

リスク管理セミナー

あなたの物件で孤独死が起きたらどうしますか？

～保険屋が見た!孤独死の現実と保険商品開発秘話～

第1部 : 賃貸住宅における入居者の死亡事故について

- i. 家主様や管理会社のリスク
- ii. 孤独死の現場とその特徴
- iii. 家主様の経済的な損失

第2部 : 死亡事故の予防対策と事後対策

- i. 保険商品と実際の事故事例
- ii. 予防対策(見守りサービス・緊急通報)
- iii. 事後対策(保険・遺品整理・特殊清掃)

2013年10月16日

アイアル少額短期保険株式会社

代表取締役社長 安藤 克行



1. 商品開発のきっかけ

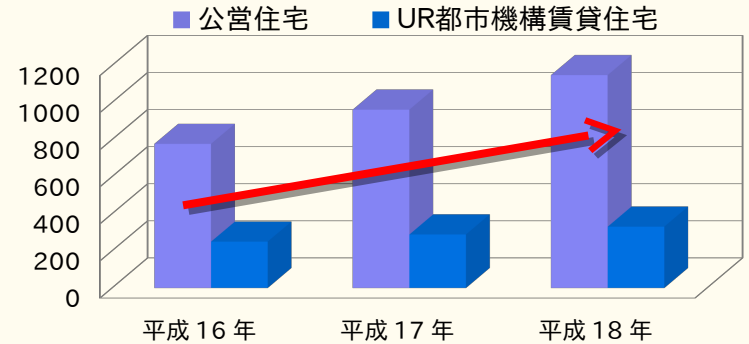
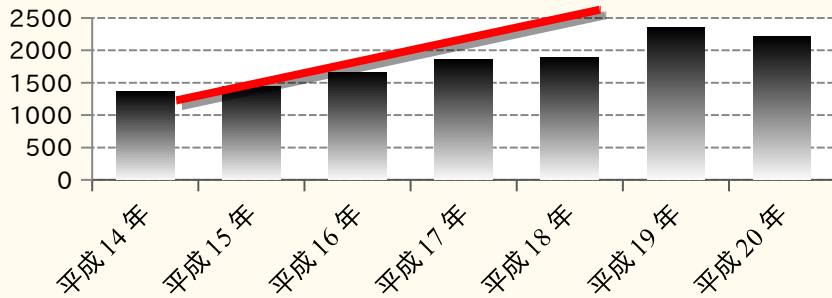
- 自殺や孤独死に対応できる保険はないか？
という相談を3年前に受けたのがきっかけ
- 事故物件とは何か？
法律上は「心理的瑕疵のある物件」
- 宅建業法上の重要事項説明（告知義務期間）
 - 東京地裁 平成13年11月29日判決は「2年間」
 - 東京地裁 平成19年8月10日判決は「3年間」
 - 札幌地裁 平成18年8月24日判決では、「20年間」



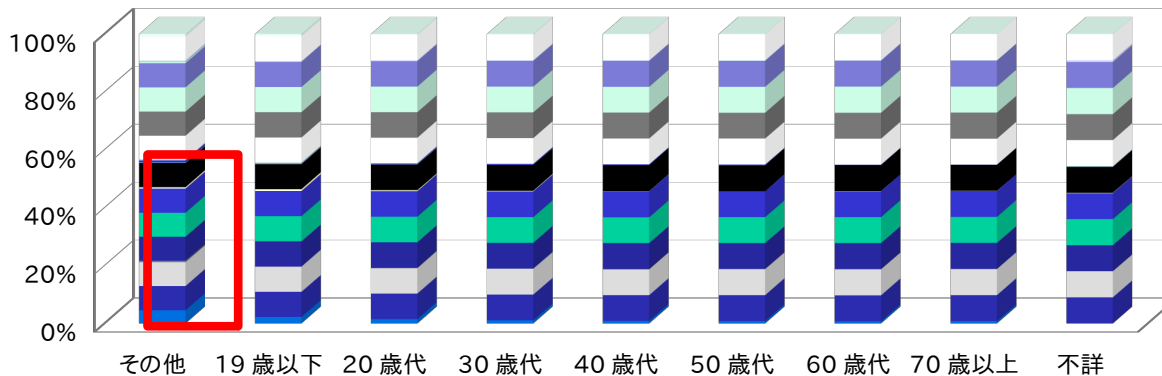
2. 孤独死のデータ

東京都監察医務院「65歳以上の一人暮らしの者の死亡場所」 ～自宅での死亡～

公営住宅の60歳以上孤独死者数:国土交通省調べ、
UR都市機構賃貸住宅65歳以上孤独死者数:都市再生機構調べ



平成19年における年齢階級別・自殺の場所別の自殺者数の構成割合【警察庁「自殺統計」より】



- その他
- 不詳
- 山
- 山
- 海(湖)・河川・池・沼
- 公園
- 公園
- 公園
- 公園
- 路上
- 乗物
- 鉄道
- 高層ビル



3. 孤独死現場の状況



男性死後3週間



男性死後1週間



男性死後2週間



4. オーナー様の経済的損失

□ 家賃の損失

- 次の入居者が決まるまでの**空室期間**や**値引期間**の家賃が損失
(空室期間は、事故状況によりますが風評被害によって5年以上となることも)

