

ちよだ通信

2023年12月 (株)千代田建設 不動産事業部 企画・管理課

MESSAGE

賃貸オーナーの皆様、お世話になっております。千代田建設の山崎です。早いもので本年も残すところ、あとわずかとなりました。

オーナーの皆様には1年間大変お世話になり、従業員一同心より感謝しております。

なお、弊社の年内の営業日は12月26日までとなり、新年は1月6日から営業開始となります。

来年も本年同様のご愛顧のほど、よろしくお願い申し上げます。

本年最後の「ちよだ通信」では年々需要が高まる高齢者住宅の現状をお伝えさせていただきたいと思えます。

スタッフ紹介



名前	山崎 裕介
所属	不動産事業部 企画・管理課 営業主任
出身地	静岡県静岡市
趣味・特技	サッカー観戦、ギター
お客様へのメッセージ	何でもお気軽にご相談ください。

TOPIC!

高齢化の現状と将来像

日本の総人口は、令和3年10月1日現在、1億2,550万人となっています。また、そのうち65歳以上の人口は、3,621万人となり、総人口に占める割合（高齢化率）も28.9%となりました。

65歳以上の人口は、「団塊の世代」が65歳以上となった平成27年に3,379万人となり、「団塊の世代」が75歳以上となる令和7年には3,677万人に達すると見込まれているそうです。

その後も65歳以上の人口は増加傾向が続き、令和24年に3,935万人でピークを迎え、その後は減少に転じると推計されています。※内閣府調べ
賃貸住宅業界でも、全国的に高齢者の方のお部屋探し依頼が増加しており、弊社でも高齢者の方からの依頼が年々増えております。

次ページでは、高まる需要についてお話させていただきたいと思えます。

収入はあるのに家を借りられない... 高齢者の“住宅難民”急増

夫婦でハウスクリーニング業を営んでいた70代の女性Aさん。夫の死後、自ら社長になり事業を受け継いできた。当然ながら十分な収入を得ていたが、ある日、大家から自宅（賃貸物件）の立ち退きを告げられてしまう。老朽化が理由だった。仕方なく不動産屋に行ってみたところ、70代と年齢を告げた瞬間、「うちでは無理」と追い返されてしまった。Aさんは不動産屋を何軒か回ってみるが、どの店も年齢を理由に断られてしまう。住む家が見つからない…。

このような高齢者が、今急増しているのをご存じでしょうか。

65歳以上の日本人（国籍保有者）は、2010年時点で約2900万人。それが2020年には約3600万人に増加。単身高齢者は、2010年には479万人だったが、2020年には671万人。2030年には795万人まで増加すると予想されている。

※内閣府発行の令和5年版高齢社会白書より

世界でも類を見ない高齢化社会の日本で、住む家が見つからない。安心して暮らせない。なぜこのような状況になっているのだろうか。

高齢者の住まい探しの一因は「自宅の老朽化」にある

「高齢の方が賃貸物件を探す理由はさまざまです。例えば、家族が亡くなり、小さな住まいに引っ越したい。持ち家に住んでいたが、修繕費がかかるため賃貸に住み替えたい。病院の近くに住みたいといった理由が多いです」（R65不動産・代表取締役社長・山本遼さん、以下同）

他にも、子どもの近所に引っ越したい。体が不自由になったので、1階に住みたい、という理由が多い。中でも目立つのが、老朽化のため自宅が取り壊しになってしまうケースです。

「総務省平成25年住宅・土地統計調査によれば、現在、築40年以上の住宅が、全国に280万棟あります。高度成長期に大量に建てられた物件が、軒並み老朽化していることも、高齢者の物件探しが増えている理由の一つです」

高齢者の入居を断る主な理由は「孤独死」「家賃滞納」「認知症」

R65不動産が、2023年6月に行った高齢者の住宅に関する実態調査では、「住宅難民」の実態が明らかになりました（インターネットによる調査、対象は賃貸物件探しの経験を持つ高齢者500人）

- ・賃貸住宅の部屋探し経験のある高齢者（65歳以上）は、3人に1人以上（全体の35.7%）最も多い住み替え理由は家賃の低い物件に住み替えるため（36.6%）
- ・高齢者の4人に1人以上（26.8%）が、年齢を理由とした賃貸住宅への入居拒否を経験。そのうち、5回以上断られた経験がある人は11.9%で、収入による差はない。

- 1位：そもそも候補となる物件情報が少なかった（20.2%）
2位：通常よりも経済的負担（初期費用など）が大きかった（10.2%）
3位：条件に合わない物件を紹介された（7.0%） ※調査結果から一部抜粋

高齢者の4人に1人が、年齢を理由に賃貸住宅への入居を断られる現実。それが如実に数字に表れています。

「入居を断られる理由はいろいろありますが、まず、高齢の方の孤独死です。加えて家賃滞納や認知症の可能性も、大きな拒否理由になっているようです。

入居者の遺品もトラブルのもと

さらに面倒と思われがちなのが、入居者の遺品の片付けだ。いわゆる「残置物の処理」である。入居者に身寄りがない場合、遺品は家主が片付けることになるが、実は相当な費用がかかってしまう。

