去により生じる否定的な意識」といわれています。「孤立」状態により生じる寂しさややるせなさといった意識の総体が「孤独」(感)とされています。(工藤力・長田久雄・下村陽一(1984)「高齢者の孤独に関する因子分析的研究」『老年社会科学』)。

「孤独死」と「孤立死」については、法的には明確な定義はありませんが、調査機関によって定義付けしていることがあります。

孤独死: 異常死の内、自宅で死亡した1人暮らしの人(東京都監察医務院)

孤立死: 社会から孤立した結果、死後長時間放置された事例(厚生労働省)

○本レポートにおける孤独死の定義

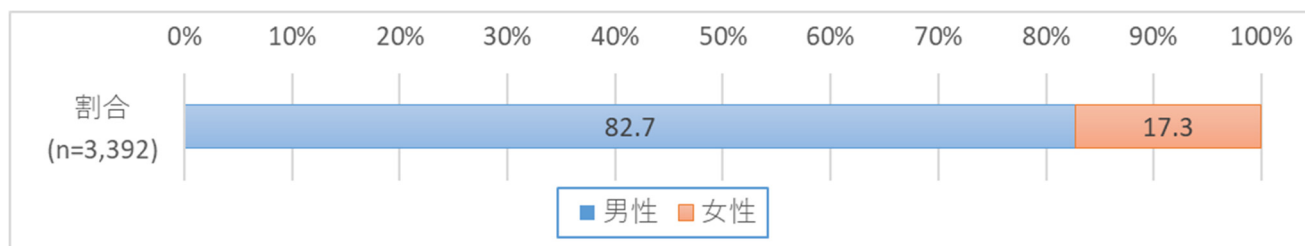
本分析資料においては、東京監察医務院の定義から「異常死」のみを除外し、「自宅内で死亡した事実が死後判明に至った1人暮らしの人」と定義付けする。なお、死亡から発見までの期間は問いません。

(出典)「孤独死現状レポート(2016.3.2)」

最新の「第4回孤独死現状レポート(2019.5.21)」では、2015年4月から2019年3月までの孤独死のデータ 3,392 件を基にしている。

○男女別孤独死人数と死亡時の平均年齢

孤独死の割合としては、男性が 82.7%、女性が 17.3% となっている。(図表)

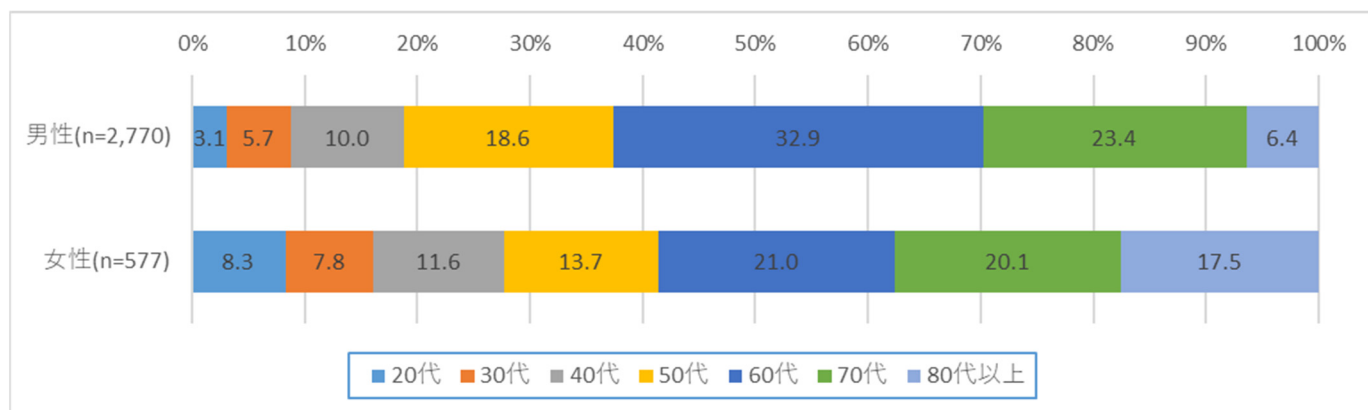


図表 5-1 孤独死の割合

(出典)第4回孤独死現状レポートをもとに作成

○男女別死亡年齢の構成比

- ・ 男性では 60 代が 32.9% で最も多く、次いで 70 代が 23.4% となっている。女性も同様に 60 代が 21.0% で最も多く、次いで 70 代が 20.1% となっている。
- ・ 20 代から 40 代の死亡割合についてみると、男性 18.8%、女性 27.7% と、女性のほうが 8.9 ポイント高い。
- ・ 死亡時の平均年齢についてみると男性が 61.4 歳、女性が 61.0 歳であり、あまり差はない。
- ・ 65 歳未満者の割合についてみると、男性は 50.8%、女性は 51.2% であり、あまり差はないが女性の方が高い。