□ 原状回復費用

- **遺品整理費用**・・・遺品の搬出費用(面積・ゴミの量)
- **清掃消臭費用**・・・お部屋を貸せる状態に戻す費用(亡後日数)

No.	死亡～発見までの日数	清掃消臭費用 見積金額	清掃消臭 期間	間取	家賃	所在地
1	2週間	1,098,000円	2週間	2DK	140,000円	東京都杉並区
2	2週間	690,000円	2日	2DK	50,000円	神奈川県川崎市
3	2週間	680,000円	4日	1DK	55,000円	神奈川県横浜市
4	2週間	600,000円	2日	2DK	55,000円	千葉県市川市
5	2週間	600,000円	2日	1K	40,000円	神奈川県横浜市
6	2週間	400,000円	2日	1R	30,000円	東京都世田谷区
7	4日	610,000円	1日	2DK	120,000円	兵庫県神戸市
8	3日	430,000円	1日	1DK	50,000円	神奈川県川崎市



5. 保険商品の概要

無縁社会のお守り
(賃貸住宅管理費用保険)



1. 家賃保証保険金

➤ 空室期間や値引期間の家賃保証、最長12か月間!

1事故限度額
200万円



2. 原状回復費用保険金

➤ 清掃・消臭・遺品整理の原状回復費用を補償!

1事故限度額
100万円



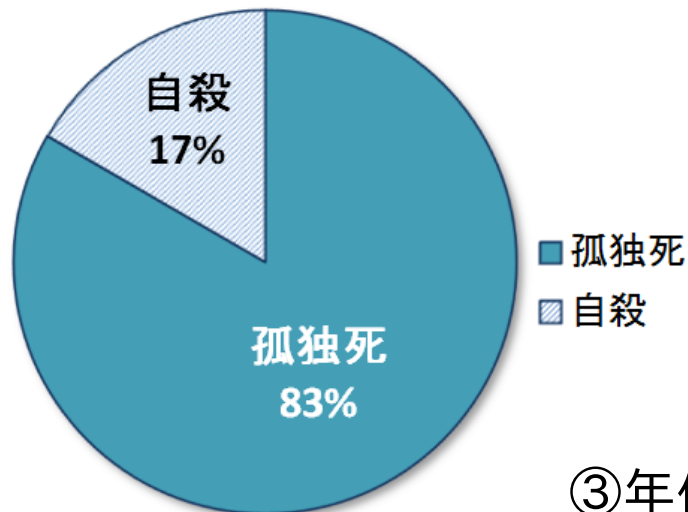
家賃区分	5万円未満	5万円以上10万円未満	10万円以上15万円未満	15万円以上
月払保険料(1戸室)	270円	300円	360円	480円



