

今月のテーマ

単身高齢者向け賃貸経営における行政の支援システム

高齢者(65歳以上)の人口は、平成25年9月現在の総務省の統計で3186万人となっています。日本全国の世帯数は2015年の段階で638万世帯、そのうち単身世帯は309万世帯。この309万世帯のうち高齢者の単身世帯は79万世帯にもなります。今後も、高齢者がお一人でも住めるような賃貸住宅、そしてそのシステムが必要です。

【高齢者に貸す際の大家さんのリスクは？】

これらのリスクと対応策が考えられます。

- ① 保証人 ② 緊急連絡先 ③ 家賃滞納
⇒ **家賃保証会社を利用**
- ④ 孤立死
⇒ **緊急通報システム・見守りサービスを利用**
- ⑤ 病気・認知症・ケガ
⇒ **地域包括支援センターを利用**
- ⑥ 残存家財の処理 ⑦ 原状回復
⇒ **賃貸借契約に特約を設定**

順にご説明いたします。

【家賃保証会社を利用する】

保証人がいない場合や保証人も高齢で経済的に負担がかかる場合などは、家賃保証会社に参加することをおすすめします。保証会社やその契約内容によりますが、入居者が家賃を払わない時は、最長で3ヶ月分まで保証会社が負担するといった契約内容が多いようです。なお、緊急連絡先とは、保証人とは違い、債務を負うことはありません。友人・知人でも構いません。

東京23区の自治体では、転居や更新の際に、初回保証料を支援するシステムもあります。

【緊急通報システム・見守りサービスを利用】

23区の自治体などには、各地域を担当する地域包括センターがあります。センターでは、保健師、社会福祉士、介護支援専門職員などが在籍し、自宅やその地域で生活できるように、必要な介護サービスや保健福祉サービス、その他、日常生活支援などの相談に応じてくれます。

【賃貸借契約に特約を設定する】

賃貸借契約書の中の特約事項に「不慮の事故や病気等で死亡したときは、賃借人は所有する残存家財を賃借人へ無償で譲渡する事を承諾する」といった内容を入れることで、入居者が亡くなった際に、残存家財の所有権が大家さんに移転することになるので、賃借人のご遺族の許可なしに片付けることができるようになります。その場合でも、処分した財産について後から相続人より何らかの申し出があることも考えられますので、「財産等の損害が発生した場合でも、(家主は)民事上、刑事上、何ら責任を負うことはない」といった内容の免責事項も付け加えることをおすすめします。なお、入居者が亡くなった際は、事件性の有無にかかわらず警察で身元の調査をします。賃借人の相続人が判明した際は、残存家財の処分をお願いしますが、相続人や親類縁者などがない場合はこの特約があると便利です。

ご不明な点があれば、下記の連絡先までお気軽にご相談下さい。(栗原啓二)

大家さん・地主さんのための相談窓口

不動産のことならなんでもご相談ください！

日本地主家主協会

検索

NPO法人 日本地主家主協会

〒160-0023
東京都新宿区西新宿4-32-4
ハインスロフティ9F
TEL 03(3320)6281
FAX 03(3378)4327

