



大家さん大学

好評シリーズ

視聴無料

空室対策

高齢者を入居者として迎える
のは本当にリスクなのか？

その対処策

2024.1.30

講師 公益社団法人 東京共同住宅協会
谷崎 憲一

空室対策で、 いままで多くの大家さんが 手掛けてきたこと

- 物件力UP
- 賃貸条件変更・募集の工夫
- リーシング力のある
PM会社の導入

あるPM会社の入居審査チェックポイント

理想的な入居者を選別するために・・・

●入居者情報

入居者全員の氏名（本人家族）、現住所、生年月日
性別、連絡先、連帯保証人、勤務先（職業）
年収・勤続年数、人柄・見た目（やり取りで判断）

正社員 > 契約・派遣社員 > 経営者・自営業
> アルバイト・パート > 無職

●転居理由（ヒアリング）

引越し理由と正当性、物件の利用目的
該当物件を選んだ理由、いままでの居住年数など

一般的に お断りする傾向のある入居者層

单身
高齢者

外国人

LGBT

障がい者

ペット
飼養者

日雇い

生活保護

水商売

臨時雇い

単身高齢者のリスク 心配なことは・・・

- 病気、事故、認知症、孤独死の不安
- 金銭面での不安
- 保証人・身元引受人がいない

日管協短観

「高齢者に対する拒否感」について不動産オーナーに聞いた項目

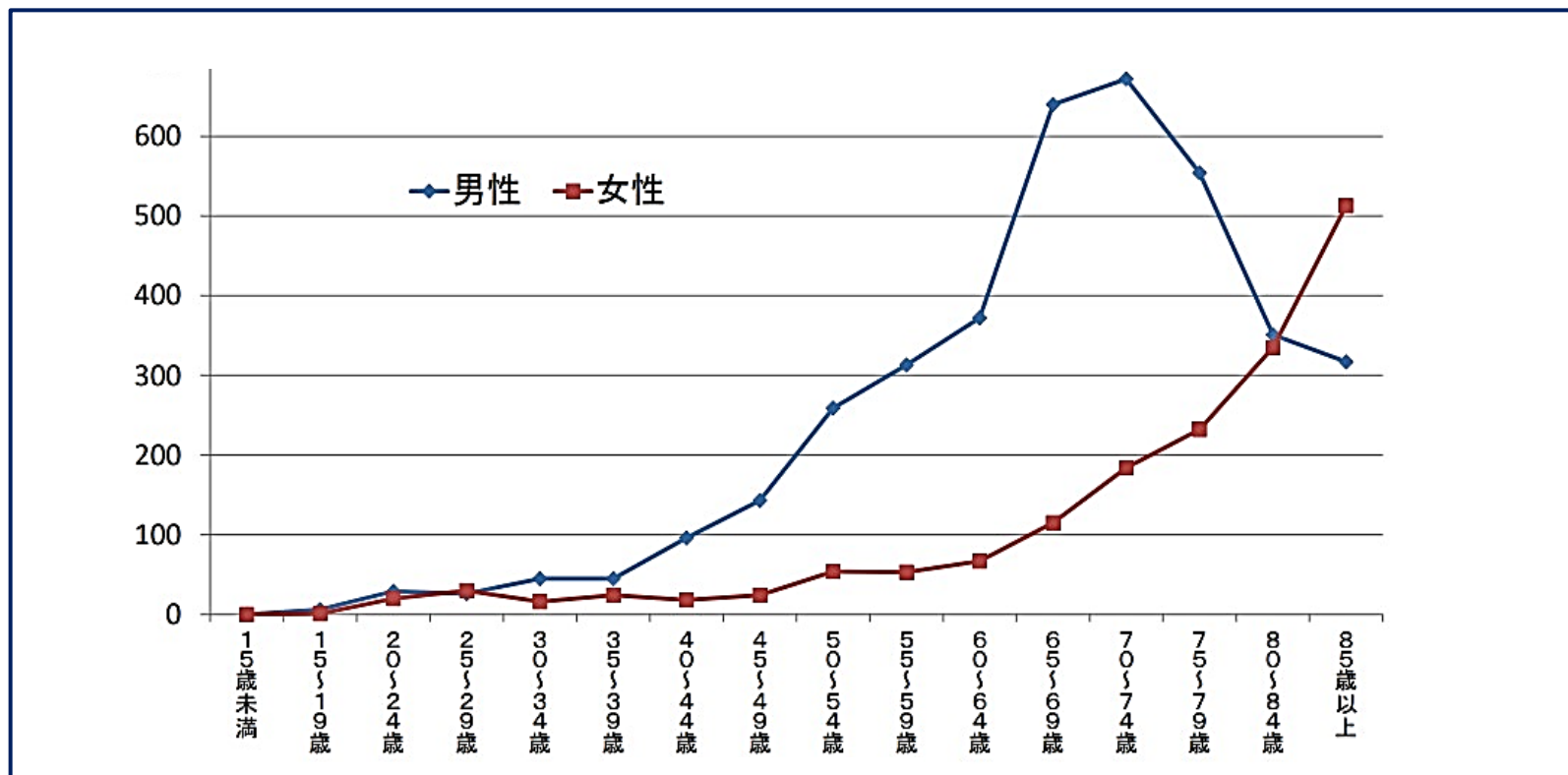
およそ4人に1人、23.7%が
高齢者に対して拒否感あり

最新統計データから見える 孤独死の現状

項目	男性	女性	合計
■人数（全世代）	5,600人	1,127人	6,727人
■割合	83.2%	16.8%	-
■死亡時平均年	62.1歳	61.2歳	61.9歳
■65歳未満の割合	49.2%	49.8%	49.4%
■平均寿命	81.64歳	87.74歳	-

