

# 賃貸管理における孤立社会に対するリスクと対策



キーパーズ有限会社 代表取締役 吉田太一

## 1. 孤立死の現状

現在、日本では年間約110万人を超える方が亡くなっており、2030年ごろまではその数も増加していくと言われております。

そして、その中で多くなってくるのが、単身世帯の中高齢者の自宅での死です。

現在、孤立死の定義は定まっておらず、自宅で亡くなり死後数日してから発見されたケースを全て孤立死とされておりますが、現実には室内での事故死であるケースも多いと思われます。

物件オーナーや賃貸管理業者にしてみれば、孤立死であるかどうかは問題ではありませんが、室内で亡くなってしまった場合に発生する損失が賃貸経営に大きな負担となってしまう事を危機管理のひとつとして考えなければならぬ時代となってきたように思います。

## 2. 管理・所有物件で孤立死が起きた場合の対処法

万が一入居者が室内で変死（孤立死等の総称）した事が発覚した場合、即、警察に連絡する事はもちろんのこと、可能であれば遺族となる身内の連絡先が手元にあるかどうかを確認して下さい。

## 3. 遺体の搬送後でも、室内に充満した死臭は取れません。

また、弊社のような専門業者に依頼をされても、遺族が見つかるまでは室内の物を処理することすら出来ないのです。

近隣住民からは、クレームが管理会社やオーナーに寄せられ、隣室の住民は転居してしまう事も多いのです。

このような状態になってしまうと、文句を言っている場合ではありません。

出来るだけ早く身内を探して遺品整理を行ってもらうか、見つからない場合は裁判所に申し出て財産管理人の指示によって部屋を空にして、死臭の消臭作業を行い近隣への影響を最小限に留めなければ不動産の価値がどんどん落ちてくるのです。

## 4. 自死や孤立死の起こってしまった物件は？

実際にこのような物件は、価値が下がり平均的に相場の三分の二程度まで落ち込むケースも珍しくありません、また該当物件だけでなく一棟全てが空き家になってしまったケースも何度となく目にしてきました。

ですから、事が起こってからの対処ではなく、事が起こる前に入居者が孤立しない、コミュニティのある安心して住みやすい付加価値の高い住宅作りが今後は重要になってくるのです。私の講演の聴講者にも、同じような経験をされたオーナー様も多く、相談を受ける頻度が高まってきているのが現実です。

他人事ではありません、今一度、入居者の生活状況を認識しておくべきではないでしょうか？

### 【キーパーズ有限会社】

2002年、遺品整理のサポートに対する必要性を感じた吉田太一氏が、「天国へのお引っ越し」をキャッチフレーズとした日本初の遺品整理専門会社として設立した。

2011年に公開された映画「アントキノイノチ」は、同社がモデルとなっている。

創業から約12,000件に上る遺品整理の経験から、最近では孤立死防止の啓蒙活動も積極的に行っている。

本社・名古屋市。札幌支店、釧路支店を始め、国内7支店。<http://www.keepers.co.jp/>