

■ 孤独死による告知義務

2021年に国交省のガイドラインによると孤独死（自然死または不慮の事故）は特殊清掃を必要としない事例の場合、告知義務に該当しないと公示しました。
過去の裁判例と照らしても、72時間以内の発見であれば自然死は告知義務もなく、不動産の価値は下がらないと言えます。

対象不動産・通常使用する共用部分で発生した死		
	自然死・不慮の事故	その他の死
賃貸	①告知不要	②3年間告知
売買	①告知不要	③告知（期間定めず）

であって } 社会に与えた影響等が高い事案は告げる(④)
で3年経過していても }

(図:国交省ガイドラインをもとに筆者作成)

2021年6月 孤独死レポート(賃貸住宅) — 一般財団法人日本少額短期保険協会及び孤独死対策委員会

■ 本レポートにおける孤独死の定義

「自宅内で死亡した事実が死後判明に至った1人暮らしの人」

■ 男女別死亡年齢構成比 (n=5,045) 年齢が不明なデータを除く

	20代	30代	40代	50代	60代	70代	80代～	合計
全体	210	325	511	971	1,545	1,052	431	5,045
割合	4.2%	6.4%	10.1%	19.2%	30.6%	20.9%	8.5%	100%
男性	138	243	409	853	1,368	875	295	4,181
割合	3.4%	6.1%	9.8%	20.4%	34.1%	21.8%	7.4%	100%
女性	72	82	102	118	177	177	136	864
割合	8.3%	9.5%	11.8%	13.7%	20.5%	20.5%	15.7%	100%

■ 地域別孤独死者の平均年齢 (n=4,933)

	北海道 東北	関東	北陸 中部	関西	中国 四国	九州 沖縄
孤独死時の平均年齢	58.1歳	62.8歳	59.1歳	61.5歳	58.4歳	57.2歳
発見までの平均日数	17日	17日	15日	14日	17日	16日

■ 死因別人数

死因	病死	自殺	事故死	不明	合計
人数	3,518	579	73	1,193	5,365
割合	65.6%	10.9%	1.3%	22.2%	100%

■ 残置物処理費用

平均損害額 (n=3,647)
¥235,865
最大損害額
¥1,781,595

■ 原状回復費用

平均損害額 (n=3,647)
¥389,594
最大損害額
¥1,528,329
最大損害額
¥5,400

レポートによる孤独死損害額最小6,480円～最大3,309,924円

対象: 少額短期保険会社の家財保険(孤独死特約付き)に加入している被保険者
 収集したデータ: 孤独死対策委員会をはじめ、協力会社から提供された孤独死のデータ
 収集対象期間: 2015年4月～2021年3月までの孤独死のデータ

(図:孤独死対策委員会レポートをもとに筆者作成)

■ 発見までの日数と男女比 (n=4,617)

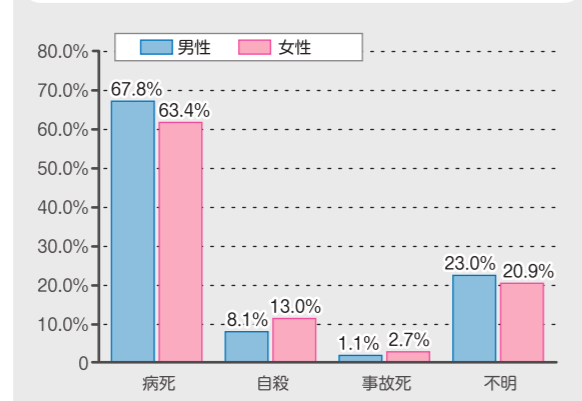
	3日以内	4～14日	15～ 29日	15～ 29日	90日以上	平均
全体	39.4%	29.3%	15.3%	14.5%	1.5%	17
男性	38.4%	29.4%	15.6%	14.8%	1.8%	17
女性	50.1%	27.9%	11.8%	8.8%	1.4%	17

■ 発見原因の構成 (n=3,385) 発見原因不明を除く

	音信不通 訪問	異臭・居室 の異常(※)	家賃滞納	郵便物の 滞留
人数	1,899	852	335	309
割合	56.1%	25.1%	9.8%	9.1%
発見までの平均日数	14日	23日	28日	23日