一般社団法人日本少額短期保険協会の
孤独死対策委員会2022年現状レポート

自宅住居死亡単身者数（東京都）

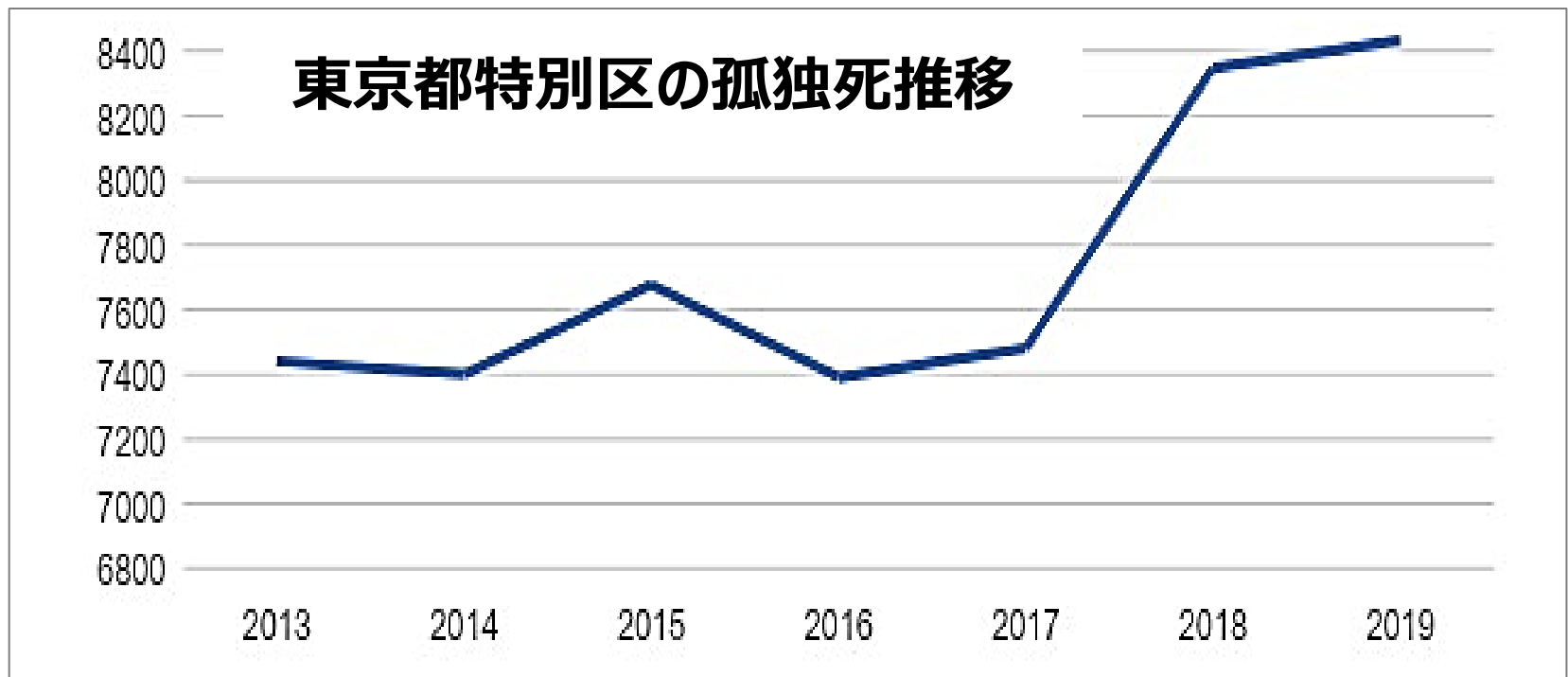


東京都監察医務院で取り扱った自宅住居で亡くなった単身世帯の者の統計

