

## 日曜に考える

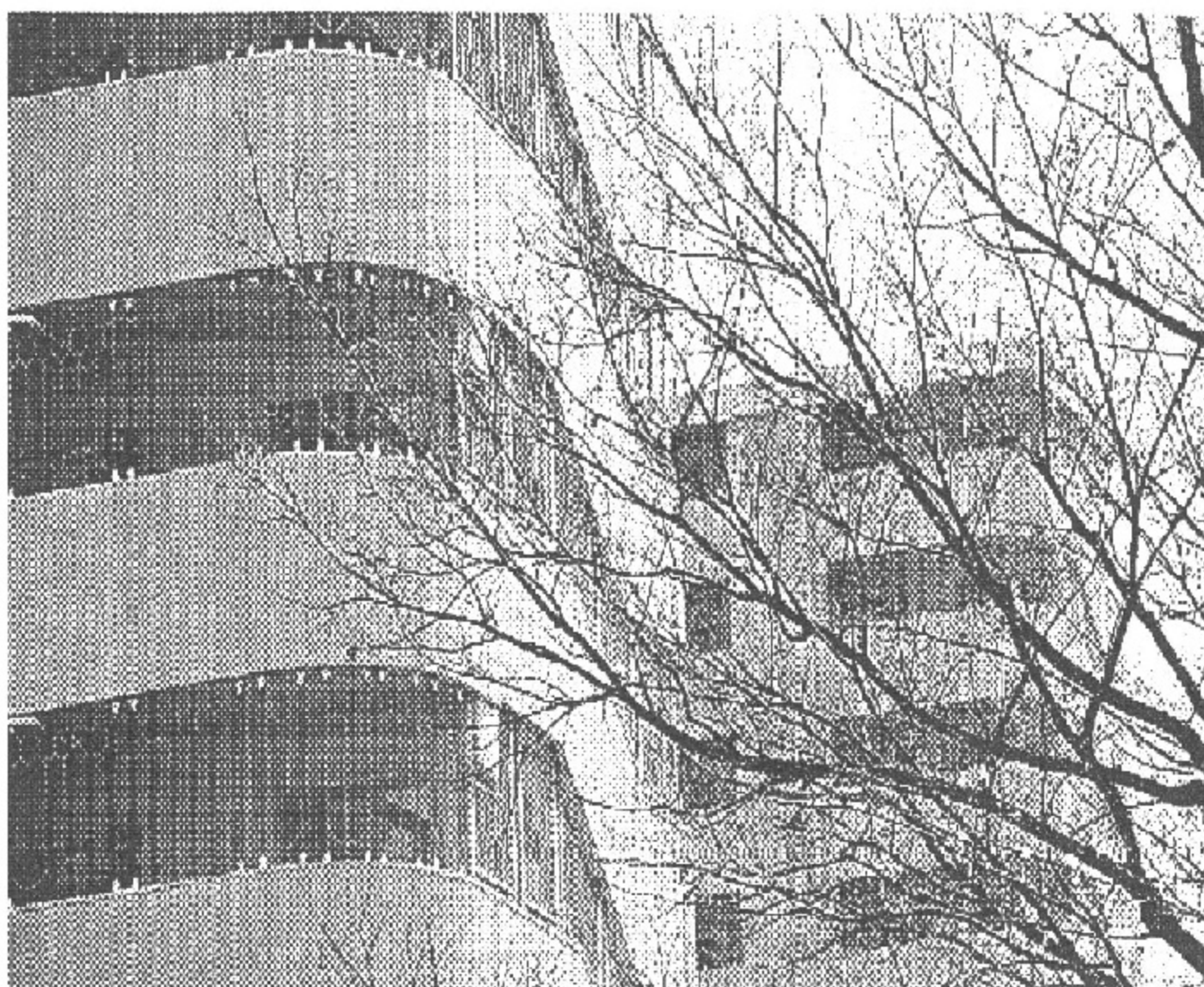
## 増えるワケあり物件

電子版  
セレクション

## 孤独死や自殺…、契約遠のく

ワケあり住宅が増えている。高齢者の孤独死や自殺が起きた家、マンション、アパートのことだ。売りたいくても、思うようには売れない。賃貸物件なら次の借り手がなかなか現れない。不動産市場で流通が滞り、関係者には当惑が広がっている。

