

高齢者をめぐる 賃貸借実務対応マニュアル

—入居・管理・死亡等による契約終了・再募集—

編著 高村 至 (弁護士)



ためにも、高齢者に対しどのような支援がなされているのかを具体的に知っておく必要があります。

◆行政への確認

高齢者の場合には、行政サービスなどを受けていることも考えられるため、担当のケースワーカーの有無や連絡先などを確認しておくことがまずは重要です。

◆社会福祉協議会、デイサービス担当者らとの連携

高齢者の場合には、社会福祉協議会や高齢者支援に取り組むNPO法人などの支援を受けていることも多いと思われます。なお、社会福祉協議会とは、社会福祉法に基づき全ての都道府県・市町村に設置され、地域住民や社会福祉関係者の参加により、地域の福祉推進の中核としての役割を担う非営利の民間組織であり、日常生活自立支援事業や行政からの委託により生活困窮者に対する相談業務などを行っています。

また、高齢者の方には、デイサービスなどを利用している方もいると考えられ、本人の了解の上で、そのデイサービス先から緊急連絡先を把握することも考えられます。

アドバイス

○日常生活自立支援事業

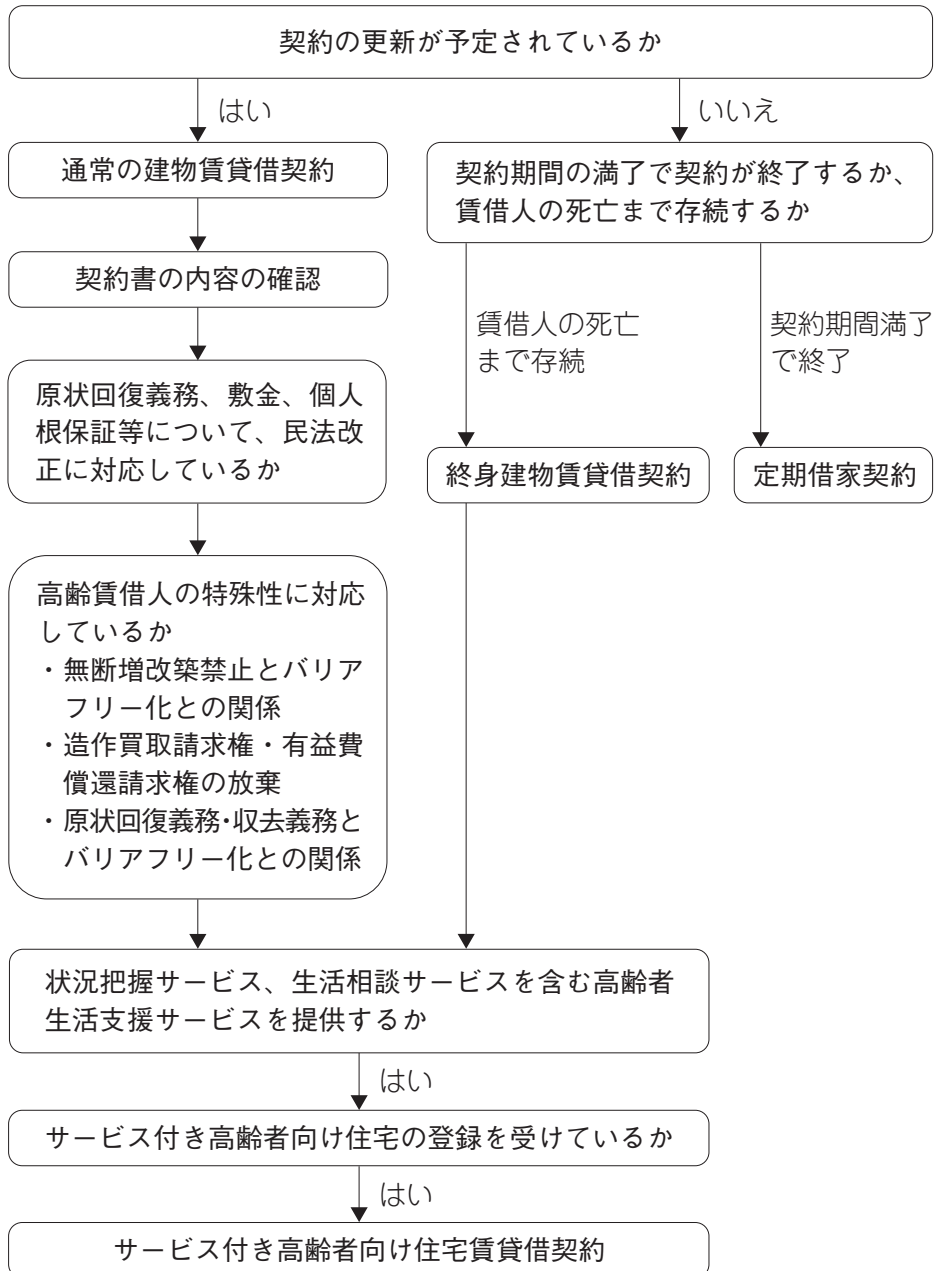
日常生活自立支援事業（大阪市などでは「あんしんさぼーと事業」の愛称が使われています。）とは、高齢や障がい等により判断能力が不十分な方が地域において自立した生活が送れるよう、利用者との契約に基づき、福祉サービスの利用援助等を行うものです。具体的には、福祉サービスの利用に関する相談及び利用申込みの援助、公共料金や各種利用料などの支払手続や行政手続の援助、預貯金の出し入れ等日常的な金銭管理の援助、通帳や証書の保管等のサービスを受けることができます。