- 男性の孤独死は50～70後半多い
- 女性の孤独死は年齢相応に増加

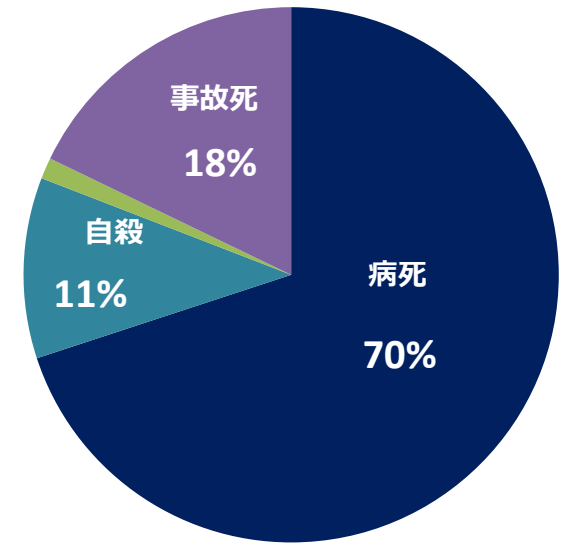
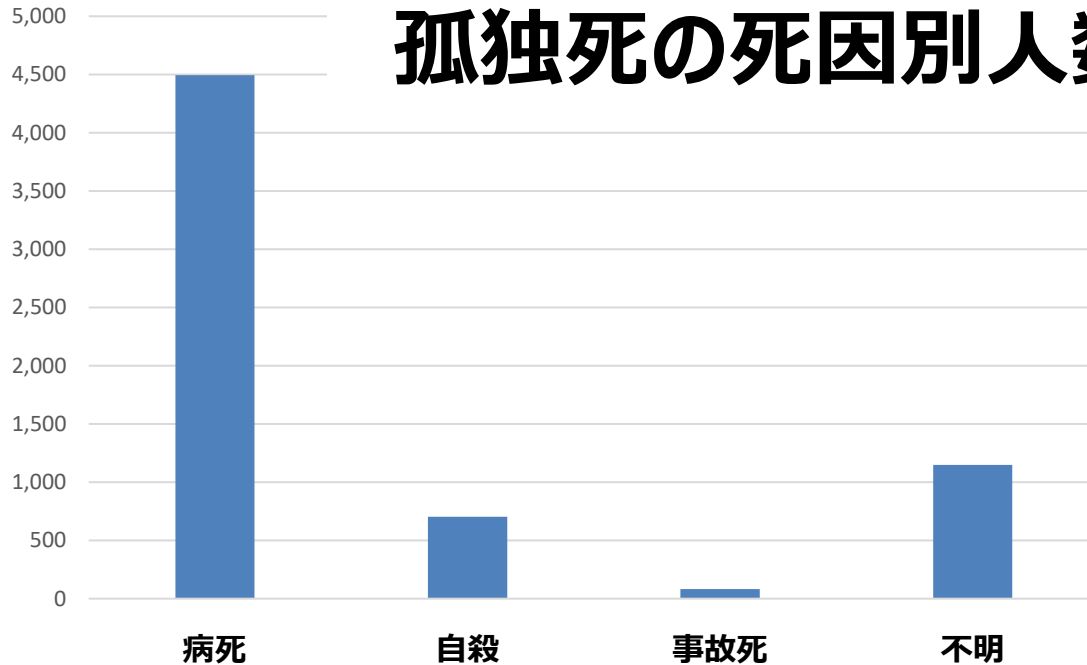
孤独死のリスク・データ