一部の団地では住人の高齢化が急激に進んでいる



東京都心から地下鉄と私鉄を乗り継いで約1時間。神奈川県にある2階建て賃貸アパートのその部屋は、何の変哲もなかった。和室6畳、キッチン4畳、トイレ・バス付きで月額家賃は3万3000円。敷金礼金はゼロだ。不動産仲介業者によると家賃は周辺相場より1万円は安い。

## 家主はあきらめ顔

前の入居者は昨秋、この部屋で亡くなった。連絡が取れず心配した家族が遺体を発見。警察は薬の大量摂取による自殺と判断した。昨年末から次の入居者の募集を始めたが、4月上旬時点で、まだ借り手はつかない。「これまでに2回、希望の家賃を下げた。さらに下げないといけないかも」。家主はあきらめ顔だ。

都内の南東部にある賃貸ワンルームマンションの一室は改装作業の真っ最中だった。前の入居者は60歳代後半の男性で、3月上旬に部屋で亡くなっているのを管理会社が発見した。家主によると、遺留品の処分、フローリングや壁紙の貼り替え、消毒清掃などに数十万円かかりそうだという。前の入居者には親族らしい者がいない。友人とみられる連帯保

## 告知義務、基準あいまい

証人にも連絡がつかない。

こうしたワケあり物件の増加をうかがわせるデータがある。

孤独死に関する全国的な統計はないが、東京都監察医務院による東京23区内の異常死に関する調査によると、誰にもみとられずに自宅で亡くなっていた65歳以上の独り暮らしの高齢者の人数は、2012年は2727人。この10年間で約1300人も増えた。

一方、自殺者は警察庁の統計によると2013年は2万7283人。98年から11年までは年間3万人を超えていたので、落ち着いたように見えるが、高水準の人数であることには変わりはない。そして自殺した場所は約6割が自宅だ。

遺体が運び出された後の住宅は、通常は家賃や売却価格を下げた次の借り手や買い手を探すことになる。賃貸物件の場合は「人気エリアで1割、そうでないエリアなら3割程度、周辺相場から家賃を下げると借り手が現れることが多い」（東京都練馬区の不動産業者）。売買物件も、事件を気にしない人や業者を探して交

