

トマトホーム管理NEWS

住宅確保要配慮者へのトマトの支援姿勢 ……市役所のセミナーに参加して

2013年12月10日発行

Vol. 69 ㈱トマトホーム
不動産コンサルティングマスター
西岡 儀和

西宮市民間賃貸住宅居住支援検討ワークショップ

第2回目 H25/11/29に参加して……

各界の専門家、実務担当者、実際に断られたと被害者である障害者の方も参加されており、人選がすばらしく、有意義な会議でした。

冒頭、自己紹介のところで、**車いすの障害者**の方が、20年前に転居先を探していた話では、なんと約50件の業者周りをしてやっと決まりかけ、業者から家主さんへ連絡をしてもらったところ断られて“元の木阿弥”となり、またいちから探しなおしたとか……、

また行政の相談窓口の方から、**80代の高齢者**の方が、年齢だけで、すべての仲介業者が門前払いで、転居先が探せなかったとかの事例報告があり、同業者として胸が痛む場面があった。

弊社は、賃貸住宅の管理業務が専門ですから、何と言っても入居率アップが生命線です。

いろいろ工夫して契約の実績を積んできた結果として言えることは、きちんとリスクヘッジを工夫すれば、「住宅確保要配慮者」もまったく問題ないというのか実感です。

弊社では、いろいろリスクヘッジをして「家主様に説得して頂きますから賃貸人の承諾率は9割を超えます。逆に、承諾しない賃貸人は、弊社では稀です……(^)

弊社では、管理業務上いろいろ発生した事故から、対策を盛り込みリスクヘッジを施した特約へと契約書にフィードバックすることで、家主様の目線で、事故回避することで特約を納得して頂いて契約に結びつけている場面が多々あります。ですので、無防備で仲介業者が賃貸人に説明して断られる場面が多々あり、さらにじゃまくさくなっ

て「門前払い」が多々あるのを聞くのはとても残念なところです。

これは、賃貸住宅を取り扱う業者の姿勢の違いに原因。弊社の様な「賃貸住宅の管理業者」では、管理物件の入居率を如何に上げるかが、業務の基本姿勢であります。

対して仲介業者のそれは如何に効率よく斡旋業務を行うかでありますから、契約後のアフターサービスとしての管理業務は経営の効率化に反しますので熱心にはしたくないのです。「住宅確保要配慮者」に対する姿勢そのものが、後ろ向きです。

ですから仲介業者を相手にどうやったら、「住宅セーフティーネットにおける公共と民間の役割分担について」議論を進めても、まったくの空回りとの印象を受けます。

これまで、弊社の賃貸住宅管理業者として行ってきた「住宅確保要配慮者」への契約上の特約ではリスクヘッジ出来ない事態を想定して、公共（行政）への要望を述べていきたいと思えます。

高齢者は、身元引受人の特約で対応

一般的には連帯保証人への解除権と残置物の処分権の付与の特約で対応可能です。

「高齢者」対策で、最優先で考えて頂きたいのは、認知症発症者へ施設の拡充です。これまで弊社で2例ありますが、夜中に天井を一晩中突いて、2階の方から眠れないという苦情とか、日中に隣のドアノブを叩きつけて壊した事例。2例とも本人にはその行動の記憶は全くなく、悪意も無い。この時は、2例とも親族等が速やかに行政の施設へ転居を手配してくれて、事なきをえています。この認知症発症者は民間では対応不可能であり、この患者の速やかな転居が滞りますと、60代以上の大半のまっとうな高齢者の契約が一気に滞る可能性があります。いくらリスクヘッジした契約書で対応して、裁判で勝訴しても執行されない事

態を憂慮します。この認知症患者は、行政で対応してもらおうしかありません。

本日のセミナーで西宮市は、「**養護老人ホーム**」があり、100名の収容が可能で、現在約80名が入居。定住が64名で、16名がショートステイと伺いました。このショートステイの転居先と転居のスピードが気になりなところですが。

また、「**身元引受人が無い孤立化した高齢者**」に対しても、「**成年後見人制度を活用**」して認知症が発症した場合の収容先を、行政で完全に保証するならば、民間でも対応は可能になりえます。

孤独死は、宅建法上は、自殺とは異なり基本的に契約時の説明義務はありません。普通の病死でしかないで、これを理由に高齢者を断るのは、論外です。生存確認としての「生活の見守り」は一週間に一度もあれば十分かと思われまます。本日話題になっていました「手数料の伴った見守りの制度化」には、大いに賛成です。

また、高齢者の為の「**老人憩の家=集い場**」も有効でしょう。孫の様な小さい児童とのふれあいとか、囲碁将棋等の趣味とか、老いらくの恋もあっても良いかと、何らかの誘導が必要でしょう。

この場合に特に注意すべきは、完全に孤立化しているのは大半が男性という実態です。友人、知人、親戚等と一ヶ月間以上もまったく連絡が途絶えても、誰からも心配されない方が多い。

孤独死から一か月以上判らなかつた男性宅に伺うと、テレビの横に缶ビールの空き缶が山積み・・・テレビをみて散歩して、誰とも会話せずに一日が過ぎていく究極の孤独の姿がここにはあります。都会で周りに人がたくさん住んでいる中での究極の孤独・・・江戸時代の農村では、高齢者は孫の面倒を見て貧しくても平和な日々であった事を考えますと、戦後の効率化を目指した「行き過ぎた核家族化」が生み出した豊かさと究極のさみしさがここにはあると思います。

逆に女性は、いつも周りに友人が、親戚がいて、連絡を取り合って当たり前。これまでの女性の孤独死では、すべて、当日若しくは翌日には「連絡がつかない」などと心配された友人等からの連絡があり、速やかに死亡が判明しています。

若年層では、40歳台からの失業が増え、男子は仕事が無くなると、生きる自信も無くなってしまふ模様です。引き籠ってしまったり、最悪は失踪となったりと悲惨です。失踪者は自殺が推定されています。失踪者への対応は契約書の特約で可能ですが、その前に家賃補助とか、生活保護等のすみやかな対応の情報の拡散が必要です。滞納が始まってから弊社で事態が発覚し、行政にお願いする場合も多いのですが、手遅れの場合もあり事態はだんだん深刻化しつつある模様です。

身体障害者の方（西宮市では約15000人）では、車いすに対応した通路幅を確保した等の物件は無いに等しいのですが、基本的に借り手がその不自由が構わなければ良いのであって、賃貸人側で断る合理的な理由は無いでしょう。

ただ、車椅子対応である通路幅、洗面台、介護者が一緒に入れる浴槽を確保するのは、民間では採算がかなり悪化しますので、補助金を出す等の対応が必要でしょう。

知的障害者（西宮市には約3000人）、精神障害者（西宮市には約2000人）の方は、訳の判らない些細な事での苦情が多く、また解決にも要領を得ず、また時間がかかりすぎて対応しにくいのが実態です。やはり行政でお願いしたいところです。

ここからは、少子高齢化で、人口ピラミッドの形が大きく変わると共に、経済のグローバル化に伴う非正規雇用の増大という波が大きくこの日本にも襲ってきます。

住宅確保要配慮者へ部屋を貸すことを渋って、たくさんの空き部屋を虚しく放置しておく余裕は、もうこの日本には、どんどん無くなっていくと考えるべきです。このリスクヘッジの基本は、定期借家契約です。仲介業者・管理業者はこのせつかく2000年に法改正され新設された「**定期借家契約**」を活用して、**リスクヘッジのなんたるかをしっかり押さえて、住宅確保要配慮者へ契約をぜひとも積極的に拡大してほしい**ものです。