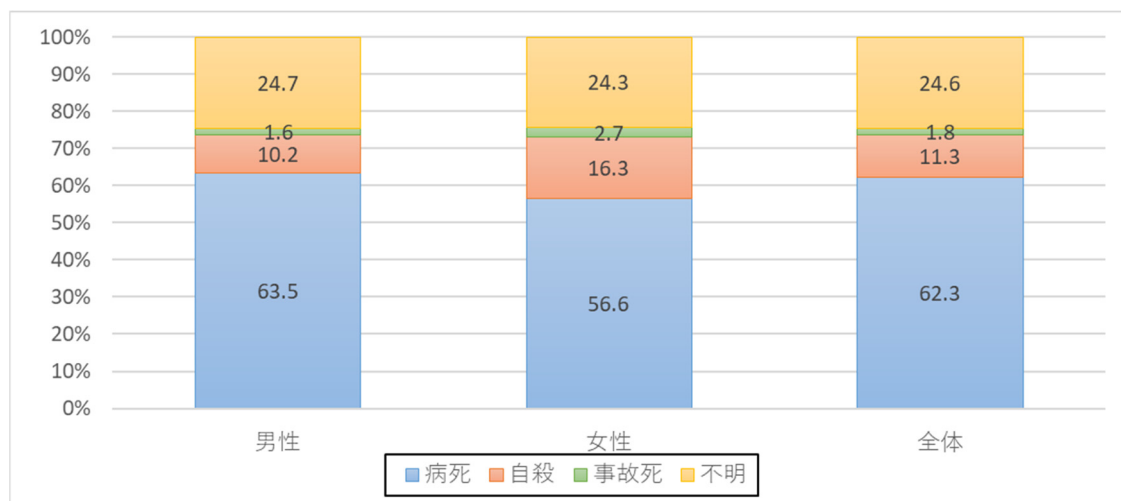


図表 5-2 男女別孤独死の年齢分布

(出典)第4回孤独死現状レポートをもとに作成

○死因の構成割合

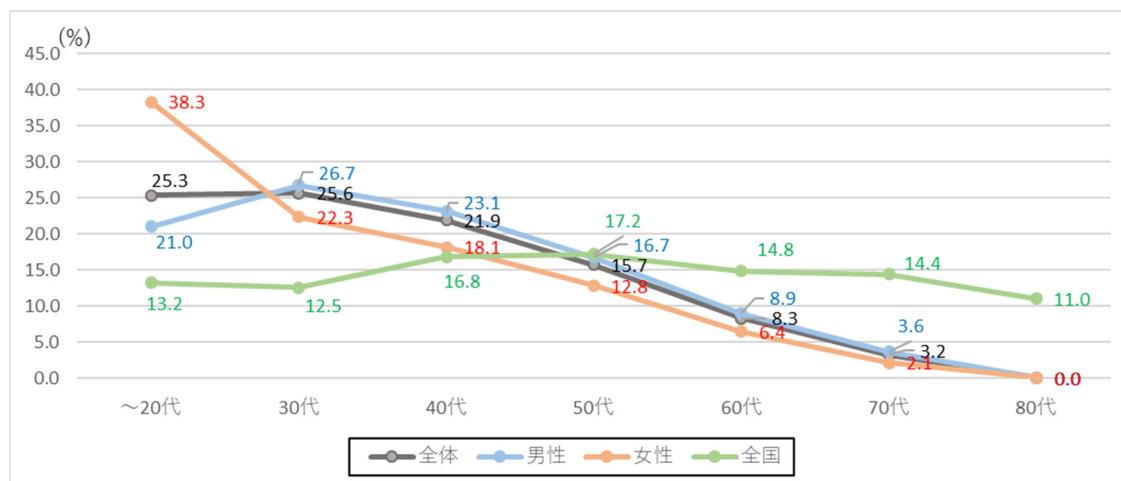
- ・ 死因についてみると、「病死」が 62.3%で最も多く、次いで「不明」が 24.6%となっている。
- ・ 死因に占める「自殺」の割合は 11.3%であるが、女性(16.3%)のほうが男性(10.2%)よりも 6.1 ポイント高い結果となっている。



図表 5-3
男女別死因の
構成割合
(出典)
第4回孤独死現
状レポートをもと
に作成

○孤独死における自殺者の年齢分布

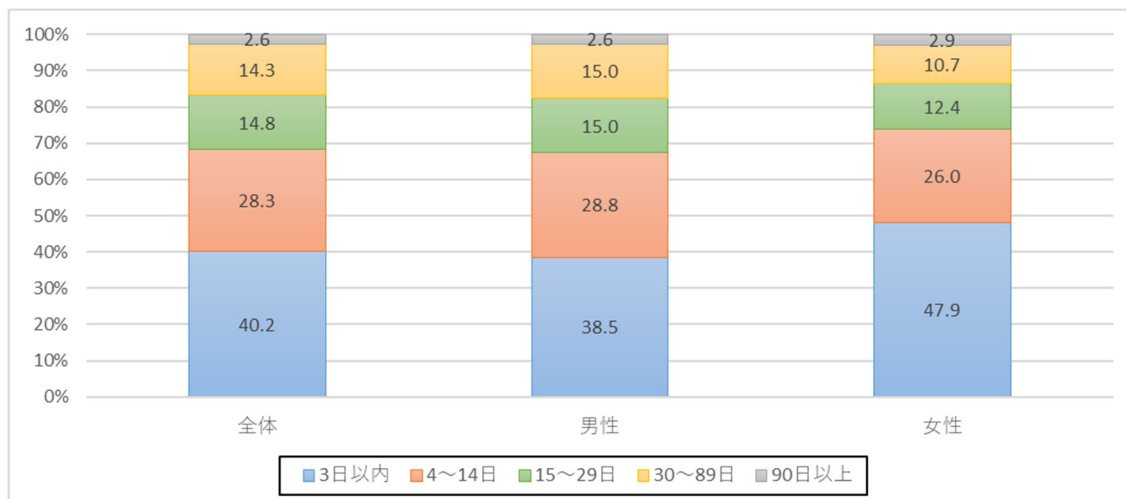
- ・ 孤独死における自殺者の年齢階級について全国(厚生労働省社会・援護局総務課自殺対策推進室警察庁生活安全局生活安全企画課「平成 30 年中における自殺の状況」より)と比較すると、20 代～40 代では、全国の割合よりも高くなっている。
- ・ 男女別でみると「～20 代」では男性(21.0%)より女性(38.3%)のほうが 17.3 ポイント高い。30 代以降は男性のほうが女性よりも割合が高い。



