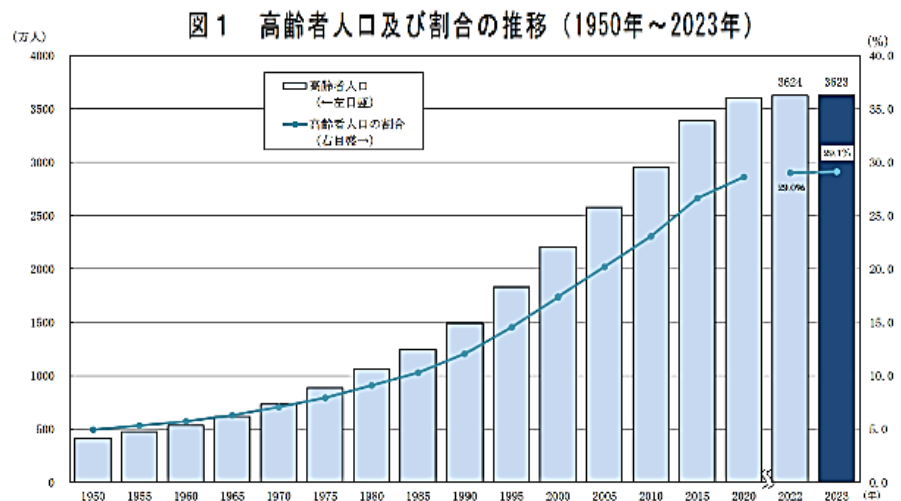


少子高齢化と不動産経営

少子高齢化が進んでいる日本で、65歳以上の高齢者の人口は3,623万人（2023年9月15日時点）と総務省統計局から発表されました。総人口に占める高齢者人口率は29.1%で過去最高となっています。（総務省統計局 統計トピックスNo.138より）

高齢化社会が進むに伴って深刻化しているのが認知症患者数の増加です。2025年には認知症患者数が700万人を超え、高齢者の5人に1人が認知症を患うという推計（厚生労働省）も出ており、誰にでも起こりうる身近なものとなっています。



資料：1950年～2020年は「国勢調査」、2022年及び2023年は「人口推移」

認知症になると自分の行為の結果を認識し、これに基づいて正しい意思決定をする意思能力がないと判断されるため法律行為を行うことができなくなります。民法では意思能力について明文化することにより、高齢化社会に対応するために「法律行為の当事者が意思表示をした時に意思能力を有しなかったときは、その法律行為は、無効とする。」と、平成29年の民法改正で条文が新設されました。

少子高齢化にともない、賃貸住宅の入居者像にも変化が出てきています。これまで賃貸住宅のターゲット層だった若年層の単身世帯は減少しており、2003年から2016年の13年間で賃貸住宅を借りた世帯主の世代ごとの割合をみると30歳未満・30歳代は、2003年42.1%から2016年29.7%へと12.4%も減少しています。一方で40歳代、50歳代、60歳代以上はいずれも約4～6%増加しています。（国土交通省「住宅市場動向調査」より）

当社で管理しているアパートでも昔は学生が多く入居していましたが、今は半数以上が50～60歳代の入居者になっているというお話をオーナー様からよく耳にします。賃貸物件において高齢者の入居を受け入れるリスクは何点かありますが、その1つに入居者が認知症を患うことも考えられます。

それでは、賃貸オーナーが認知症になってしまった場合、その後のアパート経営にどのような影響があるのでしょうか？

アパート経営を行う上で

① 賃貸借契約の締結 ② 賃貸借契約の更新・解除 ③ 原状回復工事・修繕

この3点は重要なものです。しかしオーナー自身が認知症になってしまうと、意思能力がない状態での法律行為と判断されるため自身で行うことができません。

例えば、空室のお部屋に新規申し込みが入ったのに、賃貸借契約の締結ができず空室状態がそのまま続いてしまう…。入居者から修繕依頼があったが、オーナーに確認が取れず工事を進められない…等々。時間だけが過ぎ家賃収入が減ってしまったり、入居者に迷惑がかかってしまったりとアパート経営の継続に支障が出てしまいます。

管理会社はオーナーへの意思確認が出来ないと、業務を進めることができない為に滞ってしまいます。実際には、代わりにご親族に承認をいただくケースもありますが、厳密にいうと法的には無効です。



もしもオーナーが認知症になってしまった場合には、成年後見人選任の申し立てを家庭裁判所に行く必要があります。成年後見人は認知症などにより契約の締結や財産管理が難しくなった方に代わり、契約の締結や財産管理を行うことができます。

成年後見人制度は本人の財産を保護することが目的であるため、財産の運用や本人が施設に入った場合に居住していた不動産を処分する際でも、家庭裁判所の許可が必要となり簡単に処分することができなくなります。また、相続税対策のための資産運用や、課税される財産を減らすための生前贈与・ローンの借入れを行うなどの行為は認められない可能性が高いです。成年後見人選任の申し立てから法定後見開始までも数か月かかると言われており、成年後見人が選任されるまでの間、アパート経営が滞ってしまいます。このように成年後見人制度は詐欺などの犯罪から守ることができるといったメリットもある一方で、デメリットも多く考えられます。

公益財団法人日本賃貸住宅管理協会ではオーナーが認知症になった場合や相続発生リスクに備えて、あらかじめ『管理業務委任状』の作成をお勧めしています。

『管理業務委任状』はオーナーがご家族と締結します。賃貸経営の代理人をご家族の中から事前に決めておくことで、認知症になってしまった場合やオーナーのご逝去後、相続人が確定するまでの間に代理人に引継ぎ、賃貸経営業務を行うことができます。費用や時間がかかるものではないので、手軽に行える対策です。『管理業務委任状』があると管理会社は代理人に意思確認が行えるため、アパート経営の業務が滞ることもありません。

管理会社として、オーナー様の損失は最小限に抑えたいと常々考えております。



万が一に備え事前に準備しておくことが円滑なアパート経営の継続につながります。あまり明るいお話ではないですが、これを機にご家族で賃貸経営の引継ぎについてご相談していただくのはいかがでしょうか。

何かご相談等ありましたら、サポート課・各オーナー担当までご連絡くださいませ。