

プラチナパートナーズ



有限会社 村建地所
ムラケン

発行元：有限会社 村建地所 発行責任者：村上則夫
〒989-1201 柴田郡大河原町大谷字町向 135-2
TEL 0224-53-1130 FAX 0224-52-3824
ホームページ <https://www.muraken.com> メール info@muraken.com



村建地所HP ↑

入居率 84.31%
滞納率 0%

【2020年7月末日現在】

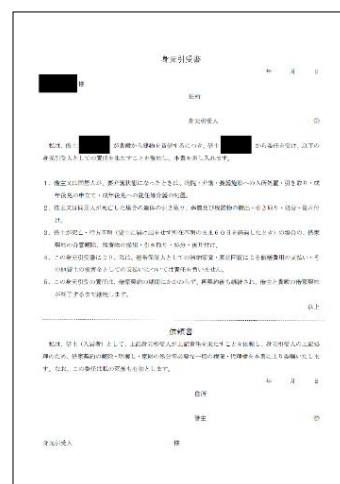
一人暮らし高齢者の入居

弊社の管理物件で6月、70代一人暮らしの入居がありました。入居にあたり、他の入居者と同じく【家賃保証会社へ加入】【残置物片付け費用のついた保険の加入】に加え、【身元引受人をたて、身元引受書を提出する】ことを入居条件としました。

身元引受人と連帯保証人の違いは、連帯保証人は家賃などの金銭債務の支払い義務は負いますが、万が一の際の遺体の引き取り、遺品の整理などを行う義務はありません。そのため身元引受人に遺体の引き取り、残置物の片付け、借家契約の解除手続き、要介護状態になった際の施設への入所手続きなどをお願いしています。

入居者が契約期間中に死亡した場合、天野弁護士のコラムにもあるように、弁護士等に依頼し、時間と費用が掛かり貸主には大きなリスクとなります。身元引受書が有効なのか見解が分かれるようですが、身元引受人が「いざとなれば自分がやらなければならない」と意識を持っていただくことが重要と考えています。

折しも7月、全宅連 不動産総合研究所が「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」を発表しました。要配慮者、特に高齢者の入居に消極的な要因として、孤独死による事故物件化、入居者が認知症になってしまうなど居住中のリスクへの対応など、個々では解決できない課題が多く存在します。令和元年度は「孤独死＝事故物件とされてしまう風潮は、事故物件に明確な定義がないから」ということに重点をおいて検討を行い、その結果が報告されました。



【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報告書

孤独死に係る説明・告知の在り方に係る考え方の整理】(抜粋)

賃貸住宅は人が居住し生活する以上、「死」という事実が発生することは不可避であり、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。賃貸物件内で以前「死」があり、それが一人暮らしの者であったからといってただちに「事故物件」となると考えることはできない。まずこの点をしっかりと確認する。

- ・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。
- ・ただし臭気等が近隣から指摘された場合には、説明・告知をする必要がある。

〈賃貸住宅で「死」はありうる〉との前提に立てば、孤独死があった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、原則として説明・告知の必要はないと整理した。ただし臭気等が近隣にも及び、次の借主が入居後に近隣から指摘を受け当該事実を認識した場合、説明・告知の在り方が争いとなる可能性があり、争いを回避するため説明・告知の必要があると整理した。

弁護士のちょっと気になるコト

今回は、土地・建物の賃貸に関して、借主と連絡が取れなくなってしまった場合の対応方法についてお話しします。

借主の方がご高齢で急に施設に入居することとなったものの、貸主への連絡はなく、どこの施設に入所したかがわからないといったことが稀にあります。

貸主側からすると、借主と連絡が取れなくなった場合、その後の手続はちょっと大変です。

借主がいない以上、賃料の支払は見込めませんし、賃貸借契約を解除しようにも解除の意思表示の相手がない状態です（民法上、「意思表示は、その通知が相手方に到達した時からその効力を生ずる」とされています。）。なお、意思表示の相手の所在が不明の場合、公示による意思表示の規定もありますが、これにより賃貸借契約が解除されたとしても、土地上の建物や建物内の動産（家財など）を勝手に処分することはできません。勝手に処分すると、後から本人や遺族から、損害賠償を求められる可能性もあります。

ではどうするのか？という、借主に代わり財産を管理する人を裁判所に選任してもらうこととなります。これにより、後日、借主から、「私の物を勝手に処分されるのはおかしい！」と言われた場合でも、法律に定められた手続に従っていると反論することが可能となります。

このように、不測の事態が生じたときには、正しい手続を踏むということが重要になります。くれぐれも「いなくなった人の物だからいいや」と勝手に処分することはないように注意してください。



天野 智之弁護士
弁護士法人湊法律事務所
仙台事務所
仙台弁護士会所属

終活バトラーQ&A

墓じまいはお金も手間もかかります。そのため手をつけずにいたものが、コロナ禍で帰省できなくなり、墓じまいを考える人が増えています。そこで某寺の住職に墓じまいについて聞きました。これはあくまでも某寺住職の見解であり、すべてのお寺、お墓にいえることではありません。

Q. 墓じまいをするときに、まず何をすればいいですか？



A. 自宅の近くにお墓を移す「改葬」を決めてご連絡をいただきますが、新しいお墓の面倒を誰が見るのか、ご家族と話し合われていない方がいます。きっと子どもたちが見てくれるはず、と言われますが、ご自分も地元を離れ、長年地元の親戚にお墓をお願いしていたりします。まず改葬の後ご先祖様のお墓を見てくれるのか、ご家族ときちんと話し合ひましょう。それから墓地の管理者やお寺にご連絡くださると助かります。

承継者がいるのなら、改葬と同時に、地元のお寺を離檀（檀家を離れること）し、自宅近くのお寺に新たに入ることをお勧めします。離檀の際の「離檀料」がトラブルになるようです。値段に目安はありませんが、日ごろからお寺の修繕や維持管理にご協力いただいている他の檀家の皆様との平等性を考え、お寺と疎遠な方ほど高額になる傾向があるようです。そういった事情を考慮し、ご納得いかない場合は住職と話し合われてはいかがでしょうか。

もし承継者がいない場合や、子どもたちの負担になりたくないなどお考えの場合は、ご先祖様は永代供養することをお勧めします。いずれにしろ正解はございません。この機会にじっくりとお考えください。

動画配信中



村建
チャンネル

プラチナ
パートナーズ
チャンネル



編集後記

イギリスでは幽霊が出る物件に高値がつくことがあるそうです。不動産会社は「せっかく買ったのに幽霊が出ない」なんて言われたりするんでしょうか。