図表 5-4
孤独死におけ
る自殺者と全
国の自殺者の
年齢階級別割
合
(出典)
第4回孤独死現
状レポートをもと
に作成

○発見までの日数

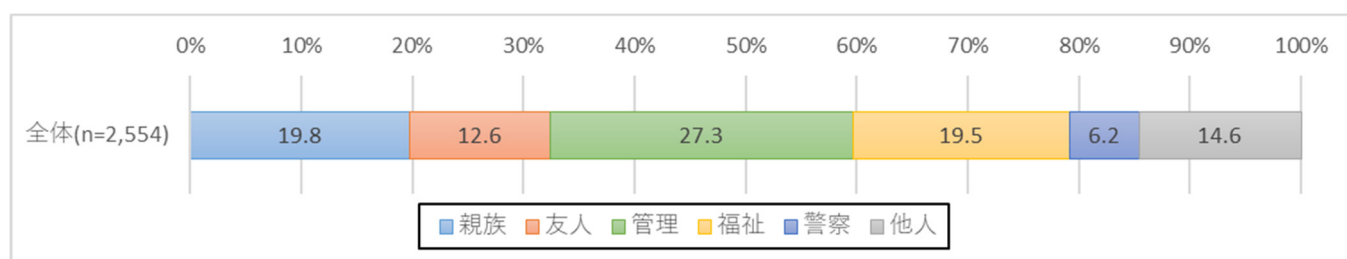
- ・「3日以内」で発見されている割合は全体で 40.2%となっている。男女別でみると、男性(38.5%)より女性(47.9%)のほうが 9.4 ポイント高い。
- ・ 発見されるまでの平均日数は、全体で 17 日となっている。
- ・ 30 日以上経過してから発見される割合は全体で 16.9%となっており、男女別でみると、男性(17.6%)のほうが女性(13.6%)より 4.0 ポイント高い。



図表 5-5
発見までの日数
(出典)
第4回孤独死現
状レポートをもとに
作成

○第一発見者

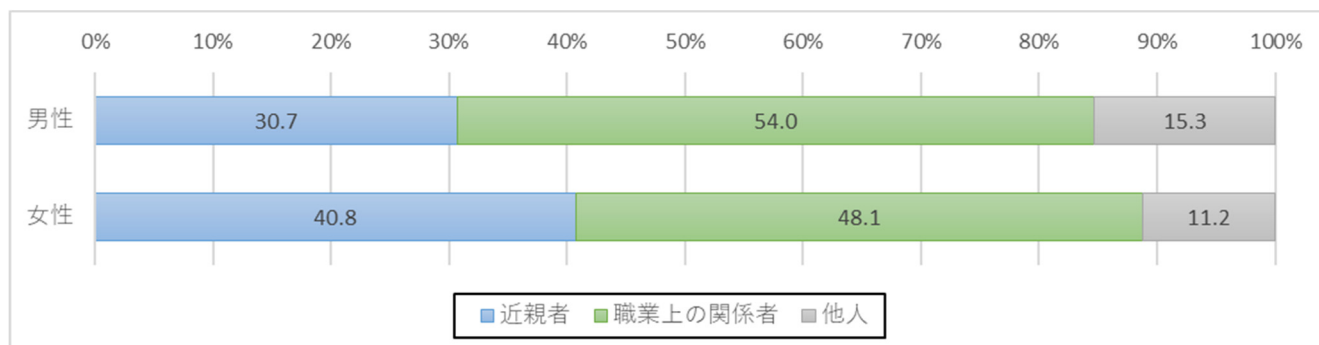
- ・「管理(不動産管理会社・オーナー・代理店等)」が 27.3%で最も多く、次いで「親族」が 19.8%、「福祉(ケアワーカー・配食サービス・自治体・配達業者・ガス電気等の検針員等)」が 19.5%で続いている。



図表 5-6 第一発見者

(出典)第4回孤独死現状レポートをもとに作成

- ・ 男性では「職業上の関係(管理・福祉・警察(警察・消防)の3項目の合計)」が 54.0%で最も多く、次いで「近親者(親族・友人(友人・知人・会社・学校等の関係者)の2項目の合計)」が 30.7%で続いており、その差は 23.3 ポイントとなっている。
- ・ 女性も「職業上の関係(48.1%)」と「近親者(40.8%)」の順番となっているが、その差は 7.3 ポイントであり、男性と比較するとその差は小さい。