(※) 居室の異常とは、入居者の死亡により虫の発生や水漏れ・電気の付けっぱなし等が含まれます。

男女別死因の構成割合



商号	ファーム株式会社 (FARM CO.,LTD)	
所在地	〒064-0801 札幌市中央区南1条西24丁目1番6号 レクシブ裏参道6階	
代表者	代表取締役 新居 稔久	
TEL	011-676-9944(代表) 011-676-7820 (管理部)	
FAX	011-676-9945	
URL	https://farm-inc.com	
E-mail	info@farm-inc.com(代表) kanri@farm-inc.com (管理部)	
設立	2012年4月	
資本金	3,000,000円	
免許	宅地建物取引業:北海道知事 石狩(3) 第7943号 賃貸住宅管理業:国土交通大臣(01) 第006035号 一般建設業許可:北海道知事許可(般-4) 石 第24418号	
加盟団体	公益社団法人 全国宅地建物取引業協会 公益社団法人 全国宅地建物取引業保証協会 一般社団法人 全国賃貸不動産管理業協会	



住まいる支援センター

シニアサポート	名称:住まいる支援センター	
フリーダイヤル	0120-4012-50 (すまいにこ縁)	
E-mail	info@smile-shien.com	
URL	https://smile-shien.com	

少子高齢化に備えた賃貸経営。社会貢献につながる満室経営。
見守りサービス付き賃貸管理は私たちにお任せください!



10年先も満室経営が続く。
シニアの見守りサービス。



不動産価値を下げる“孤独死”は見守りサービスで解決できます！

少子高齢化に備えた賃貸経営。社会貢献につながる満室経営。

高齢者に安心して部屋を貸す。



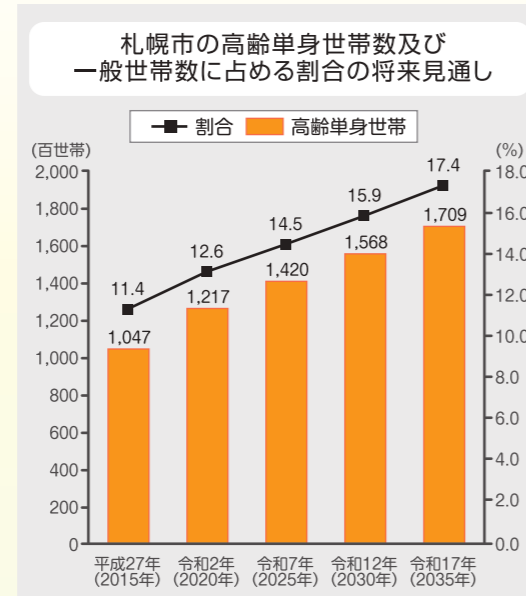
少子高齢化の日本で、これからの賃貸経営に高齢者は貴重なターゲットです。

令和2年度の札幌市統計調査によると総世帯数約96万世帯に対して4世帯に1世帯が65歳以上のみの高齢者世帯だとされています。

令和12年には6世帯に1世帯が高齢者単身世帯になると推移され、これからの賃貸経営は超高齢化に備えた対策が必須です。

しかし高齢者に賃貸することはデメリットもあり、抵抗感のあるオーナー様も多いですが、高齢入居者にはメリットも多くあり、万全な受け入れ態勢さえ整えればデメリットのリスクは全て払拭することが可能です。

これからは積極的に高齢入居者の受け入れを行うことが賃貸経営の鍵になると言えます。



◆ 高齢者が入居した場合のメリット ◆

- 1 入居期間が長い** 長期入居が見込め、ランニングコストの広告料や原状回復費が不要になる。満室が継続する。
- 2 家賃滞納が少ない** 年金など毎月決まった額の収入が見込め、また真面目な人も多く、高齢者は家賃滞納のケースが少ない。
- 3 部屋をキレイに使ってくれる** 片付けが習慣化している人が多く、部屋も共用も綺麗に使用してくれる。
- 4 生活上のルールを守る** 騒音問題であったり、騒いだりすることはあまりなく、ゴミルールなども守る。
- 5 運転しないので駐車場が不要** 他の入居者や外部貸しに活用できる。

◆ 高齢者が入居した場合のデメリットと対策 ◆

- 1 孤独死・健康リスク** 見守りサービスの徹底でリスク回避。
- 2 認知機能の低下** 地域包括センターや担当ケアマネジャー等との連携で損害が及ぶ前に早期に解決することが可能。
- 3 滞納リスク** 高齢者対応の提携家賃保証会社利用。
- 4 もしもの時の転居先** 住まいる支援センターのもと、一般賃貸住宅のみならず老人ホームや介護施設への転居が可能。

