

# 日本経済新聞



トップ

朝刊・夕刊

LIVE

Myニュース

## 増える孤独死 訳あり事故物件、入居者にどこまで説明

国、業者向けに指針づくり

生活 + フォローする

2021年7月30日 4:00 [有料会員限定]

保存

あ  
A

「事故物件」と呼ばれ、前の居住者が部屋のなかなどで死亡した住宅。入居者に事前に知らせたかどうかで不動産業者との間で金銭トラブルなどに発展することも多い。高齢化に伴って孤独死する人が増えるとの予想もあるなか、国は業者に事前に説明義務を負わせる項目の指針をつくっている。借り手や買い手の不安は払拭できるだろうか。

### 国民生活センターに寄せられた事故物件をめぐるトラブルの例

娘の入居が決まった物件の敷地内で過去に殺人事件があったが、事前に知らされなかった。（北陸地方、性別は不明）

高齢の母が亡くなっていた物件で、業者から下がった価値を補償するように頼まれた。（東海地方の男性）

入居した物件で半年前に前の居住者が亡くなっていた。引っ越し費用の返済を求めたが返答がない（山陽地方の男性）

「前の住人が半年前に部屋で亡くなっていたことを入居後に知った」。山陽地方の男性は3月、国民生活センターに相談を寄せた。男性は事実を知った後、2週間程度で引っ越しを決めた。仲介業者に敷金など費用の返済を求めたが、返答がなかったという。

敷地で殺人事件が起きたのに説明がなかつたり、事故物件を独自に調べたインターネットのサイトで前の住人が亡くなったことを知つたり——。同センターには事故物件に関する様々な相談が寄せられる。



国土交通省は5月、仲介業者などが顧客に対して説明しなければならない項目などを盛り込んだ指針案を公表した。業者によって判断がまちまちだった説明項目に統一基準をもうける。

対象は居住用の不動産で、賃貸だけではなく分譲も含む。入居者への告知の対象は他殺や自殺、事故死、原因が分からない死亡例だ。一方、病死や老衰などの自然死は告知の対象外。事故死でも「階段から転落した」といった不慮の事故も免除される。

ただ、自然死でも発見が遅れて長期間放置されるいわゆる孤独死のようなケースで、特殊な清掃が必要な場合は説明義務が生じる。告知を義務付ける期間は賃貸の場合、発見からおおむね3年としている。

高齢者を中心とした孤独死は深刻だ。孤独死の現状を公表している日本少額短期保険協会がまとめた19年度の孤独死者数は1056人。15年度の433人から増加傾向にある。単身世帯は増えており、さらに孤独死が増える懸念もある。

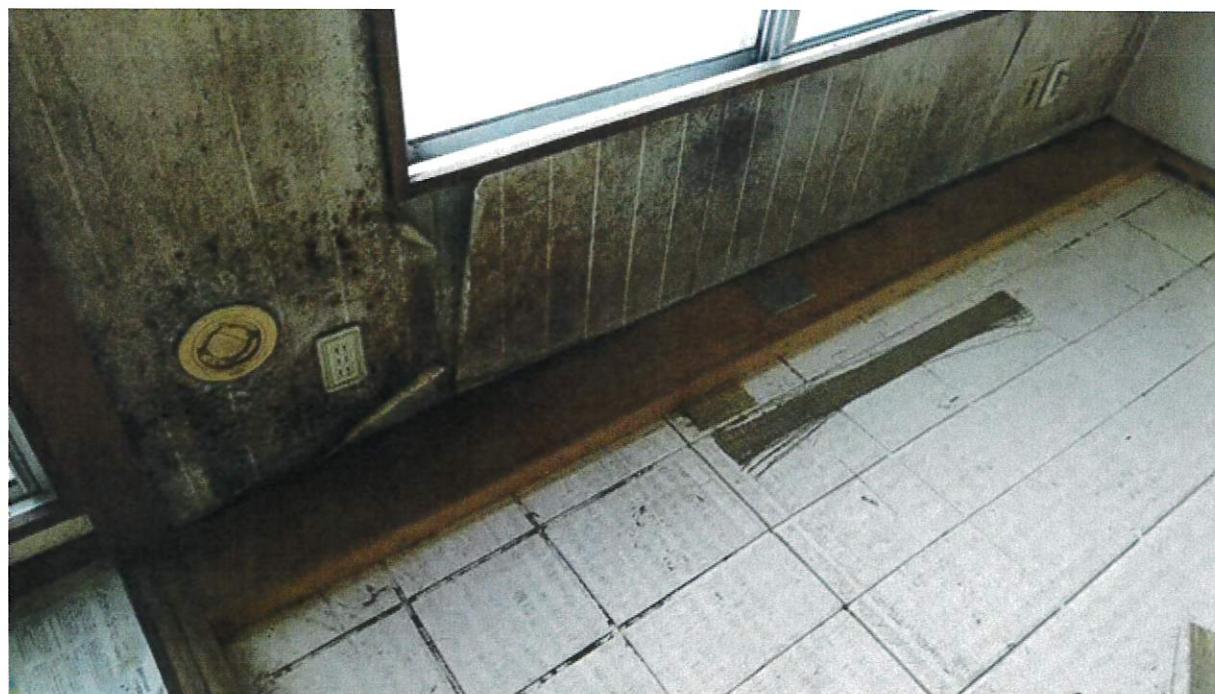
明海大学不動産学部の兼重賢太郎准教授は「高齢化が進む現代では孤独死は身近な問題。意図的に入居者への説明を避けているような業者の歯止めにつながるのでは」と分析する。

