

全	宅	管	理	vol.8	2016 winter
才	一	ナ	一	通	信

■室内で死亡事故発生！ 対処法と予防策

監修：東京グリーン法律事務所 弁護士 伊豆 隆義

少子高齢化・核家族化等により、年々増加傾向にある一人暮らしの高齢者数。2013年の内閣府の調査では、65歳以上の高齢者がいる22,420千世帯のうち、25.6%にあたる約5,730千世帯が単身高齢者世帯でした。そこで、室内で死亡事故が起きたときの対処法と予防策をご紹介します。



オーナー様が異変に気付いたら

●郵便物がポストにたまっていたり、同じ洗濯物が何日も干されていたり異変に気付いたら、管理会社や入居者、入居者の親族、連帯保証人に連絡する。入居者と連絡がつかない場合は、親族等の同意を得たうえで、もしくは親族等とともに合いカギを使って部屋に入る（緊急性が高いと判断した場合は先に警察へ連絡し、安否確認をお願いします）。



→入居者が断りなく長期不在をしていた場合、賃貸借契約書に記載されている「長期不在時の通知義務」「緊急時の立ち入り」事項について改めて伝え、注意を促す。

●部屋の周辺から異臭がもれていたら、遺体が腐敗している可能性が高いため、迷わず警察へ連絡。その際、110番通報をするとサイレンを鳴らしてパトカーが来るため、近隣の交番へ電話する。その後、管理会社へ連絡し、親族への連絡や合いカギの準備をしてもらう。

ここで注意→ たとえ合いカギやマスターキーが手元にあっても、決して一人で部屋に入らないようにする。緊急事態でなかった場合、オーナーであっても住居侵入罪に問われることもある。



入居者が長期入院することになったら

警察官や救急隊員立ち会いのもと、入居者が病院へ運ばれた場合、その後の対応は親族や連帯保証人をお願いする。病状によっては、今後の賃料の支払い、解約手続きや家財道具の整理等について親族と話しておく。意識不明で身寄りのない方の場合は自治体の対応となるため、病院や福祉事務所のソーシャルワーカーへ相談。入居者が生活保護を受けていて長期の入院になった場合、住宅扶助が廃止されることもあるため、福祉事務所へも連絡をしておく。



死亡事故が判明したら

警察官の立ち会いで死亡が確認され事件性がないと判断されたら、遺族や連帯保証人に遺体・遺品を引き取ってもらう。身寄りのない方や遺族等が相続放棄等をして埋葬を行う者がいないときは、死亡地の市町村長が行うことになる。遺品については自治体によって異なるが、オーナーが管理会社や遺品処理会社へ依頼して処分しないといけなくもある。

ここで注意→ 物件周辺にパトカーや救急車が停車しているだけで、見物人が多数あられ、あらぬ噂が広がることもある。見物人から質問を受けても「ご迷惑をおかけして申し訳ありません」と話し、近隣住民には後日改めて謝罪に伺う。



（一社）全国賃貸不動産管理業協会（通称：全宅管理）は、全宅連を母体として設立された賃貸管理業界最大の会員数を有する団体です。全宅管理では、賃貸管理業の適正化や標準化を図り、業界の健全な発達に寄与することを目的とした各種事業を行っています。

ホームページはこちらから検索 <http://www.chinkan.jp/>

全宅管理

検索

原状回復・損害賠償

事故物件の原状回復を業者に依頼するとき、業者に断られたり法外な金額を提示されたりすることもあるため、(管理会社を通して)数社に見積もりをとる。原状回復義務は、基本的に賃借人に故意、過失があった場合に限り、賃借人に義務が生じるという考え方が主流。そのため、死因が自然死等で請求が難しい場合(自然死を瑕疵ととらえるのは一般的な考え方ではない)や、また自殺であっても発生現場以外はリフォーム



代金が認められないこともある。自殺の場合、次の賃借人が見つかるまでの家賃2～3年相当額を相続人に対する損害賠償として認めた裁判例がある。ただし、相続放棄等により、回収困難な例が多い。

新しい賃借人は見つかるか？

事故物件について入居者の募集をするとき、広告には「告知事項あり」という記載が必要になり、賃料も通常の半額程度で決まることが多い。自殺に関する告知義務期間は、死後2～3年との裁判例もあるが、明確な基準はない。

また、原状回復費用、事故後の空室・家賃値下げによる損害を補う保険もある。

孤独死の予防策—早期発見と見守りネットワークへの参加

室内での死亡事故を予防するには、早期に発見して対応することが重要。以下のような異変を早期に察知するためには、親族や連帯保証人、管理会社だけでなく、自治体(地域包括支援センター等)が推進している見守りネットワークへ参加したり、電気・ガス・水道メーター検針員や新聞配達員に協力を求めたり、地域社会や民生委員、自治会等との連絡体制を整えておくことも必要となる。

- | |
|---|
| ☐ 郵便物や新聞がポストにたまっていないか |
| ☐ 同じ洗濯物が干されたままになっていないか |
| ☐ 日中に室内の電灯がついたままだったり、夜間ついていなかったりしていないか |
| ☐ 窓が閉まったままの状態が続いていたり、冬なのに窓が空いた状態が続いていないか |
| ☐ 各種メーターの数値が大きく増減していないか |
| ☐ ペットの様子が普段より衰弱していたり、鳴きやまなかったりしていないか |
| ☐ 賃料の振込みが滞っていたり、電話に出なかったりする状態が続いていないか |
| ☐ 室内から異臭や異音が発生していないか |

●現在、賃貸住宅の空き家率は、空き家総数の約52%(平成25年住宅・土地統計調査)を占めています。また今後、少子高齢化がますます進み、高齢者数が増加していくなか、今はなかなか入居者を選び好みできない時代といえます。以上のような対処法を知ったうえで、事前に対策をとっていれば、単身高齢者に部屋を貸すことは決してリスクが高いとは言えないのではないのでしょうか。



不動産のご相談は
当社まで