

発行人 (株)アーバン企画開発 三戸部 啓之

～賃貸住宅における孤独死の実態と予防策～

今年に入ってから当社管理物件において、孤独死の案件がすでに3件発生しています。

私自身、賃貸管理業に携わって今年で10年を経過しますが、横浜エリアの店長時代も含め年に2、3回は警察より連絡があり、入居者と連絡が取れないため、家族・職場等の依頼により入室の立会いをすることがありました。中に入るまでドキドキですが、実は旅行に行っていた、風邪をひいて寝ていたなどで、事件、事故につながるケ

ースは、ほとんどありませんでした。今回孤独死した入居者の年齢ですが、還暦前後の方が2名と30代の方で、必ずしも老人の方とは限りません。私も還暦前ですが、現場に立ち会うととても他人事とは思えませんでした。孤独死の実態を検証した上で、賃貸住宅に及ぼす影響と予防策を考えてみたいと思います。



孤独死に対しては法的に明確な定義はなく、警察の統計上では変死に分類されるようです。孤独死としての統計は国や地方自治体ではとっていないようです。この変死の中でも事後（遺体発見以降）の周辺調査や検死や司法解剖等により死因特定した結果、早い段階で他者の適切な介護があれば救命できた可能性のあるケースに関して集計されるに過ぎないため、これを明確に定義付けての統計は存在しないということです。賃貸住宅での孤独死について、都市再生機構（UR）は、死後一週間以内に遺体が発見されたケースを統計に含めないという方針を決めましたが、この新たな条件に波紋が広がっています。孤独死という言葉は日本で核家族化の進んだ1970年代に一人住まいの老人の死後、訪ねてきた親族に発見されたという事件の報道で登場、同種の事例がたびたび発生した1980年代ごろからマスメディアに繰り返し用いられました。孤独死に該当する事件は明治時代より報道されているそうです。



ここ数年孤独死の数が急増し東京23区だけでも2003年～07年に1.4倍の4000件に上っています。オーナー様のアンケートでも「保有している物件における孤独死に不安を持っている」と回答したオーナー様は全体の8割もいました。実際に孤独死を経験されたオーナー様は5%にも満たないと思いますが、大変多くのオーナー様が不安をもっていることが明らかになりました。

実際に孤独死が起きるとどんな費用が発生するでしょう。部屋の残置物処理費、原状回復費（消臭消毒費、特別清掃費含む）、空室発生分・下落家賃に伴う慰謝料等損害賠償費と遺族にかかる大きな負担が予想されます。契約者の方が亡くなっても、契約を終了させなければなりません。相続人と契約の解除をする必要があります。家財道具（残置物）を処分する権利は相続人（親族）にしかないことになります。当社で起きた案件については、残置物処理で、平均30万円、原状回復費で総額300万円を超える部屋もありましたが、すべて親族の方が契約の解除から残置物処分費、原状回復費の精算までしっかりやって頂き本当に助かりました。しかし親族がいないとか、相続放棄している場合など契約解除や明け渡し交渉の交渉相手がいないことになります。解約手続きが本当にやっかいになります。まず「相続財産管理人」の選任を家庭裁判所に申し立てなければならず、審判がはじまってから結審するまで時間がかかります。その費用の負担も大きいです。管理会社として、孤独死の予防対策として「入居する条件を厳しくする」・「高齢者の入居を断っている」などがありますが、入居者にたいして厳しい対応だけでは、知恵がありません。



具体的に「保険を充実させることで、孤独死予備軍の入居者を断らずに済む」「孤独死の対策に対する優遇制度を行政に働きかける」などがあると思います。また、孤独死がいつ起きるかもしれない状況でリスクヘッジとして孤独死保険があります。オーナー様が加入するタイプと管理会社が加入するタイプとがあり、基本的に原状回復費や未収家賃など補償してくれる保険で戸数によって異なりますが、いずれも戸当たり数百円程度（月額）となっています。

たとえばE 損害保険の場合、家賃6万円の30平方メートル以下の住宅で、原状回復費100万円に空室期間中の家賃保証などを行います。A 少額短期保険株式会社では、賃貸住宅内での自然死・孤独死に伴うオーナー様のリスクをカバーするための保険商品「賃貸住宅管理費用保険」愛称：「無縁社会のお守り」を昨年より販売しています。補償額は1事故当たり最高200万円まで、原状回復費用は1事故当たり最高100万円までとなっています。保険料は、家賃に応じて4段階に設定しており、家賃5万円未満であれば月額270円と保険料が抑えられています。また、入居者の火災保険に組み込むものとして出されているものもありますが、こちらは残置物処分費用30万円と原状回復工事完了までの空室の家賃保証ですが、費用が親族にいてしまうのと現実的にまだ保証が弱いと思います。

しかし大きな問題として、親族の遺体引き取り拒否は都内では少なくとも2006年以降の5年間で558件に上り、2010年度は前年度から倍増の169件になっている事実があります。行き倒れなどで身元が分からない引き取り手のない遺体は自治体が引き取って無縁仏として供養する事になりますが、親族が遺体引き取りを拒否する場合でも墓地埋葬法により市町村が火葬埋葬する事になっています。

これから見るように、親族であっても不意に大きな負担が課せられることは「遺体引き取り拒否」や「費用負担拒否」が多発する懸念があります。

先日も「自殺や孤独死、犯罪による死亡」に対して、貸主や不動産管理会社が親族や保証人に対して多額な費用請求をする事が、遺族感情を無視した「反道徳的行為」として大きく報道されました。

入居者の高齢化も進み、問題視される孤独死の対応ですが、まずは、成約時及び更新時に緊急連絡先や身元引き受け人、戸籍謄本等をしっかり提出してもらい緊急時に対応できる状況にしていくことです。入居後は、部屋の電気やポストの確認を行い、郵便物（新聞含む）の確認も必要となるのではないのでしょうか。入居者にはヤクルト配達を義務付ける、新聞を配達させる事を入居条件にする管理会社も出ています。設備費用がかかりますが、冷蔵庫の開閉やトイレの使用回数が一日に一定数ないとセキュリティ会社に自動的に通報するシステムもあります。



当社では、そのようなリスク対応がない物件では、営業社員はもちろんのこと、定期清掃業者や設備点検業者などに異変を感じたら報告することを徹底しています。

孤独死をさせない、どうしたら早く発見できるか、とても難しい問題だと思います。

震災時の孤独死対策により、一時期は減少したかと思われましたが、その実、年々孤独死は増えており、これは復興住宅や被災地でない地域でも同じです。

孤独死が増えている地域に共通しているのが、ご近所付き合い・横のつながりがない、つまりはコミュニティが形成されていないということです。

賃貸住宅の環境の中ではかなり難しいですが、今後はハード（箱物主導）だけでなく、人と人との絆を考えたソフトの部分も、もっと大事にしていかなければ、孤独死をはじめ色々な問題は解決されないのではないのでしょうか。