各市町村の社会福祉協議会で実施しており、一人暮らしの高齢者においてよく利用されています。

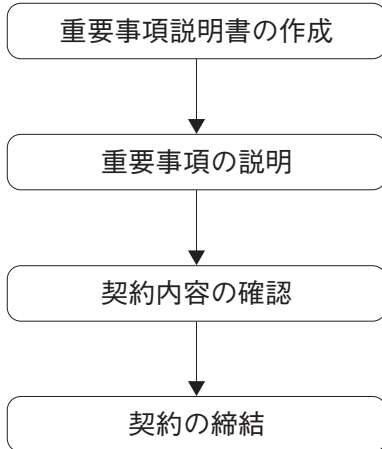
第3 契約

<フローチャート～契約>

1 契約書の作成



2 重要事項説明・契約の締結



【参考書式18】異議通知書

令和〇年〇月〇日

〇〇県〇〇市〇〇〇—〇—〇

賃借人 ●●●● 殿

〇〇県〇〇市〇〇〇—〇—〇

賃貸人 〇〇〇〇 印

通 知 書

私は貴殿に対し、下記建物を賃貸しておりましたが、令和〇年〇月〇日付で賃貸借期間満了後の更新を拒絶する旨を、書面をもって通知し、同年〇月〇日付で貴殿に到達しております。したがって、期間満了日である令和〇年〇月〇日をもって、賃貸借契約は終了しております。

しかしながら、貴殿は、賃貸借契約終了後も、下記建物を継続して使用しております。

つきましては、直ちに下記建物の使用を中止して、当方に明け渡していただきますようお願いいたします。

記

物件名称 〇〇マンション 〇階 〇号室
所在地 〇〇県〇〇市〇〇〇—〇—〇
構 造 鉄筋コンクリート造 〇階建
間 取 り 2DK (〇〇m²)

以上

1 孤独死が疑われる場合の対応

- (1) 緊急連絡先・家族・連帯保証人への連絡
- (2) 警察への通報

(1) 緊急連絡先・家族・連帯保証人への連絡 ■■■■■■■■■■■■■■■■■■■■■■

◆孤独死を疑うべき場合

高齢の賃借人から数か月にわたって賃料が支払われていない、付近の住民から異臭や害虫の発生等の通報があった場合、賃借人が孤独死している可能性について考える必要があります。もちろん、これらの事実が必ずしも孤独死に直結するとは限りませんが、高齢の賃借人の場合、長期旅行や長期出張で不在にしている可能性は比較的低いといえます。冒頭に記載したような事象が発生した場合は、速やかに、賃借人若しくは管理会社において、可能な限りで電気・ガス・水道の利用状況や、ポストに郵便物が溜まっていないかなどを確認し、賃借人の日常生活の痕跡が確認できない場合、特に高齢の賃借人が一人暮らしであるならば、賃借人の孤独死の可能性を意識すべき事案といえます。