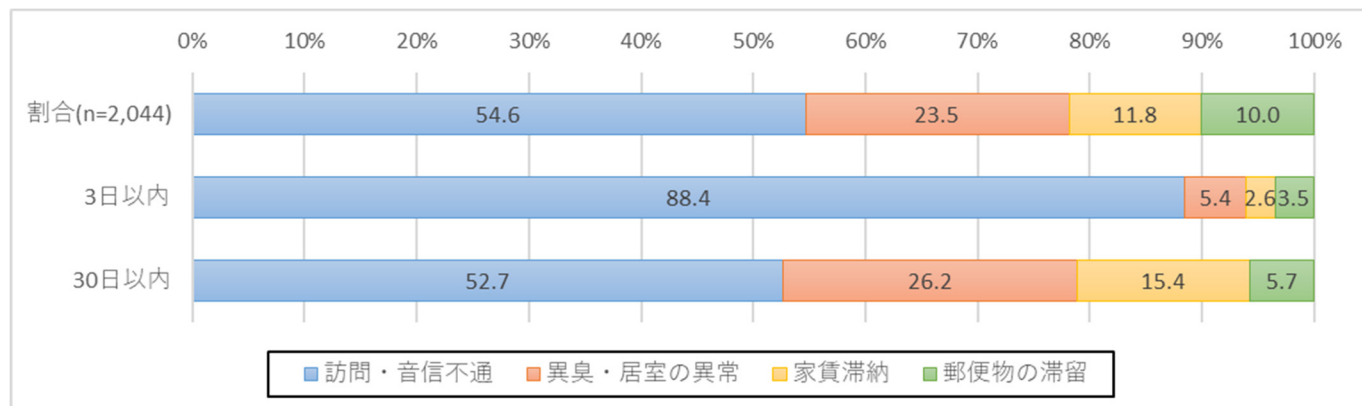


図表 5-7 男女別に見た第一発見者の割合

(出典)第4回孤独死現状レポートをもとに作成

○発見原因

- ・ 全体を見ると、「訪問・音信不通」が 54.6%で最も多く、次いで「異臭・居室の異常(入居者の死亡により虫の発生や水漏れ・電気の付けっぱなし等)」が 23.5%となっている。
- ・ 3日以内に発見される場合は「訪問・音信不通(88.4%)」がほとんどであり、「異臭・居室の異常」は 5.4%に過ぎない。
- ・ 30日以内に発見される場合は「家賃滞納」の割合が全体及び3日以内と比較すると高い。

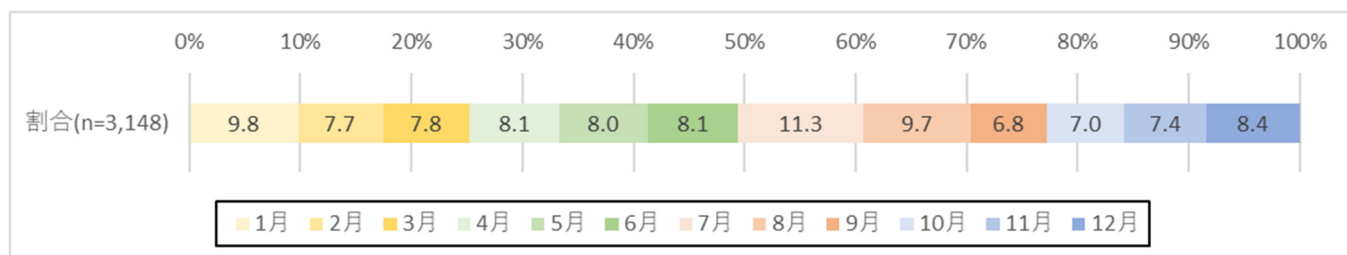


図表 5-8 発見の原因

(出典)第4回孤独死現状レポートをもとに作成

○季節別

特に偏りは見られないが、7月が最も多くなっている(11.3%)。



図表 5-9 死亡の季節

(出典)第4回孤独死現状レポートをもとに作成

○損害額と支払保険金について

- ・ 残置物処理費用についてみると、平均損害額(n=2,044)は 214,120 円(最大損害額 1,781,595 円、最小損害額 1,080 円)、平均支払保険金(n=1,851)は 207,342 円(最大支払保険金 500,000 円、最小支払保険金 1,080 円)となっている。
- ・ 原状回復費用についてみると、平均損害額(n=2,797)は 361,392 円(最大損害額 4,158,000 円、最小損害額 5,400 円)、平均支払保険金(n=2,514)は 288,016 円(最大支払保険金 3,000,000 円、最小支払保険金 5,400 円)となっている。
- ・ 家賃保証費用についてみると、平均支払保険金(n=215)は 321,840 円となっている。

(2)株式会社宅建ファミリー共済

株式会社宅建ファミリー共済は、宅建協会の会員向け業務支援を目的に設立された少額短期保険業者であり、賃貸住宅入居者の家財保険商品として「新ハトマーク補償」と、住居内入居者死亡費用拡大特約付きの「新ハトマーク補償ワイド」の2商品を2018年7月から提供している(なお、2013年9月から「ハトマーク補償プラス1」を提供していた実績がある)。

