

住まい支援の連携強化のための連絡協議会

[ちんたい協会:家主の全国団体]

2020年8月3日(月) 15:00~17:00

住宅確保要配慮者を民間賃貸住宅へ迎え入れるための必要な施策 = **家主の困りごとを解決すること**

住宅確保要配慮者

高齢者

低額所得者

障害者

被災者

ひとり親世帯

外国人

その他

身寄りのない方 || 法定相続人のいない方

【居住者の権利関係】

- ・遺留品の相続権
- ・賃借権

【居住者の負の遺産】

- ・孤独死による賃貸住宅の事故物件化
- ・事故物件化による告知義務の存在
- ・改修工事期間中の家賃収入のロス
- ・告知義務期間中及び家賃減額のロス

- ・契約形態(普通・定期・終身)を終身賃貸借契約とした場合、死亡時に契約が終了し、「賃借権」はなくなるものの、「遺留品の相続権」は残る。
- ・居住者が孤独死した場合、原状回復費用や未収家賃等を精算するのは、**法定相続人**。
- ・また、家主が経営リスクをヘッジするために加入した**損害保険**も利用されている。
- ・被害額が、すべて保証金や保険金等で補えれば良いが補えない場合は**家主の負担**。
- ・このような理由により、家主にとっては、**身寄りのない高齢者**等を快く迎え入れることは困難である。

住まい支援の連携強化のための連絡協議会 [ちんたい協会:家主の全国団体]



ちんたい協会のガイドブックと無料電話相談

① 都内23区内における一人暮らし65歳以上の自宅での死亡者数



左の表は、東京都監察医務院が発表している「東京23区内における一人暮らしで65歳以上の人の自宅での死亡者数」の推移。
平成27年のデータでは、3000人を超えている。23区内だけで1日あたり8.5人が孤独死で亡くなっている計算となる。

単身高齢者の孤独死は毎年増加傾向

孤独死の約60%:60歳以上
約40%:60歳未満

終身契約では、満60歳以上が対象、60歳未満は対象外。

② 男女別死亡年齢の構成比 [年齢が不明なデータを除く]

| | 20代 | 30代 | 40代 | 50代 | 60代 | 70代 | 80代~ | 合計 | 現役世代の割合 |
|----|------|------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|---------|
| 男性 | 87 | 157 | 276 | 514 | 912 | 647 | 177 | 2,770 | — |
| 割合 | 3.1% | 5.7% | 10.0% | 18.6% | 32.9% | 23.4% | 6.4% | 100% | 37.3% |
| 女性 | 48 | 45 | 67 | 79 | 121 | 116 | 101 | 577 | — |
| 割合 | 8.3% | 7.8% | 11.6% | 13.7% | 21.0% | 20.1% | 17.5% | 100% | 41.4% |

③ 発見までの日数と男女比

| | 3日以内 | 4~14日 | 15~29日 | 30~89日 | 90日以上 | 平均 |
|----|-------|-------|--------|--------|-------|----|
| 全体 | 40.2% | 28.3% | 14.8% | 14.3% | 2.6% | 17 |
| 男性 | 38.5% | 28.8% | 15.0% | 15.0% | 2.6% | 17 |
| 女性 | 47.9% | 26.0% | 12.4% | 10.7% | 2.9% | 16 |

【見守りサービスは必須】
発見まで平均2週間以上

④ 損害額と支払保険金

・残置物処理費用

| 平均損害額 (n=2,044) | 平均支払保険金(n=1,851) |
|-----------------|------------------|
| ¥214,120 | ¥207,342 |

・原状回復費用

| 平均損害額 (n=2,797) | 平均支払保険金(n=2,514) |
|-----------------|------------------|
| ¥361,392 | ¥288,016 |

・家賃保証費用

| 平均支払保険金 (n=215) |
|-----------------|
| ¥321,840 |

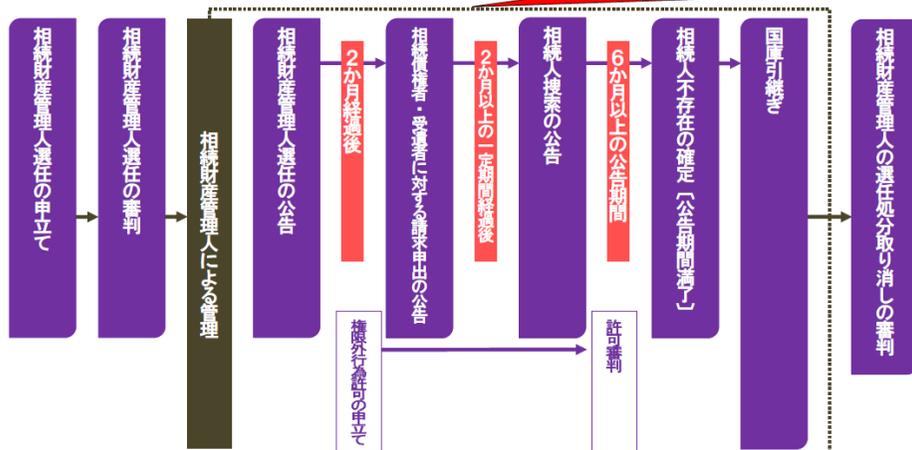
損害額、支払保険金の平均は昨年と大きな差は見られない。

対象となる保証や保険に加入していなければ…
全額家主負担となります
(健康保険人や法廷認人がない場合)

● 手続きのフロー図

入居者(被相続人)が死亡して相続が開始したものの、相続人の存在が明らかでない場合、家主等は家庭裁判所へ申出ることになります。裁判所が選任した相続財産管理人が相続財産の管理を行いますので、「債務の支払い」「遺留品の処分」等を行うことができます。

ただし、①予納金(100万円) ②10か月以上の時間の損失 ③10か月以上の家賃損失 ④遺留品の運搬費・保管料等が必要



【元受刑者の行き先と住まい】

作成:ちんたい協会

