

賃貸不動産オーナー向け経営情報誌

家主と地主

11

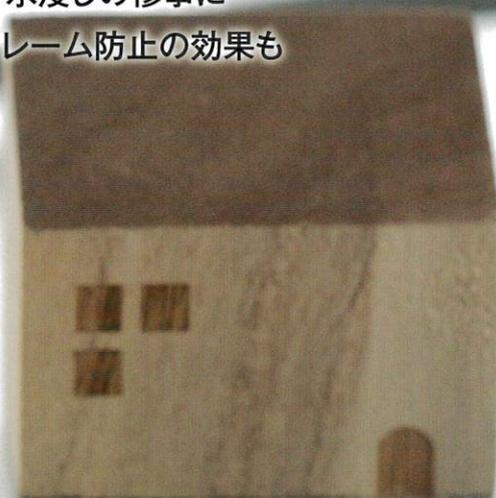
2021
Vol.134

2021年11月1日発行

忍び寄る劣化は曲者

大規模修繕の ポイント

- ・ 同じ依頼内容でも見積もりに数百万円も差が出る理由
- ・ 屋上の排水構つまって、エレベーター水浸しの惨事に
- ・ 階段の長尺シート貼り替えて、騒音クレーム防止の効果も



ニーズに変化の兆し

時間貸し駐車場の最新事情

コロナ禍後に需要回復へ

外国人向け賃貸動向予想

高齢者が安心して部屋を探せる環境目指す 税務や法律などの専門家グループが対応



OAGライフサポート
 (東京都千代田区)

太田垣章子 代表取締役

大阪府出身。2001年司法書士試験合格、06年独立・開業し、20年OAG司法書士法人代表に就任。これまで登記業務のほか、家賃滞納者の明け渡し訴訟手続きをはじめとする2600件以上の賃貸トラブルの解決に尽力。21年OAGライフサポート設立と同時に代表取締役に就任。

「残置物の処理等に関するモデル契約条項」のパブリックコメントを募集し、6月に正式に公表した

2020年に出版した著書「老後に住める家がない！明日は我が身の『漂流老人』問題」（ポプラ社）で、高齢者が終の棲家を確保できない実態を紹介したのはOAG（オーエージー）司法書士法人（東京都千代田区）の代表司法書士・太田垣章子氏だ。この問題を解決する新会社OAGライフサポート（同）を設立し、9月から本格的にサービス提供を始めた。太田垣氏の新会社に込める思いについて語ってもらった。

——高齢者人口が増加する中で、

賃貸入居者も増えています。

総務省統計局によると20年には高齢者の人口比率は28%となり、世界主要国で唯一25%を超えました。さらに進んで、40年には3人に1人以上が高齢者になってしまっています。若者が減る中、賃貸物件を借りたという高齢者は今後増えていきます。一方、高齢者は賃貸業界から歓迎されていないのが実態なのです。

——高齢入居者は孤独死のリスク

があることが大きな理由ですね。孤独死は部屋が事故物件化する

リスクがあります。家主が高齢者を受け入れる場合、見守りサービスを利用することでリスクを回避することはできます。当社では月々2200円（税込み）で利用できる緊急通報装置によるサービスを提供しています。その費用を家賃に含めて高齢者を受け入れるというのも一つの方法です。

——孤独死は免れても、死後の賃貸契約の解約や部屋に残った物への対応は大変ですね。

亡くなられた場合、賃借権は財産であるため相続されます。相続人に解約手続きと居室の荷物の引き取りをしてもらわなければ、家主は部屋を次の入居者に貸せません。すべて相続人の財産となり、家主側は勝手に撤去できないのです。そのためこの問題は家主にとって頭の痛い問題でした。しかし、2月に国土交通省と法務省が「残置物の処理等に関するモデル契約条項」のパブリックコメントを募集し、6月に正式に公表した

ことで、対応しやすくなりました。契約解除の事務手続きを行う相手を決め、委任しておくことで、入居者の死後、迅速に契約の解除が可能になります。また、残置物などの処理に関しては、入居者が生前のうちに、自分の死後の所有動産の廃棄や送付などについての事務を受任者に委任する契約を結ぶことで対処できるようになりました。

——ただ、委任する相手を探すのが簡単ではなさそうです。

国はあくまでも「頼れる家族」がいることが前提ですが、多くの高齢者の場合、家族を頼れないのが現状です。だからこそ当社では死後事務委任契約を受任していきます。これまで高齢入居者への対応について困る家主を多く見きました。建て替えによる立ち退きのために、次住む場所を探しても貸してもらえないという高齢者も見てきました。当社はグループに弁護士、司法書士、税理士とさまざまな専門家がいます。国がモデル契約条項を公表しても、完全ではありません。そして、10年後には高齢者が安心して部屋を借りられるようにしたいと思っています。（永井ゆかり）