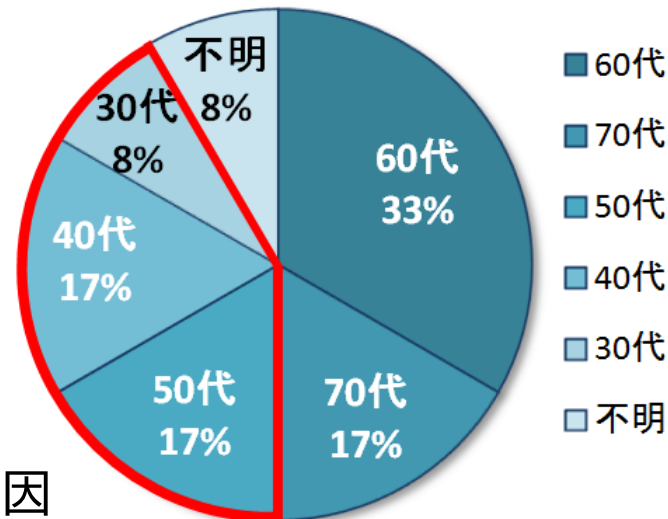
6-1. 発生した死亡事故統計

年齢に関係なく、孤独死は発生しています！

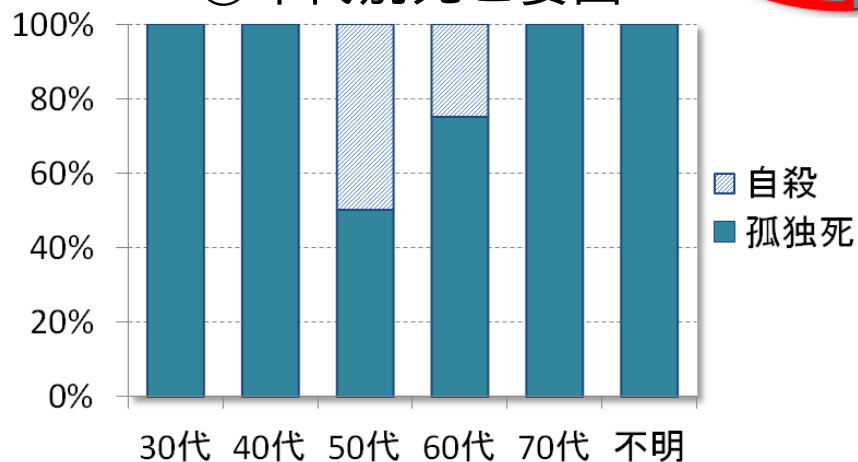
①死亡要因



②死亡者年齢



③年代別死亡要因





6-2. 保険金支払い事例

No.	事故発生月	死因	年齢	詳細補足	原状回復費用保険金	家賃保証保険金	合計額
1	1月	孤独死	76	近所の方より「最近見かけないが・・・」とのことでオーナーに連絡あり。死後5日程度。	110,500円	0円	110,500円
2	3月	孤独死	61	詳細不明	1,000,000円	300,000円	1,300,000円
3	4月	孤独死	40	遺体が早期発見であり、遺品を連帯保証人が回収済のため、簡単な清掃・消臭費用等のみ。	49,075円	0円	49,075円
4	4月	首つり自殺	66	集金の新聞配達員が不審に思い、地域民生委員の方に連絡。死後推定3週間。	961,721円	290,000円	1,251,721円
5	4月	孤独死	75	近隣の方が「物音がしないので心配」の旨を管理会社に連絡。死後2日間。	523,740円	684,000円	1,207,740円
6	5月	孤独死	62	介護サービス受給者の方。訪問介護ヘルパーの方が訪問して発覚。死後推定3～4日程度。	96,085円	420,000円	516,085円
7	5月	孤独死	不明	民生委員が訪問時、連絡が取れないため管理会社に連絡があり発覚。保険始期前の死亡推定日のため補償対象外。	0円	0円	0円
8	7月	孤独死	67	入居者が風呂上りに倒れていた模様。腐敗・悪臭がひどく、隣室からの通報により発覚。	1,000,000円	492,000円	1,492,000円
9	8月	孤独死	31	近隣の住民が「臭いがする」と管理会社に一報あり。推定亡後日数3週間。	1,000,000円	363,000円	1,363,000円
10	8月	孤独死	43	近隣の住民が「臭いがする」と管理会社に一報あり。	1,000,000円	0円	1,000,000円
11	9月	孤独死	59	入浴中に死亡。風呂場の排水口をタオル等が塞ぎ、漏水により階下へ被害が生じた事故が発覚。	100,000円	0円	100,000円
12	11月	首つり自殺	53	民生委員が訪問時、新聞受に郵便物等がたまっていたことから発覚。保険金請求なし。	0円	0円	0円



7. 予防対策と事後対策

予防対策

- (1) 機械やシステム
 - ・見守りシステム
 - ・緊急通報
 - ・電化製品
- (2) 人・地域
 - ・新聞、牛乳配達
 - ・電話コール

事後対策

- (1) 保険
 - ・家主様向け商品
 - ・入居者向け商品
- (2) 遺品整理
 - ・撤去と保管期間
(トラブル要因)
- (3) 特殊清掃
 - ・消臭費用

見回り訪問
主なリスク → 火災・家賃の滞納・入居者の死亡



8. アイアル少額短期保険株式会社

代表取締役社長 安藤 克行

設立 昭和59年4月25日

資本金 9,950万円

事業内容 少額短期保険業

少額短期保険業の登録日 平成21年1月23日

少額短期保険業の登録番号 関東財務局長(少額短期保険)第47号

所在地 東京都中央区日本橋蛸殻町2-13-6-10F

TEL 03-5645-2111

FAX 03-5645-2130

ホームページアドレス <http://www.air-ins.co.jp>
