

担の軽減策です。福祉インフラ整備のために都営住宅に代って賃借料を減額しています。具体的には、土地価格が都営公示地価平均額である1㎡あたり34万円までは50%減額とし、34万円を超える部分は90%減額としています。

さらに、都営住宅や公営住宅の建て替えに伴って創出される用地のうち、福祉インフラ整備への活用が見込まれる用地を選定し、高齢者施設などの整備候補地として提供しています。一例としては、2013年に建て替えが行われた、多摩ニュータウン

の諏訪二丁目団地です。5階建て／23棟が11・14階建て／7棟に建て替えられましたが、高齢者施設や保育所なども併せて整備され、福祉の充実に大きく寄与しました。東京都では、こうした都営住宅等の建て替えによる創出用地の提供を、2024年度末までに30ha超にまで伸ばす方針です。

その他にも、福祉インフラ整備用地として、都営地下鉄の高架下など当面の未利用都営地の貸し付けを行なうほか、都市開発諸制度の見直しにより、高齢者福祉施設の床面積に



高齢者施設や保育所なども併せて整備された、多摩ニュータウンの諏訪二丁目団地

ついて、開発計画ごとに定められている割り増し容積率の最高限度を超えられるようになりました。

高齢化と住まいの現場から

高齢者と住まい、遺品整理業からの視点

弊社は、2002年に創業した日本初の遺品整理専門会社です。遺品整理業とは、遺族の代わりに故人の日用品や部屋の片づけを引き受けるものです。弊社では、処分する遺品の供養を行うなど、単に遺品を回収するだけではなく、きちんと送ってあげたいという方々の思いに応えることを第一に考えています。

年間1,600件以上の遺品整理を受注していますが、多くの遺族の方から「不動産も売りたい」との相談が出てきました。当初は20～30件ほどで、不動産業者に紹介していたのですが、その後、相談が増えてきたため、弊社も宅建免許を取りました。弊社も全日都本部の会員です。

弊社では、介護や後見人、葬儀や遺品整理、そして不動産関連事項などについて自分の考えを書き込める、エンディングノートを配っています。生前に亡くなった後のことを整理しておいてもらうためです。

例えば、物件内で孤立死が起これば、勝手に残置物を処分するわけにもいかないので、遺品の取り扱いが問題になってきます。そこで1つのアイデアとして、契約を結ぶとき、本人が亡くなった

ときには室内に残された物に限ってオーナーに所有権を移しますという、死後事務委任契約書のようなものを作成して公正証書にしておけばどうでしょうか。もちろん関係法令に従うことや相続人についての確認作業などが前提ですが、そうすれば家財道具一式は比較的スムーズに処分ができ、早期に次の入居者を募集することができると思います。その代わり、撤去費用等はオーナー負担とするというものです。高齢者が入居するにあたり、ハードルが1つ下がるのではないのでしょうか。

遺品整理には事故物件というイメージが強いかと思いますが、弊社では8割以上が事故物件以外の案件です。ただ、孤立死に関しては、大家さんが積極的に声掛けするとか、管理会社がビジネスとして見守りをするなど、自分の物件を守っていく必要があると思います。

遺品整理業 キーパース有限公司
代表取締役 吉田 太一 氏