空室が多い、リフォーム費用をかけられない、建物が古く人気の設備が整っていない、1階の部屋がずっと空いているなどで悩むオーナー様には**高齢入居者が有利です！**



当社の見守りサービス「あんぴ365」は、提携会社による週2回の自動コールと月1回のお元気コール、身の回りの無料相談(回数無制限)を兼ねた「まごころコール」のアナログ方式と『24時間人感センサー』のIoT方式のダブルサポートによって、安否が不明な場合には即時に駆け付けることが可能となり、当社シニアサポート事業の住まいる支援センターの業務も合わせて日頃から自治体との連携により早期に入居者の異変に気付くことが出来る仕組みです。

これによりオーナー様のリスクは限りなく軽減されます。

もし万が一、居室内で孤独死が発生し、損害を受けた場合でも保険でサポートいたします。見守りサービスの費用は必要とされる高齢入居者様にご負担いただくので導入によるオーナー様の費用負担はありません！(賃貸住宅管理委託契約が必要です)

24時間 人感センサー

24時間点灯又は消灯がない場合に通知されます。

仕組み

トイレ等



電球内のSIMが発信

Cloud



点灯しっぱなし

点灯しない

何かあったのかもしれない

Mobile/PC



指定連絡先にメールでお知らせします。

- LED電球の中にSIMが内蔵されているため、電球1つで通信します。(Wi-Fi不要)
- 通常の電球と同じ規格なので、特別な工事は不要です。(電源も不要)

定期架電 まごころコール

1 お電話による週2回の安否確認 週2回、オートコールによる体調確認を行い結果を指定連絡先にメールでお知らせします。

安否確認の流れ

(ご希望の曜日・時間帯をご指定いただけます。)

- 1 音声ガイダンスの電話が入ります。**
こんにちは「まごころ電話」です。今日の体調はいかがですか？
- 2 ガイダンスに合わせてボタンを押します。**
①いつもと同様、お変わりない方は1番のボタンを押してください。
②「救急対応」を必要とされる方は9番のボタンを押してください。
- 3 ご指定連絡先に結果メールが届きます。**
※メールの配信先は最大4名まで登録できます。

応答があるまで、30分おきに3回架電します。

オートコールに応答がない場合は、オペレーターがお電話いたします。

入居者様がお出になった場合

入居者様の現在の状況に応じて、オペレーター・介護経験者(有資格)・医療経験者(有資格)などが入居者様にインタビューいたします。

入居者様がお出にならない場合

キーパーソンに連絡後、駆け付けます。

2 月に1回の「お元気?コール」

毎月1回、オペレーターが肉声による状況の確認と相談サービス

入居者様の状況を3段階に分類、通常オペレーター・介護資格者・看護師資格者が「お元気?コール」でインタビューします。

入居者様の状況の電子カルテ化。適切に対応します



3 「電話相談」+「生活支援」

コンタクトセンターは24時間対応&回数無制限

- ご利用回数は無制限
- 看護師などのオペレーターも対応
- 日常の困りごとから些細なことまで
- お弁当や介護タクシーの手配
- 救急の際の救急車の要請など

4 万が一の時の保険

万が一、賃貸住宅で入居者様の死亡事故が発生した場合の経営リスクをカバーします。

家賃損失※1 最大12ヶ月補償 + 原状回復費用など 最大100万円補償

※1 空室期間中の賃貸減少による損失、家賃割引による損失
※2 保険はサービス開始日より補償開始となります。

住まいる支援センター 活動内容

ファーム株式会社が運営する「住まいる支援センター」はシニアの住まいに関するサポート事業で、居住支援の活動に取り組んでいます。主に居宅介護支援事業所や地域包括支援センターのケアマネジャーやソーシャルワーカーと日頃から密な連携を取っているため、転居先を探す高齢者の紹介があり、一般入居者の募集と合わせて入居促進することで早期満室にすることが可能となります！また、老人ホームやグループホーム等の介護施設とも住まいる支援センターは連携が取れているため、もし万が一、高齢入居者に運動機能や認知機能に低下がみられた場合もスムーズに退去・転居させることが可能です。