- 殆どは1週間以内に発見
- 全国の孤独死の1/3は東京23区で起きている
- 2013～2019年は都内で千件近く孤独死が増加
- ご年配の方だけではなく若年層も増加



一般社団法人日本少額短期保険協会孤独死対策委員会2022年現状レポート

孤独死の死因別人数



孤独死の発見原因

- 1位** 音信不通訪問 (51.3%) ※発見13日平均
- 2位** 異臭 (25.1%) ※発見24日平均
- 3位** 家賃滞納 (13.1%) ※発見28日平均
- 4位** 郵便物の滞留 (10.2%) 発見22日平均

孤独死が起こってから発見されるまでの平均日数は18日

高齢者の孤独死はどれほどのリスク？

- 日本で亡くなる方の総計は年間156万人
- 全年齢の総計の孤独死は、6727人 / 0.43%
- 高齢者（70歳～）孤独死は、上記の65% / 0.28%
- 更に発見遅れ特殊清掃は、上記の30% / 0.08%

事故物件化は年間で1000分の1にも満たない

高齢者は優良顧客になり得る

65歳以上の人口3,624万人

高齢者の「持家」率、87.4%、「借家」率12.6%

潜在的なマーケット = 456万人

高齢入居者の良いところ

- ① マナーを守り、静かに暮らす人が大半
- ② クレームなども年の功で穏やかなケースが多い
- ③ 部屋探しの入居時の条件など要望が少ない傾向
- ④ 預金＋年金＋子供の支援で安定している可能性

常識的
良識がある

静かで
慎ましやか

贅沢を
言わない

質素であるが
お金はある



解決策

これで
リスク回避

家賃滞納の問題

① 民間の保証会社を活用 (多くのPM会社に取り扱っている)
最近の保証会社は、家賃滞納ばかりでなく
孤独死や家財保険もカバー (次のページで説明)

② 高齢者住宅財団の家賃債務保証を活用

高齢者、障がい者、子育て世帯、外国人等の住宅確保要配慮者が賃貸住宅に入居する際の家賃債務を保証、連帯保証人の役割を担うことで、賃貸住宅への入居を支援

保証の対象	保証限度額
(1) 滞納家賃 (共益費・管理費を含む)	月額家賃の12ヵ月分に相当する額
(2) 原状回復 (残置物の撤去含)、訴訟費用	月額家賃の9ヵ月分に相当する額

2年間の保証の場合、月額家賃の35%

基本約定の締結：家主・管理者と財団の間で基本約定をあらかじめ締結すること

一般的な家主型**孤独死保険**の補償内容

■ 原状回復費用

「畳や壁紙の張り替え」や消毒、ニオイの除去など特殊清掃費用も含む
相場：1事故につき最大100～300万円（実際に支払った経費に対する補償）

■ 家賃損失

家賃保証が受けられるタイプ^o（すべてのものに付帯している補償ではない）
原状回復～次が入るまでに発生する空室期間の家賃の実費補償
（上限や期間免責、原状回復までの家賃補償のみのタイプもある）