渉すれば、周辺相場の2～3割低い価格帯で取引がまとまるようだ。

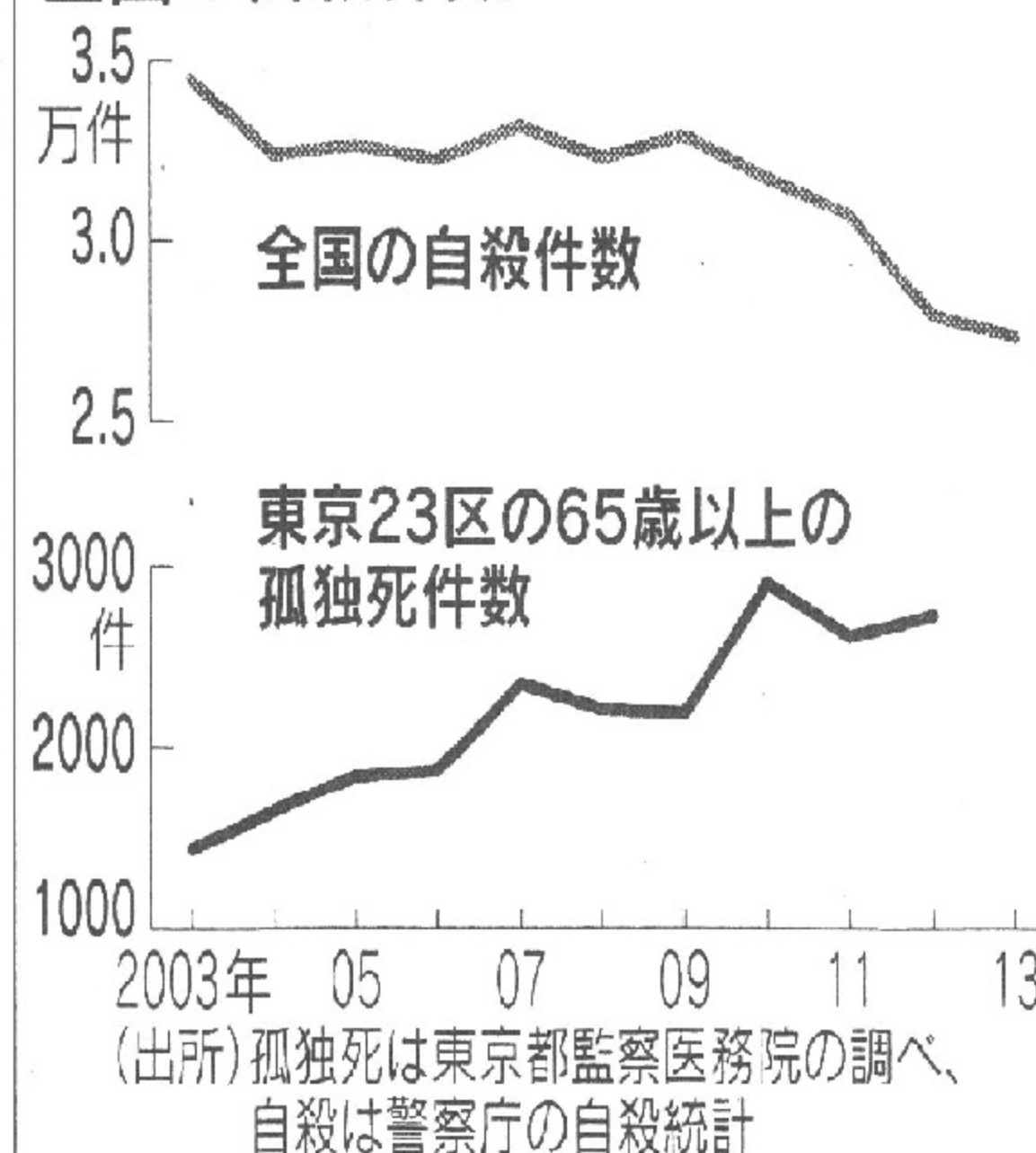
## 住み心地に欠陥

ただ、家主やオーナーにとっては財産の価値が大きく目減りする事態。自殺や孤独死が起きた事実を隠して取引されることはないのか。

不動産業界ではこうした物件を「心理的瑕疵(かし)物件」と呼ぶ。気持ちの面で住み心地に欠陥があり、好んで借りたり買ったりする者はいない物件という意味だ。法律上は、家主やオーナーが心理的瑕疵の内容を告げずに賃貸・売却をすると、後から事実を知った取引相手から民法上の「瑕疵担保責任」を追及され、契約解除や損害賠償を請求されることになる。また、不動産仲介業者には、宅地建物取引業法第47条で、取引相手に事件があったことを告知する義務が課されている。

ただ、専門家でも判断に迷うケースがある。一般的には、自殺は心理的瑕疵に当たるが、病気による自然死は事件性がないので該当しないと

東京23区の65歳以上の孤独死と全国の自殺件数



されている。高齢者の孤独死は、死因が何かの病気であるとして心理的瑕疵に該当しない→告知義務なし、と考えられなくもない。

不動産取引の現場では、さらに判断に迷う事態も起きている。孤独死があったのは上の階の部屋、飛び降り自殺で遺体は部屋になかった、といったケースだ。こうした物件は、家主・オーナー側は心理的瑕疵がないとし事実を隠して取引しようとするが、仲介業者側はリスク回避のためすべて告知しようとして、押し問答になる場合が多々あるという。

自殺は防げても、高齢化の進展は止められない。孤独死によるワケあり物件の増加が予想され、現場からは「心理的瑕疵に関するガイドラインの作成を国土交通省などに働きかけていきたい」（リニュアル仲介＝東京・新宿＝の西生建代表）といった声が上がり始めた。

(電子報道部 石塚史人)

全文を電子版に▶ビジネスリーダー→コンフィデンシャル→スペシャルレポート