

明海大学不動産学部

不動産の不思議

第436回

学生たちの視点と発見

【学生の目】

超高齢社会の本格化や世帯の多様化が進む中、民間賃貸住宅は住宅確保要配慮者に対するセーフティネットの役割も担っている。昨年10月に宅地建物取引業者によ

る人の死の告知に関するガイドラインが策定

されたが、不動産会社のアルバイトで孤独死や急死の話を耳にするため、無関心ではいられない。ガイドラインがセーフティネットを強化することを望みたい。しかし、現状は誰もが安心して入居できるわけではない。特に単身高齢者の入居は困難



田地川 美祐

不動産学部4年

が多い。内閣府の調査（文献1）では、賃借人の26・3%が住宅確保に不安に感じ、借家と持ち家の比較では借家が11・6%高い。高齢期の賃貸を断られるが19・5%と高い。賃借人のリスクもある。死亡事故があると原状回復の期間や費用、家賃の減額など、甚大な遺失利益が生じる。中村喜久夫ほか（文献2）は月額賃料5万円の50カ月分相当の250万円のリフォームの費用を家主

高齢者の安心居住の実現方策

システム導入や他者とのつながりで

が負担し、家賃を30%減額した例を紹介している。自らの責に帰すべからざる事由によって生じる損失から自衛するための入居拒絶には一定の合理性もあり、国土交通省（文献3）は、高齢者の入居に約8割が拒否感を示し、70歳前後で断る例が多い。

不安や困難を改善する2つの方策を提案したい。第1は発生予防である。ガイドラインが死後の情報開示

心理的瑕疵と関連して発生する事象	事象が含む課題の領域						流通形態
	法律	経済	建策	社会	流通	売買	
① 開示情報を個別に把握	○	○	○	○	○	○	○
② 契約で品質を確定できない	○	○	○	○	○	○	○
③ 情報を開示しない	○	○	○	○	○	○	○
④ 賃貸人に経済的損失が発生	○	○	○	○	○	○	○
⑤ 賃借人関係者が経済的負担	○	○	○	○	○	○	○
⑥ 高齢者の入居を拒絶する	○	○	○	○	○	○	○
⑦ 建物を解体する	○	○	○	○	○	○	○

重要性的程度：■ 非常に大 ● 大 ○ 中 □ 小 □ 該当しない

心理的瑕疵と関連して発生する事例と重要性（出所：文献2）

つながりを強化する仕組みの導入が費用対効果の面で現実的と考える。孤独死現状レポート（文献4）は、他者とのつながりを重視する生前の社会的な活動の濃淡の差が早期発見の差につながることを示す。入居者同士の声掛けや郵便物がたまっていくなどの少しの変化で管理会社に連絡できるような体制を築き、お互いが見守り合っような輪を構築することが対策の第1段階と考える。

【教員のコメント】

高齢者等の安心居住には流通と管理の協同が必須だ。方策1のガイドラインはタイトルから「心理的瑕疵が削除されたことが重要。方策2の規律は猶予期間満了の6月から全面稼働だが、人の死の予防や早期発見の業務化は今後の課題である。

第2は早期発見である。孤独死等が生じても早期発見すれば特殊清掃を免れ、いわゆる心理的瑕疵にならない。賃貸管理者に早期発見の役割を認め、その活動権原を付与する。安い賃料の不動産で費用がかけられるのか、誰が負担するのかという問題もあり、一般論として人的な

《文献》1 令和元年版高齢社会白書（全体版 内閣府 2 中村喜久夫ほか「人の死が生じた場合の管理態勢から見る賃貸管理業の役割と課題―賃貸管理の職能に関する研究―」（2021.11）資産評価政策学会
 Chttps://www.mhlw.go.jp/content/12300000/000750359.pdf 4 https://www.shougakutanki.jp/general/info/kodokushi/news/report.pdf