このパンフレットは補償内容の概略を紹介したものです。詳細は「ご契約のしおり」をご覧ください。

家財補償									
費用補償	家財の損害	①火災、落雷、破裂・爆発	②風災、雹災、雪災	③住宅外部からの物体の落下、飛来など	④漏水などによる水濡れ	⑤騒擾・集団行動等に伴う暴力行為	⑥盗難による盗取、損傷、汚損	⑦通貨・預貯金証券の盗難	⑧水災
	罹災時諸費用	①～⑤の事故により保険金が支払われる場合に、臨時に生じる諸費用【家財保険金×20%（1事故につき100万円限度）】							
	残存物片づけ費用	①～⑤の事故により保険金が支払われる場合に、損害を受けた残存家財の取片づけに必要な費用【家財保険金×10%限度】							
	修理費用	①～⑥の事故により借居住宅に損害が生じた場合の修理費用【1事故につき100万円限度】							
	賃借・宿泊費用	①～⑥および⑧の事故により住宅の損害が半指以上となったため、臨時に生じる費用【1事故につき家賃月額額の3か月相当額または30万円のいずれか低い額限度】							
	損害防止費用	①の事故の損害の発生または拡大の防止のための費用【実費】							
修理費用等									
窓ガラス・洗面台・便器・浴槽修理費用	不測かつ突発的な事故により損害が発生し、借居住宅の貸主との契約に基づきまたは緊急に修理した費用【1事故につき30万円限度】	ドアロック交換費用	かぎの高強、もしくはドアロックへのいたずらによりドアロックを交換する費用【1事故につき3万円限度】	給排水管の凍結	凍結により損壊または使用不能となった場合の修理、解冻費用【1事故につき10万円限度】	特殊清掃費用	借居住宅内における被保険者の死亡により、汚損等の損害が生じた場合の清掃、消臭、消毒費用【1事故につき50万円限度】	遺品整理費用	被保険者の死亡により賃貸借契約が終了する場合の遺品整理費用【1事故につき50万円限度】
賠償責任補償									
				借家人賠償責任	借居住宅が火災などにより損害を受け、住宅の所有者（貸主）に対する法律上の損害賠償責任を負担した場合	個人賠償責任		日本国内において日常生活に起因する偶然な事故等により法律上の損害賠償責任を負担した場合	

借居住宅内・周囲の被害を拡大する災害や事故からお守りします。

図表 5-10 「新ハトマーク補償ワイド」の概要

(出典)株式会社宅建ファミリー共済ホームページより

新ハトマーク補償では特殊清掃費用が、新ハトマーク補償ワイドでは特殊清掃費用と遺品整理費用が保険の対象となっている。それぞれの金額は下表のとおりである。

図表 5-11 各商品の限度額

	特殊清掃費用	遺品整理費用
新ハトマーク補償	30 万円	対象外
新ハトマーク補償ワイド	50 万円	50 万円

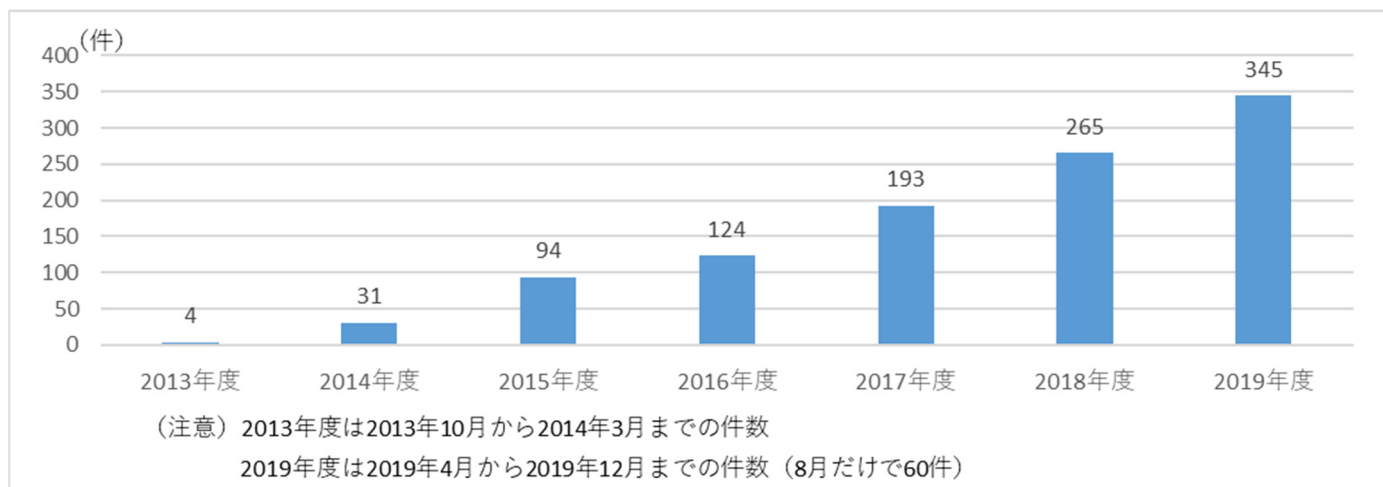
(出典)株式会社宅建ファミリー共済ホームページより作成

「特殊清掃費用」とは、「汚染除去、血液除去、腐乱液除去、腐敗液除去、消臭、消毒、害虫駆除などの居住していた住宅の原状回復や原状復旧の費用」であり、負担した金額が領収証等により明らかなものを対象としている。特殊清掃費用保険金が支払われるのは、「保険契約証記載の住宅内において、被保険者の死亡を直接の原因としてその住宅について汚損等の損害が生じた場合」であり、死亡した被保険者の法定相続人、他の被保険者、賃貸借契約上の連帯保証人または賃貸借契約上の借主が負担した特殊清掃費用が対象となる。

