

プラチナパートナーズ

—ムラケン通信—

2019.08.09 発行



入居率 81.32%
滞納率 0%

【2019年7月末現在】

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

ムラケン通信の更なるバージョンアップを図り、名称を「プラチナパートナーズ」に変更いたしました。相続・終活・家族信託等不動産に関するあらゆるテーマを盛り込み、オーナー様、協力会社様をはじめ、プラチナパートナーズ提携をしていただいた皆様に情報を発信してまいります。

孤独死現状レポート

賃貸物件の空室対策として高齢者を受け入れるとき、孤独死が懸念されます。年間3万人ともいわれる孤独死の実態として、一般社団法人日本少額短期保険協会の孤独死対策委員会が、対策委員や協力会社から集めたデータから「孤独死現状レポート」を1年に1回発表しています。その最新レポートが2019年5月に発表されました。このレポートにおける孤独死とは「自宅内で死亡した事実が死後判明に至った一人暮らしの人」と定義されています。対象期間はデータ収集を始めた2015年4月～2019年3月です。

男女別孤独死人数と死亡時の平均年齢 男女の人数比率はおよそ8：2、これは統計開始から変わっていません。表

項目	男性	女性	合計
人数	2,804	588	3,392
割合(%)	82.7	17.3	—
死亡時の平均年(歳)	61.4	61.0	61.3
65歳未満者の割合	50.8%	51.2%	51.0%

で目を引くのは平均年齢が高齢者基準以下の61歳なこと、65歳未満者が孤独死全体の過半数を占めていることです。

孤独死は高齢者だけの問題ではなくなっています。

遺品整理や特殊清掃、原状回復費は原則的に遺族となりませんが、孤独死を迎える人は家族や親せきと疎遠なことが多く、

残存物処理費用(単位：円)

平均損害額	平均支払保険金
214,120	207,342
最大損害額	最小損害額
1,781,595	1,080
最大支払保険金	最小支払保険金
500,000	1,080

原状回復費用(単位：円) 実際にはオーナーが負担するケースも少なくあり

平均損害額	平均支払保険金
361,392	288,016
最大損害額	最小損害額
4,158,000	5,400
最大支払保険金	最小支払保険金
3,000,000	5,400

ません。弊社では入居の際に特殊清掃費用や遺品整理費用が補償の対象となる保険に、入居者にご加入いただきますが、補償額に上限があります。発見までにかかる日数は平均17日、早期発見といえる3日以内の発見は40.2%、90日以上

上かかったのが2.6%。見守りサービス等を導入するなど、早期発見につながる努力が必要となります。

創立記念セミナー



7月27日(土)、オーガ2階イベントホールにおいて、七十七銀行コンサルティング営業部コンサルティング営業課 課長代理 遠藤貴行氏をゲスト講師にお迎えし「創立記念セミナー」を開催いたしました。

第1部として弊社社長が「不動産会社の社長が考える終活とは」と題し、基本的な終活から全国的にも問題になっている「処分したくてもできない不動産」の問題点と、解決策として注目されている民事信託について述べました。

また、新たに商標登録した「**プラチナパートナーズ**」を発表しました。オーナー向けだったムラケン通信をさらにバージョンアップし、相続や終活、民事信託などの不動産に関するあらゆるテーマを盛り込んで情報発信してまいります。

第2部は遠藤氏が「知っておきたい相続と信託の知識」として、遠藤氏が携わった事例から、相続がまさに争族となってしまった事例など、民事信託を組んでおけばよかった事例が多数紹介されました。「事例の皆さんは、家族仲がいいから大丈夫、財産なんて呼べるほどないから大丈夫と仰ってました。でも自分のことと想像してみてください。少額でもお金がもらえたら嬉しくないですか？少額でもお金をもらえる権利があるのに、その権利を兄弟の誰かが独占したら



腹が立ちませんか？」と述べていました。

暑い中お越しいただきました皆様、改めて御礼申し上げます。

動画配信中



YouTubeに「村建チャンネル」を登録しました。物件情報や終活セミナーの案内などを動画で配信しています。ぜひ「村建チャンネル」で検索いただき、ご登録をお願いします！

知っておきたい賃貸管理の法律知識

「心理的瑕疵」

アパートの一室で借主が病死しました。心理的瑕疵として次の入居者に告げる必要があるのでしょうか？

賃貸物件の入居者が自殺や殺人事件などによって死亡した場合、その物件は「事故物件」と呼ばれ、次の入居者に対しその事実を告げなければならないといわれています。これは自殺や事件による死亡が「心理的瑕疵」、すなわち「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」にあたりとされているからです。自殺や事件による死は、賃貸物件内で一般的に起こるとはいえず、その事実を知れば入居を躊躇する可能性が高いと考えられます。

それでは病死や自然死の場合はどうでしょうか。高齢化社会や独り身世帯の増加など、賃貸物件に限らず病気や老衰のために自宅で死を迎えることは決して稀なことではなくなり、次の入居者も特別な感情を抱

くことは少ないと考えられます。

しかし、死後の発見が遅れ、賃貸物件内に遺体が放置されていたような場合、死そのものは心理的瑕疵に当たらなくとも、死後の状況が心理的瑕疵を構成するものと考えられます。どの程度の期間が経過すれば心理的瑕疵となるのか、明確な基準はありません。できるだけ発見が遅れないよう措置を講じておくことが大切でしょう。

編集後記

「全宅管理」vol.23より抜粋

不動産会社を語る詐欺があるそうです。土地を売ってほしいと訪れ、「境界がはっきりしていないので測量の必要がある。測量代は数十万かかるが、土地が売れば大した金額ではない」と持ち掛け、測量代をいただくと連絡が取れなくなるそう。土地をお持ちの皆様、ご注意ください。