また、残置物と賃貸借契約は相続の対象になるため、勝手に処分すると、トラブルになる可能性もある。これも家主様が高齢者の入居に難色を示す一因になっているように感じます。

2021年、この問題を解決するため、国土交通省と法務省がある条項を公開しました。それは入居者が亡くなった場合、残置物の処分と賃貸借契約の解除をスムーズに行えるようにするための「モデル契約条項」です。

さらに、今年7月には厚生労働省、国土交通省、法務省が合同で高齢者の住宅確保要配慮者への支援を拡充するための検討会をようやく立ち上げました。遅氣に失した感がありますが、高齢者の住宅確保に政府も動き出しています。

家主の負担が減るように契約者との契約体系が解決策の一つになる

この問題に対し弊社では、業務提携先であるR65不動産の協力のもと、ある解決策を実践しています。その解決策とは、入居者との契約方法に工夫を加えて家主様のご負担を減らすこと。

「万が一、入居者が亡くなった際は、残地物の処理と残置物の換価や指定先への送付、賃貸借契約の解除を行うことをあらかじめ契約書に盛り込むようにします。この契約方法により、家主様のご負担が軽減し、高齢者の方が入居しやすくなると考えています。実際にR65不動産ではこの方法を採用していて、自社が仲介した高齢者の残地物の処理等を居住支援法人や弊社のような管理業者が受任者となれるようにしております」

さらに同社は「居住支援法人」の指定も受けており、高齢者の賃貸住宅入居に関する情報の提供や、入居後の見守りなどの生活支援を行っております。

また、2023年12月から大手電力会社が出資する会社と共同で「単身高齢者向けの見守りサービス」の実証実験を始める予定です。

これからも弊社では、家主様のご負担を軽減し、オーナー様の大切な物件の入居率を向上させるための効果的な戦略、情報を見つけ、今後も良い提案をしていけるよう、従業員一同、常に新しいことを学んでいきます。

国交省および法務省が「残置物の処理等に関するモデル契約条項（ひな形）」を策定

それに対して、国交省と法務省は「残置物の処理等に関するモデル契約条項（ひな形）」を策定し、発表した。

このモデル契約条項には、①賃借人が居住中に死亡した場合に賃貸借契約を終了するための代理権を受任者に授与する委任契約、②賃貸借契約の終了後、残置物を搬出し廃棄する等の事務を委託する準委任契約、が設けられている。

①は、賃借人の死亡時に賃貸人との合意によって賃貸借契約を解除する代理権を受任者に与えるというもので、②は、賃借人の死亡時における残置物の廃棄や指定先への送付等の事務を受任者に委託し、賃借人は「廃棄しない残置物」（相続人等に渡す家財等）を指定するとともに、その送付先を明らかにすること。さらに、受任者は、賃借人の死亡から一定期間が経過し、かつ、賃貸借契約が終了した後に「廃棄しない残置物」以外のものを廃棄するが、換価することができる残置物については、換価するように努める必要がある、といった内容になっている。対象となる入居者は、60歳以上の単身高齢者で、解除関係の事務委任契約の受任者は、まず賃借人の推定相続人が望ましく、それが困難な場合は、社会福祉法人や居住支援法人のような第三者を受任者とするのが望ましいとされている。そして、管理会社も受任者になることができるようになった。

このモデル契約条項は、その使用が法令で義務づけられているものではないが、モデル契約条項を利用し、死後事務委任契約を締結することで、単身高齢者の入居に対する抵抗感が減り、居住の確保がより進むと思われる。

心理的瑕疵についても、国交省によるガイドライン

「宅地建物取引業者は、人の死に関する事案が、取引の相手方等の判断に重要な影響を及ぼすと考えられる場合には、これを告げなければならない。」

この原則をふまえた上で、取引の相手方等へ告知義務が不要な場合は以下の通りとなる。

- 1) 対象不動産で発生した自然死・日常生活の中での不慮の死（転倒事故、誤嚥など）※ただし、特殊清掃等が行われた場合については告知が必要。
- 2) 対象不動産の隣接住戸、あるいは日常生活において通常使用しない集合住宅の共用部分で発生した「1) 以外の死」と、特殊清掃等が行われた「1) の死」
- 3) 対象不動産、あるいは日常生活において通常使用する必要がある集合住宅の共用部分で発生した「1) 以外の死」と、「特殊清掃等が行われた1) の死」について、事案発生から3年間が経過した後は告知の必要はない。

告知しないといけないケースとは

取引の相手方等の判断に重要な影響を及ぼすと考えられる場合は告知することが原則

具体的には、告知義務がある事案は以下の通りです。

- ①他殺 ②自殺 ③事故死（日常生活における不慮の事故といえないもの）
 - ④その他原因が不明な死 ⑤自然死、不慮の事故でも特殊清掃が行われた場合
- ただし賃貸取引の場合、事案発生から3年間が経過した後は告知の必要がない