「遺品整理費用」とは、「居住していた住宅内の遺品(家財)の廃棄処分、搬出費用等」であり、負担した金額が領収証等により明らかなものを対象としている。遺品整理費用保険金が支払われるのは、「被保険者の死亡を直接の原因としてその住宅の賃貸借契約が終了する場合」であり、死亡した被保険者の法定相続人、他の被保険者、賃貸借契約上の連帯保証人または賃貸借契約上の借主が負担した遺品整理費用が対象となる。

○孤独死の状況

- ・ 孤独死の事故受付件数をみると合計 1,056 件(2013 年 10 月 10 日から 2019 年 12 月まで)となっている。受付件数は年々増加の傾向にある。



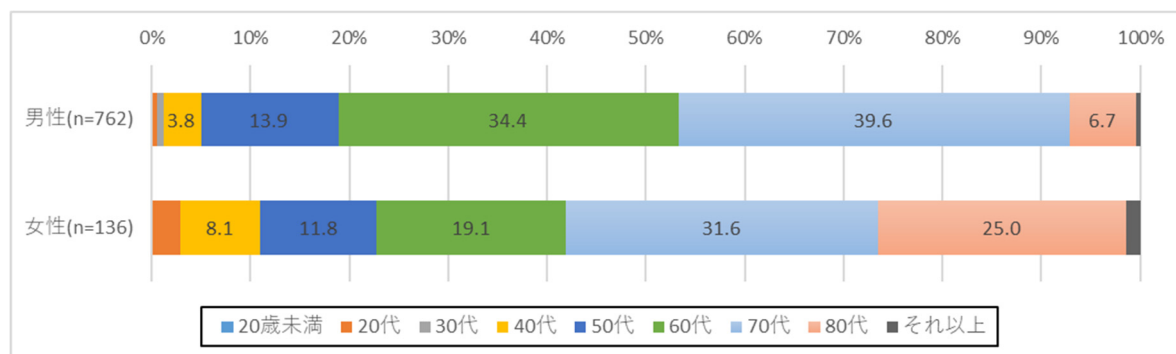
図表 5-12 年度別の事故受付件数

(出典)(株)宅建共済ファミリー提供資料より

- ・ 男女別の比率についてみると、男性が 85%、女性が 15%となっている。また、平均年齢については男性 69 歳、女性 70 歳とあまり差はない。

○男女別死亡年齢

- ・ 男性では 70 代の割合が 39.6%で最も高く、次いで 60 代(34.4%)、50 代(13.8%)となっている。60 歳未満の割合は 18.9%である。
- ・ 女性では 70 代の割合が 31.6%で最も高く、次いで 80 代(25.0%)、60 代(19.1%)となっている。60 歳未満の割合は 22.8%である。

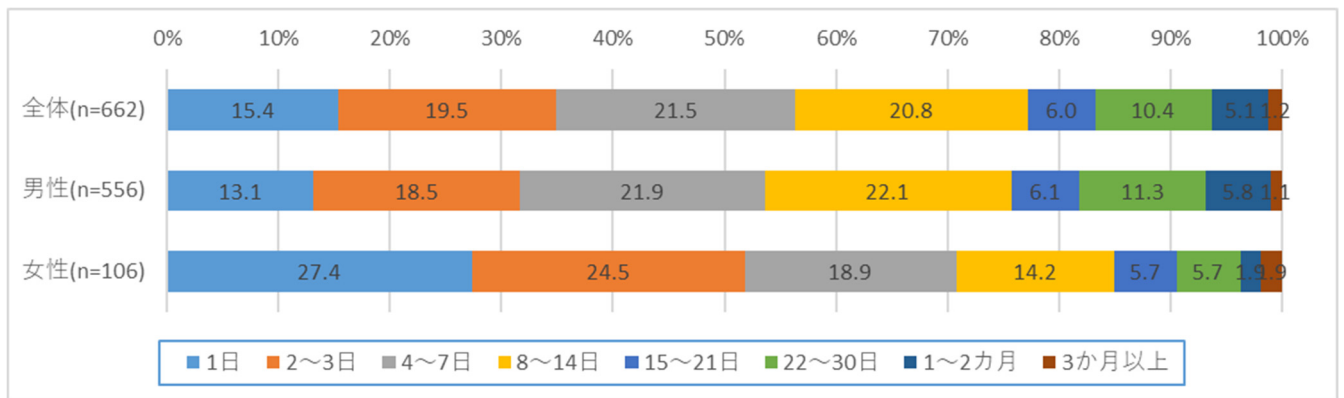


図表 5-13 死亡年齢

(出典)
(株)宅建共済
ファミリー提
供資料
より

○発見までの日数

- ・ 全体をみると、「4~7 日」が 21.5%で最も多く、次いで「8~14 日」が 20.8%、「2~3 日」が 19.5%となっている。7 日以内での発見が 56.4%となっている。
- ・ 男性についてみると、「8~14 日」が 22.1%で最も多く、次いで「4~7 日」が 21.9%、「2~3 日」が 18.5%となっている。全体と比較すると「22~30 日」の割合が 0.9 ポイント高くなっている。
- ・ 女性についてみると、「1 日」が 27.4%で最も多く、次いで「2~3 日」が 24.5%、「4~7 日」が 18.9%となっている。7 日以内での発見は 70.8%となっており、男性と比較すると 17.3 ポイント高くなっている。

