専門家に聞く
Vol 07
どうする？不動産実務の困りごと

単身高齢者との借家契約――「貸した後」のリスクにどう備えるか

単身高齢者の賃貸住宅への入居を巡っては、貸し主や管理会社の方々はいろいろとお悩みかと思います。貸す側としては、入居後に万一のことがあった場合の対応が気になるのではないでしょうか。賃料の滞納や孤独死のリスク、残置物の処理など、心配の種は尽きません。しかし今後、単身高齢者の増加が見込まれる中で避けて通れない問題。基本的なことですが、改めて実務上のリスクと備えについて解説します。

（一社）不動産ビジネス専門家協会
不動産のプロフェッショナルである事業者と、士業等の各種専門家を会員（登録専門家）に擁し、国内の個人・法人の不動産プレイヤー向けのセミナー開催等の支援活動を通じて、不動産ビジネスの活性化および健全な発展に貢献することを目的に活動している。2014年10月設立、会員数66名（26年3月時点）。

1. 契約締結前に緊急連絡先を確認

単身高齢者が入居した場合、貸し主が特に懸念するのは、「何かあったときに誰に連絡すればよいのか」という問題ではないでしょうか。

例えば、入居者が病気や事故で倒れた場合、あるいは死亡した場合、親族等に速やかに連絡できる体制があるかどうかは、管理上重要です。**契約時には緊急連絡先を確認しますが、締結前に親族等に実際に連絡をして、賃貸借契約を結ぶ旨や緊急時に連絡することを理解しておいてもらうことが必要です。**もっとも、緊急連絡先となる人が、入居者に代わって賃料債務や退去義務を負うわけではありません。「緊急連絡先」と、法的責任を負う「連帯保証人」とは、明確に区別して認識しておく必要があります。なお、賃料の滞納については、保証会社の利用も考えられるでしょう。

2. 事前に残置物処理への対応を盛り込む

単身高齢者の賃貸借で、実務上特に難しいのが、入居者が亡くなった後の対応です。

賃借人が死亡しても、原則として賃貸借契約が当然に終了するわけではなく、相続人が賃借人としての地位を承継することになります。そのため、貸し主としては、「亡くなったらすぐに部屋を明け渡してもらえる」と考えて契約すると、後々困ることになります。さらに問題となるのが室内の家財です。相続人が存在する場合には、その家財は相続人との間で話し合って処理する必要があります。相続人が遠方にいる、あるいは相続人が相続放棄をしたような場合には、処理が長期化することも考えられます。

この点については、**契約締結時から、死亡後の連絡先や相続関係者の把握に努めるほか、一定の条件の下で残置物の処理を委託する仕組みを検討することも考えられます。**国土交通省・法務省が策定した「残置物の処理等に関するモデル契約条項」（※）も、こうした問題への対応策を考える際の参考になります。

3. 「孤独死」を恐れるだけではなく、早期発見の仕組みを

もう一つ、貸し主が大きな不安を感じるのが孤独死です。

孤独死が起きた場合、発見までの時間によっては、特殊清掃や原状回復、次の入居者への説明など、さまざまなことに対応しなければならなくなる可能性があります。もっとも、単身高齢者であるというだけで、直ちに孤独死のリスクが高いと判断するのは適切ではありません。むしろ、「異変を早期に発見する仕組み」を用意するという発想が重要ではないでしょうか。

例えば、**定期的な安否確認、センサー等を利用した見守り、管理会社による定期連絡など、入居者本人があまり負担に感じない対策を検討することが考えられます。**自治体や福祉関係機関が提供している見守りサービス等を利用できる場合には、そうしたサービス等の活用も選択肢になります。

4 「人とのつながり」を契約時に確認する

単身高齢者との賃貸借では、契約書に特約を大量に盛り込めば問題が解決する、というものでもありません。むしろ、**契約時に、①緊急連絡先、②親族等の連絡可能性、③保証会社の利用、④見守りの方法、⑤死亡した場合の連絡・残置物への対応、といった事項を整理し、誰がどの場面で対応するのかをあらかじめ確認しておくことが有効でしょう。**また、これらについては、入居者本人の意思やプライバシーにも配慮する必要があります。高齢者だから特別な条件を課すという発想ではなく、「単身であることによって生じ得るリスクについて、貸し主・借り主双方があらかじめ対応方法を共有しておく」という姿勢が望ましいように思われます。

単身高齢者の賃貸需要は今後も増えていくことが予想されます。そうだとすれば、「高齢者に貸すか、貸さないか」という二者択一ではなく、対応策などについて事前によく検討し、安心して貸せる仕組みを構築することが、今後の不動産管理には求められるのではないでしょうか。

〈執筆〉尾原 央典（おばら・なかふみ）
弁護士（2002年弁護士登録）。一般企業法務や相続などを主に取り扱う。売買契約・賃貸借契約、トラブル解決などの不動産案件の相談も多く、特にオフィスビルや店舗などの事業用物件を多く手掛けている。関口総合法律事務所パートナー。

※国土交通省のホームページに掲載されています