No.44

プラチナパートナーズ

2025.10.10発行

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　　村建地所公式LINE

入居率　84.43%
滞納率　0.00%
【2025年9月末日現在】

一人暮らし　孤立死（孤独死）のリスク

「孤独死」という言葉は、1970年代に生まれました。1995年の阪神・淡路大震災により被災した人々の「孤独死」が多発したことにより注目を浴び、コロナ禍で改めて問題視されました。
いわゆる「孤独死・孤立死」に関しては、一部の地方自治体や、民間の企業や団体において統計が作成されていました。今年4月、「孤独死・孤立死」に関する取りまとめを国が初めて公表しました。
そこで「孤独死・孤立死」を、
「警察取扱死体のうち、自宅において死亡（自殺も含む）した一人暮らしの者で、その遺体が生前に社会的に孤立していたことが推認される死後経過時間（日数）の経過後に発見された者の数」
を「操作的定義」として定めました。【孤立死者数の推計方法等について（令和7年4月11日・内閣府発表）より

かつては一人暮らしといえば、20代、30代が主流でしたが、現在では世代に関係なく一人暮らしが多くなりました。高齢化率が上昇傾向にあることなどを考えれば、今後孤立死（孤独死）による死者数も増加していくことが懸念されます。

大河原管内の賃貸物件は、かつてないほどの空室率となっています。空室対策に、これまでは孤立死（孤独死）のリスクから敬遠がちだった高齢者の一人暮らしの入居を考えているオーナー様もいらっしゃることでしょう。

「孤独死・孤立死」の用語について
「孤独」→独りぼっちと感じる精神的な状態
「孤立」→社会とのつながりや助けがない、
または少ない状態
こうした点から、用語としては「孤立死」が適当ですが、「孤独死」が一般に広く認知されていることから、「孤立死」を使うことを基本としつつ、注釈等で「孤独死」と注記することが望ましいと、内閣府が提言しました。

このようなリスクに備え、家賃保証会社が見守りサービスを始めています。電力のスマートメーターから電気の使用量を分析し、異常があれば入居者、緊急連絡先、不動産会社に連絡し、安否を確認するというもので、万が一の場合、早期発見につながります。
家賃保証会社との契約は入居者が契約するものです。そこにオプションで見守りサービスに加入することを条件とすることで、高齢者の一人暮らしの入居をご検討されてはいかがでしょうか。

【孤立死（孤独死）の事例】
・70代男性、一人暮らし、持病あり
持病があったことから、まわりの方も注意していたため発見が早く、親族の方ともすぐに連絡がつきました。親族の方は室内に残された動産の片づけのため毎日物件に通い、2週間ほどで明け渡しとなりました。
孤立死（孤独死）を防ぐ方法は孤立させないことですが、日頃から対策を講じるとなると、個人のプライバシーの尊重という観点から問題が生じる恐れがあります。
賃貸においては、早期発見が大切です。遺体の腐敗状況は季節や環境に大きく左右されますが、死後3日以内に発見されることが望ましいところです。

弁護士の
ちょっと気になるコト

天野　智之弁護士
弁護士法人
天野・小池法律事務所
仙台弁護士会所属

今回は、賃貸物件における上階賃借人の部屋からの漏水により、下階の賃借人の居室が水濡れしてしまった事例について紹介します。事案は東京地判令和２年３月２４日です。

この事案では、平成２７年７月から平成３０年１０月頃までの間の３年以上，下階の天井付近から漏水が生じており、下階賃借人はバケツで水を受けたり、床の吹き上げを行ったり、濡れてしまった衣類等を洗濯したり、といった処置を継続的に行っていました。また、この漏水により下階の部屋にはカビが生じて不快な匂いがするという状態が続いているという状況にあったようです。

賃貸人側は漏水の原因箇所が存在するとおぼしき上階の住人に対して部屋の状況の確認させるよう求めていましたが、上階の住人と連絡がとれなかったりして、対応が遅々として進まなかったという事情も認められています。

下階の賃借人は、賃貸人に対して複数回にわたり漏水の対応を申し入れていたようですが、上階の賃借人の属性等の影響からか賃貸人による対応がなされることはなく、下階の賃借人は平成３０年の１０月中に退去をしました。退去後に、下階の賃借人は、賃貸人に対し、賃貸人の使用収益させる義務、修繕義務が履行されていないと主張して、損害賠償請求訴訟を提起しました。

このような下階賃借人の訴えに対して、上記東京地裁は、賃貸人が上階の賃借人に対して具体的な対応をとらなかったことを賃貸人の帰責事由としたうえで、損害賠償として、賃貸人が下階の賃借人に対し支払済みの賃料の３割等を支払う義務を認めています。

プラチナパートナーズの皆様は賃貸人の立場にある方も多くいらっしゃると思いますが，賃貸人が賃借人に対して負担する義務は決して軽いものではないという点をご留意いただけると幸いです。

火災報知器の交換目安は10年です！

賃貸住宅を含むすべての住宅で、火災報知器の設置が義務化されてから、10年以上が経過しています。近年、火災報知器がピッと鳴っているという入居者からの連絡が度々届きます。

火災報知器は、交換時期になると、警報音や音声で知らせる機種があります。警報音は停止ボタンやヒモを操作することで簡単に止まりますが、しばらくすると再び鳴る仕様になっています。

火災が発生して死者が出た場合、オーナーが責任を追及される可能性があります。設置後10年を目安に、交換が必要です。

大谷津　敏税理士
税理士法人
ユナイテッド・パートナーズ
仙台青葉事務所　所長

年収の壁（その１）

最近「年収の壁」という言葉をよく耳にします。「年収の壁」とはいったい何でしょうか。

仕事をして給料をもらうと所得税がかかります。その給料から必要経費と基礎控除を差し引いた金額に税率をかけた金額が所得税になります。給料をもらっている人は、給与所得控除といって最低550,000円と必要経費が決まっています。また、基礎控除も令和６年までは480,000円と決まっています。逆算すると、給与所得控除550,000円に基礎控除480,000円をたした金額、1,030,000円までは所得税がかかりません。その上、ご主人や親御さんの扶養になります。令和６年までは、1,030,000円が所得税の年収の壁になります。

しかし、宮城県の令和２年度最低賃金は825円でしたが、令和７年度最低賃金は1,038円と上昇しています。昨今の物価上昇を考えると、賃金が上昇しないと生活が圧迫されてしまいます。その反面、年収の壁が1,030,000円と上限に変更がなければ、働く時間が少なくなってしまいます。単純に年収の壁を最低賃金で計算すると、年間約256時間も減少します。人手不足の会社では大変なことになってしまいます。年収の壁という給料の上限があるため、家庭の所得は増加しないことが多いです。

この年収の壁が、令和７年度税制改正で改正になりました。基礎控除が最高950,000円、給与所得控除が650,000円に増額されました。これで1,600,000円でも所得税の負担がなくなりました。また、ご主人の扶養になるには、給与所得控除650,000円と基礎控除で1,230,000円になります。あくまでも所得税の話です。次回は、社会保険や住民税について説明いたします。

編集後記

事例にある70代男性のお宅には、非常にたくさんのものが残されていました。片付けた親族の方には感謝しかありません。親族の方に聞いたところ、「今月中に片付ける」と目標を決め、日中だけでなく、夕食後にも出向いて片付けたこともあったそうです。終活の大切さを実感した事例でもあります。