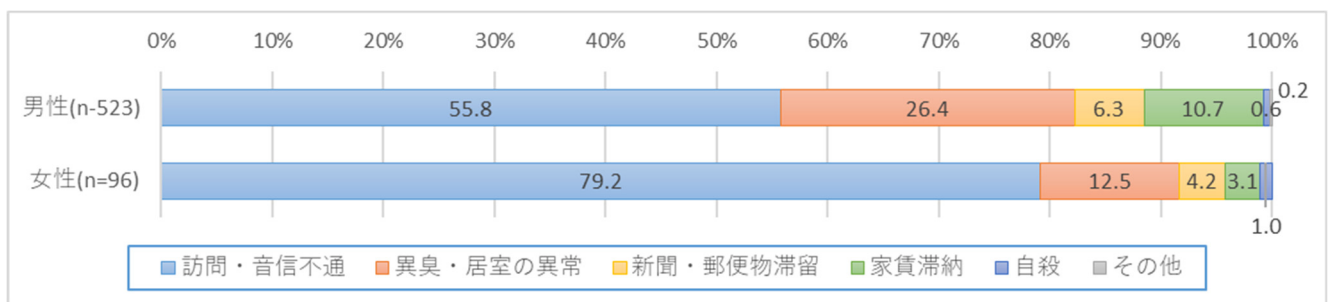


図表 5-14 発見までの日数

(出典)(株)宅建共済ファミリー提供資料より

○発見原因

- ・ 男性についてみると、「訪問・音信不通」が 55.8%で最も多く、次いで「異臭・居室の異常」が 26.4%、「家賃滞納」が 10.7%となっている。
- ・ 女性についてみると、「訪問・音信不通」が 79.2%で最も多く、次いで「異臭・居室の異常」が 12.5%、「新聞・郵便物滞納」が 4.2%となっている。

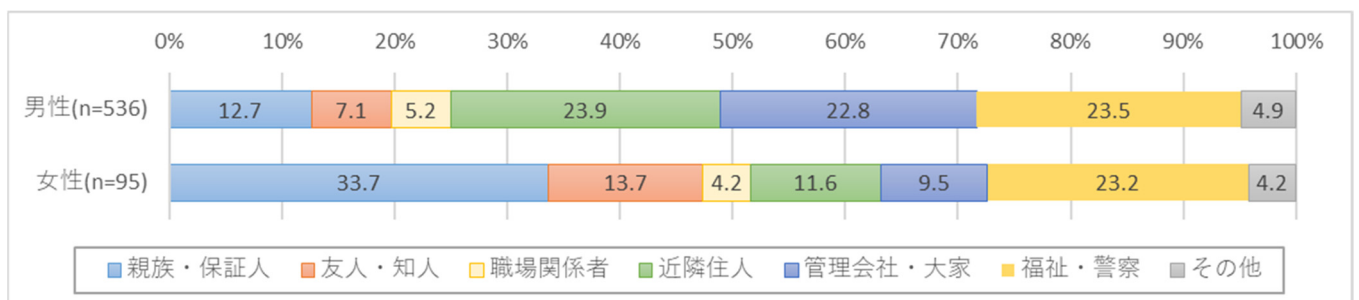


図表 5-15 発見原因

(出典)(株)宅建共済ファミリー提供資料より

○発見者

- ・ 男性についてみると、「近隣住民」が 23.9%で最も多く、次いで「福祉・警察」が 23.5%、「管理会社・大家」が 22.8%となっている。
- ・ 女性についてみると、「親族・保証人」が 33.7%で最も多く、次いで「福祉・警察」が 23.2%、「友人・知人」が 13.7%となっている。
- ・ 「親族・保証人」と「友人・知人」と「職場関係者」を合わせた割合をみると、男性が 25.0%なのに対して女性は 51.6%であり、約2倍となっている。