■ 残置物処理費用（遺品整理費用）

家財の処理費用を補償（ゴミ屋敷清掃30万円以上でも補償）
大型TVや冷蔵庫などの搬出、運搬費用も補償
（保険により50万円枠や原状回復込み一括最大100万円実費補償など様々）

保険相場
3000円前後/年1室
月額換算
250円前後

入居者型**孤独死保険**（入居者が加入・家財保険特約型）

保険の分類	単独の費用保険 （加入者：大家さん）	家財保険特約 （加入者：入居者）
補償内容	①原状回復費用②残置物処理費用 （遺品整理費用） ③家賃損失 ※受けられない保険もある	①原状回復費用 ③残置物処理費用 （遺品整理費用）

入居中の生活サポート活用

これで
リスク回避

① 先ずは、子供・兄弟・親戚

緊急連絡先・生活支援・身元保証

② ボランティア・コミュニティの活用

行政主体の孤立させない地域レベルの見守り活動

民生委員、民間事業者（電気ガス・水道・郵便局・宅配業者・生協・新聞配達業者・ヤクルト員など）の協力を得ながら、一人暮らしのお年寄りや障害をもった方の見守りをおこなっている

③ 民間の見守りサービスの活用

- 郵便局員が訪問/食材などを定期配達する生協見守りサービス
- 常備薬の定期補充の際に安否確認を行うサービス
- 転倒を検知し通報できる設置型センサー
- テレビ接続室内の状況を検知できるセンサー
- 見守り電球ON/OFF検知サービスなど

① 大家さんに高齢者に対する柔軟性あれば PM管理会社も積極的に動きます

- 募集図面、募集サイト
- 入居審査・人物チェック・仲介対応
- 保証人・身寄りの確認
- 入居のしおりでルール確認
- 滞納保証会社・保険の手配
- 各種民間サービスの提案
- 行政サービスとの連携
- 契約上の注意点をチェック

② 東京ルール・国交省ガイドラインの適切運用

- 原状回復や敷金精算は慣れたもの
- 入居者の遺族との窓口
- 入居者保険・保証会社窓口
- 次の募集のアクションプラン

③ 死後事務委任契約の手配

- 遺体の引き取り
- 葬儀や納骨・永代供養などの手続き
- 親族や知人への連絡
- 家賃や介護費用・医療費などの精算
- 行政の手続き
- 部屋などの清掃や家財の処分
- デジタルデータ解約・処分
- ペットの引き継ぎ先の指定

亡くなった後の賃貸契約解除や残置物の処理

不動産賃貸借契約における死後事務委任契約 (残置物の処理等に関するモデル契約条項・国土交通省) の活用

高齢者が賃貸住宅に入居しやすい環境を作るため、
賃貸人がリスクと感じている賃借人の死亡後の手続きや処理が
トラブルなく行われることを目的とした契約条項

■ **解除関係委任契約**を用意してもらう + 賃貸借契約書に条項を付加える
(賃借人亡くなった場合、賃貸契約解除の代理権を受任者に授与する契約)

■ **残置物関係事務委託契約**

(賃貸契約の解除後に居室の残置物を搬出・廃棄することを委任する契約)

※受任者は子供か兄弟が望ましい (大家さんはなることはできない)

※居住支援法人や居住支援を行う社会福祉法人のような第三者が望ましい

入居者亡くなった場合、受任者に死亡の事実を通知することを
賃貸人に対して義務付け・・・PM会社にマネジメントしてもらうと良い



「大家さん大学」チャンネルを どうぞ宜しくお願い致します

チャンネル登録と、いいね！  を頂けると励みになります。



いつでもどこでも学べるニュートラルな無料講座 (150テーマ収録)

**最後まで
ご清聴ありがとうございました**



**公益社団法人東京共同住宅協会は、
大家さん・地主さんを支援する公益の相談機関です**

**相談員も専門分野の方が常に90人以上登録しておりますので
ご相談がございましたら、何なりとお寄せください。**

☎03-3400-8620