◆緊急連絡先や連帯保証人への連絡

賃借人の孤独死が疑われる場合、まずは賃貸借契約書等に記載されている緊急連絡先や連帯保証人に連絡を取り、賃借人の安否を確認してもらいます。緊急連絡先や連帯保証人以外にも家族の連絡先を把握している場合は、その方から賃借人に連絡を取ってもらう方法もあるでしょう。賃借人が体調を崩し入院等をしている場合は、そのことが家族等から発覚することもあります。入院等の事実も確認できない場合、家族等が、賃借人と直接会うか、電話等で話した直近の日付を尋ね、その日付から時間が経過している場合は、再度、賃借人に連絡を取ってもらうよう求めるべきです。家族等に合鍵を預けている場合も考えられますから、可能であれば賃借人の元を訪問してもらうのもよいでしょう。

通常、賃借人の自然死は心理的瑕疵には当たりませんが、遺体が長期間放置されてしまった場合は、異臭や染み等の完全な除去が困難になるばかりか、一般人にとって

A 不動産管理実務においては、自殺かどうかを確認するために、親族に対し死体検案書の提供を求め、それにより自殺か病死かを確認していることが多いと思われます。しかしながら、親族からの死体検案書の提供はあくまで任意のものであって、賃貸人が賃借人の親族に対して死体検案書を提供するように義務付けることはできません。また、警察も、遺族以外の第三者に対して死体検案書を開示することはまずありません。医療機関等に対して弁護士法23条の2に基づく照会(弁護士会照会)をすることも考えられますが、医療機関が回答する保証はありませんし、そもそもどこの医療機関に照会したらよいのかすら分からないことが多いと思われます。

よって、このような場合は周辺住民や関係者からの聴き取りにより判断するしかありません。実際には、臨場した警察官や発見者が話していたことなどが参考になるケースもあります。

なお、オフィス等として用いられる不動産において発生した事案については、それが契約締結の判断に与える影響が一様でないことからガイドラインの対象外とされています（本書では、高齢賃借人等が想定し難いオフィス等に関する告知の要否については改めて検討しません）。

◆調査

ガイドラインでは、調査の対象・方法について、宅地建物取引業者が媒介を行う場合、売主・貸主に対して、告知書（物件状況等報告書）その他の書面（以下「告知書等」といいます。）に過去に生じた事案についての記載を求めることにより、媒介活動に伴う通常の情報収集としての調査義務を果たしたものとする、とされています。

また、宅地建物取引業者は、原則として、売主・貸主・管理者以外に自ら周辺住民に聞き込みを行ったり、インターネットサイトを調査するなどの自発的な調査を行ったりする義務はなく、仮に調査を行う場合であっても、近隣住民等の第三者に対する調査や、インターネットサイトや過去の報道等に掲載されている事項に係る調査については、正確性の確認が難しいことや、亡くなった方やその遺族等の名誉及び生活の平穩に十分配慮し、これらを不当に侵害することのないようにする必要があることから、特に慎重な対応が必要である、とされています。

次に、調査に当たっての留意事項としては、宅地建物取引業者は、売主・貸主による告知書等への記載が適切に行われるよう必要に応じて助言するとともに、売主・貸主に対し、事案の存在について故意に告知しなかった場合等には、民事上の責任を問われる可能性がある旨をあらかじめ伝えることが望ましい、とされています。また、告知書等により、売主・貸主からの告知がない場合であっても、人の死に関する事案の存在を疑う事情があるときは、売主・貸主に確認する必要があります。

◆告知についての原則

不動産取引においては、とりわけ住宅として用いられる不動産において、過去に人の死が発生した場合、その事案の内容に応じて、一部の買主・借主にとって不動産取引において契約を締結するか否かの判断に重要な影響を及ぼす可能性があります。そのため、売主・貸主は、把握している事実について、取引の相手方等である買主・借主に対して告知する必要がありますが、告知の要否に関しては、過去の裁判例は、取引目的、事案の内容、事案発生からの時間の経過、近隣住民の周知の程度等を考慮して、信義則上、これを取引の相手方等に告知すべき義務の有無を判断しています。



新日本法規