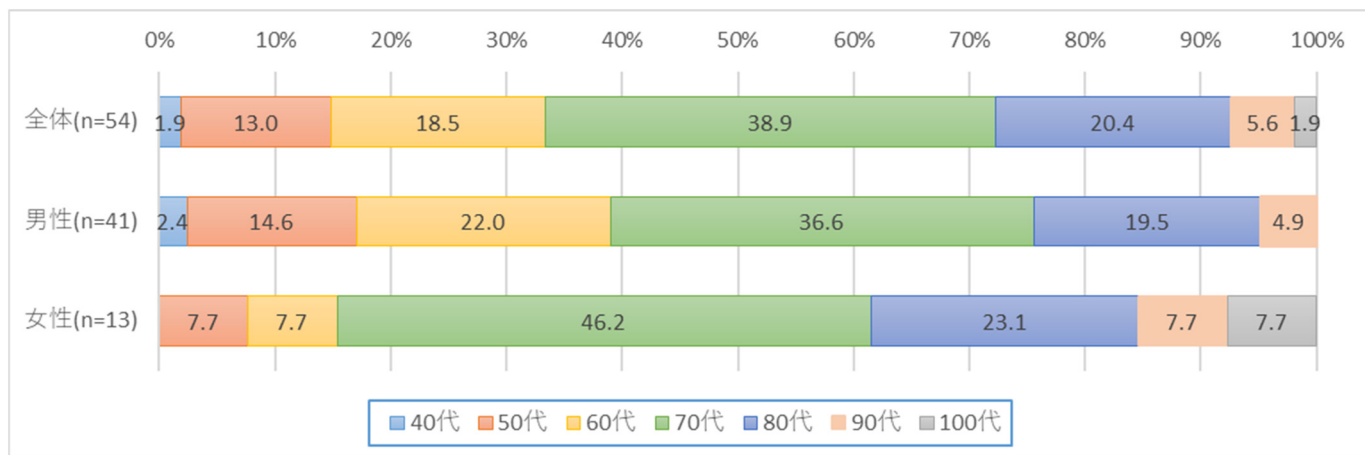
図表 5-16 発見者

(出典)(株)宅建共済ファミリー提供資料より

○遺品整理費用が支払われたケース

遺品整理費用の支払い状況(全 54 件)について年代別にみると、70 代が 38.9%で最も多く、次いで 80 代の 20.4%となっている。70 歳未満は 33.4%となっている。

男女別でみると、70 代が最も多いのは同じであるが、70 歳未満の割合が、男性は 39.0%なのに対して女性は 15.4%に過ぎない。女性の方が高齢になって亡くなっている件数が多い傾向となっている。

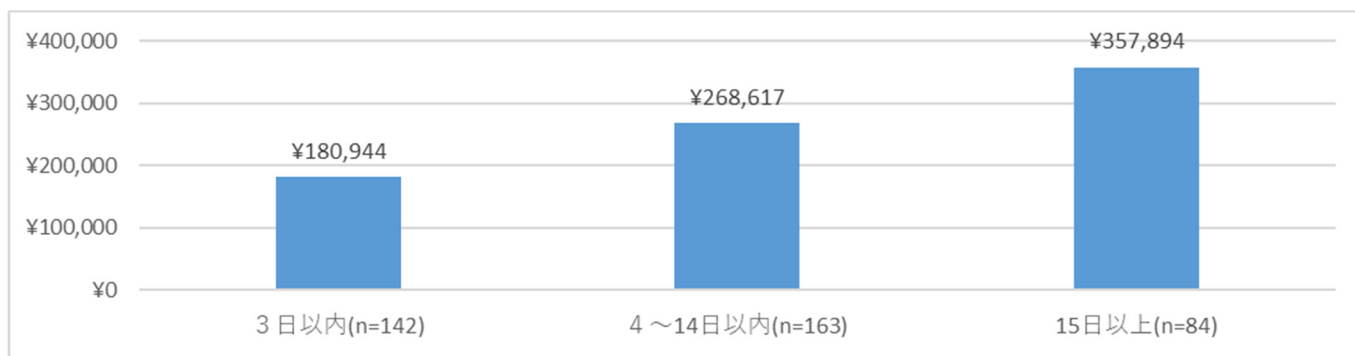


図表 5-17 孤独死の男女別死亡年齢の割合

(出典)(株)宅建共済ファミリー提供資料より

○発見日数と特殊清掃費用の関係

「3日以内」は約 18 万円、「4～14 日以内」は約 27 万円、「15 日以上」は約 36 万となっており、発見が遅れるほど特殊清掃費用が高額になっている(2018 年4月～2019 年 11 月に支払が確定した請求、対象は 389 件)。



図表 5-18 発見日数と特殊清掃費用の関係

(出典)(株)宅建共済ファミリー提供資料より

○代理店が実施している対策例

- ・新聞の配達を入居条件にする
- ・オーナー負担で3日に1度ヤクルトを配達し、前回分が残っていたら連絡が入るようにする
- ・近隣入居者から情報が入るようにする(新聞、洗濯物、窓の開け閉め、電気の点灯消灯等の状況を確認する)
- ・賃貸住宅内でのコミュニティを立ち上げる
- ・定期清掃業者、設備点検業者にチェックしてもらう
- ・高齢の入居者には、毎月家賃を持参してもらう
- ・定期的に声掛け等の状況確認を行う
- ・セキュリティ会社の自動通報システムを採用している
- ・更新の度、緊急連絡先や身元引受人の確認を行っている
- ・訪問や宅配サービスを利用している(クリーニング、弁当等)

(出典)(株)宅建共済ファミリー提供資料より

令和元年度
住宅確保要配慮者等の居住支援に関する調査研究
報 告 書
令和 2 年 3 月 発行

編集・発行/公益社団法人全国宅地建物取引業協会連合会
公益社団法人全国宅地建物取引業保証協会
〒101-0032 東京都千代田区岩本町 2-6-3
電話:03(5821)8111