指針案については業者でも意見が分かれる。[東建コーポレーション](#)の担当者は「国が指針を示せば、顧客に説明すべきことが明確になる」と評価。アパマンショップの担当者は「指針が正式に決まれば告知の判断がしやすい」としながらも、特殊な清掃が

必要な場合は告知義務がある点について「孤独死の早期発見は今後も管理会社側の課題となるだろう」と予測する。

一方、「事故物件買取センター」を運営するあきんど（大阪府守口市）は「指針どおりに自然死の事実を伏せて取引をしても後に事実を知った場合、やはりトラブルに発展する可能性は残る」と予測する。

こうしたなか、安価で入居できる事故物件をあえて選ぶ人もいる。あきんどに20年に寄せられた事故物件に関する問い合わせは前年の約2倍に。コロナ禍でテレワークが広がるなどして、住み替え需要も増えているという。



埼玉県入間市の男性が住む部屋は事故物件だったが、入居時にはきれいに修繕されていた（写真上が修繕前、下は修繕後）

埼玉県入間市に住む72歳の男性は4月、あきんどから物件を購入した。妻の足腰の調子が優れず、上り下りの少ない低階層の物件を探すと、同様の条件の物件の半額以下で買える部屋が見つかった。事情を聞くと以前、入居者が部屋で自殺したという。

男性は事故物件への抵抗は小さかったという。修繕前の部屋は壁の一部がはがれるなどしていたが、入居時はきれいに修繕されており「違和感はなかった」。

ただ、事故物件を仲介するクランピーリアルエステート（東京・中央）の担当者は「事故物件のニーズは地域や発生状況によってまちまち」と指摘。大都市圏は買い手がつきやすいが、地方では「半額でも買い手がつかない場合もある」。

国は正式な指針の適用時期を明らかにしていない。一方、事故物件の需要は増えており、安心して借りたり買ったりできる仕組みづくりが急がれる。

### 入居者の心象、供養で和らげ

事故物件が発生した際、新たな入居者の心理的な負担を軽くするために僧侶が一役買っている。入居者が亡くなった物件の遺品整理や清掃を手がける友心まごころサービス（福岡県久留米市）は福岡市内の寺院と連携し、事故物件の部屋で供養する。その後、供養の証明書を発行し、業者に渡す。岩橋ひろし社長は「大家はもちろん、事故物件に対する入居者の心象が少しでも良くなれば」と話す。

ジャーナリストで僧侶の鵜飼秀徳さんは「現代でも靈魂など目に見えない存在を信じる人は多く、供養を通じて生活空間を清める風習はいまも残っている」と指摘。そのうえで「事故物件の供養にも長年教えを伝承してきた宗教者こそが必要とされている」と話す。

檀家の減少や墓離れは進んでいるが、高齢化社会で生じる問題の解決に、寺院や僧侶が新たな役割を担いつつある。（荒牧寛人）

#### 【関連記事】

- ・[事故物件の告知、病死は不要に 国が不動産契約で指針案](#)
- ・[入居者死亡の「事故物件」、若者が関心 仲介サイトも](#)
- ・[事故物件、積極開示で価格納得 心理的負担を7分類で](#)