

【事業報告】

事業名称	身寄りのない高齢者等の賃貸住宅入居促進に向けた死後事務委任契約に係るモデル構築事業
補助事業者	株式会社R 6 5
連携先	あかねくさ法律事務所、株式会社みらい投資カフェ
対象地域	全国
事業概要	モデル契約条項の活用を実効的なものとするために、家賃保証会社や不動産管理会社等のステークホルダーとの連携による死後事務委任契約に係る実施体制の確立及び見守りサービス等の他サービスと有機的に繋がる仕組みの構築を行う。また、実務マニュアルの公開や主催セミナーの開催を通じて、当社の取組をモデルとして全国への波及を目指す。
成 果	<ul style="list-style-type: none"> ● 家賃保証会社との継続的な協議により、契約条文や事後の対応フロー等に関する協議・検討を行い、契約書や業務マニュアル等の磨き上げを行った ● 当社が従来提供している電力を活用した見守りサービスや孤独死による空室リスク等を低減する孤独死保険と合わせて、当社を受任者とする死後事務委任契約等を組み合わせ提供するスキームを新たに開発した ● 不動産会社に対するヒアリング調査により、ニーズと運用上の課題点、導入に至るまでの不安点を明らかにした ● 実務マニュアルを作成し、安定的な業務実施体制を確立した ● 当社主催のセミナーを開催し、ノウハウ等の公開や本格運用に向けた協力先の募集に取り組んだ
成果の公表方法	当社ホームページにより公表予定 (https://r65.info/)
今後の課題	<ul style="list-style-type: none"> ● 保証商品・保険の活用と費用負担の整理 ● 身寄りのない高齢者の受け入れ促進 ● 残置物処理のスキーム確立 ● 事業の持続可能性 ● 運用のスムーズ化 ● 他地域への展開 ● 行政との連携強化

1. 事業の背景及び目的

当社では「いくつになっても、好きな場所に住める社会」の実現を事業目的に掲げており、65歳以上の高齢者（住宅確保要配慮者）にターゲットを絞った上で、「電力を活用した見守りサービス」や「孤独死による空室リスク等を低減する孤独死保険」等、必要なソリューションの



図1 当社ホームページのTOP画像

の開発に取り組んできた。従来、親族等と疎遠あるいは不存在であるような身寄りのない高齢者の賃貸契約締結はこれまでは困難であったが、2022年中から、当社では「残置物の処理等に関するモデル契約条項（以下、「モデル契約条項」という。）」を基として、弁護士等との定期的な協

議により、当社が受任者として残置物等の処理等事務を行う場合における検討を進めてきた。

本事業では、これまでの取組を発展させ、家賃保証会社や不動産管理会社等のステークホルダーとの連携による「死後事務委任契約に係る実施体制を確立させること」及び「見守りサービス等の他サービスと有機的に繋がる仕組みを構築すること」を目的とする。更に、当社の取組をモデルとして全国に波及させるために、実務マニュアルの自社等のHPでの公開や当社主催セミナーの開催を実施することで、単身高齢者等の賃貸住宅への円滑入居に向けて寄与し、「いくつかになっても、好きな場所に住める社会」の実現に近づけていく。

2. 事業の内容

(1) 事業の概要

取組1：ステークホルダーとの多角的な検討

(ア) 家賃保証会社との協議

背景	高齢者等が賃貸入居する場合は、家賃保証会社が必要とされることが一般的であり、昨今では住宅セーフティネット法改正に伴い、保証会社の認定制度も話題となる。一方、退去後の残置物処分等も保証の範囲内として家賃保証会社が残置物処分等の手続きや費用負担を担うケースも多い。その中で、相続人等が確認できない場合には業務を進めることができず、残置物処分等が滞る事態が生じている。
取組内容	事後の対応を想定し、入居者死亡等が生じたときに円滑に残置物処分等に取り組めるように、事前に3社の家賃保証会社と契約条文や事後の対応フロー等に関する協議を行うことで、契約書や業務マニュアル等の磨き上げを行った。適宜、弁護士にも相談を行うことで法的リスクの低減に努めた。

(イ) 不動産会社等との協議

背景	実際の死後事務委任業務の実施にあたっては、不動産会社等の物件所有者又は物件所有者に近い立場の人物等からの紹介等により当社が受任者として死後事務委任契約を締結する流れを想定している。高齢者、特に身寄りのない高齢者への賃貸は業界としても抵抗感が強く、孤独死対応や残置物処分等に関する不安感を解消しなければ仕組みだけを整えても、単身高齢者等の賃貸住宅への入居は促進されない。
取組内容	当社が既に提供している電力を活用した見守りサービスや孤独死による空室リスク等を低減する孤独死保険等と、当社を受任者とする死後事務委任契約等を組合せてサービス提供を開始した。また、不動産会社40社における不安感の低減に関するヒアリング調査を行い、死後事務委任契約の普及啓発における阻害要因等を確認した。

取組2：本格運用に向けた業務実施体制の確立

取組内容	当社が受任者として死後事務委任契約を締結することは初めての取組であり、また個人の資産等に係る重要な契約行為であるため、本格運用の前に安定的な業務実施体制の確立を目標に実務マニュアルの作成を行なった。
------	---

取組3：他地域・他主体における課題解決に寄与する成果物の公開

取組内容	当事業に蓄積したノウハウや整理したスキーム等の成果は報告書にまとめ、制作した実務マニュアルと合わせて、当社HP (https://r65.info/) での公開を行なった。また、当社主催のオンラインセミナー等を開催し、不動産会社等を中心に集客を図り、ノウハウ等の公開や本格運用に向けた協力先の募集を行なった。
------	--

(2) 事業の手順

①実施体制

社内での実施体制は当社代表・山本遼と従業員1名の計2名を中心に構成し、社内リソースでは不十分な業務を協力団体との連携により遂行した。

《協力団体》

あかねくさ法律事務所	法的観点による助言等
株式会社みらい投資カフェ	不動産会社に対するヒアリング調査の実施

②実施スケジュール

取組内容		2024年			2025年		
		10月	11月	12月	1月	2月	3月
1-(ア)	家賃保証会社との協議						
1-(イ)	不動産会社等との協議						
2	業務実施体制の確立						
3	成果物の公開						

(3) 事業の詳細

取組1：ステークホルダーとの多角的な検討

(ア) 家賃保証会社との協議

家賃保証会社3社と身寄りのない方でも受け入れられるスキーム作りを進めた。事後の対応を想定し、入居者死亡等が生じたときに円滑に残置物処分等に取り組めるように契約条文や事後の対応フロー等に関する協議を行った。弁護士からも適宜、法的観点の助言を受けながら協議を進めた。

■協議を行った3社

	特徴
A社	会社の規模：従業員数100名程度 保証実施地域：関東圏 高齢者賃貸への意向：前向き
B社	会社の規模：従業員数3000名程度 保証実施地域：全国 高齢者賃貸への意向：事業部を作り前向きだが、社内の反応は賛否
C社	会社の規模：従業員数500名程度 保証実施地域：特定地域を対象に事業を展開 高齢者賃貸への意向：前向き

■主な協議事項

<ul style="list-style-type: none"> ● 家賃保証会社の現状の確認 ● 家賃保証会社が認識している課題の把握 ● 家賃保証会社のリスク低減及び円滑な残置物処分等の実施に向けた検討
--

■協議による結果・成果

家賃保証会社の現状の確認	身寄りのない高齢者の受け入れは、リスクが高いため保証をしにくいと考えているものの、リスクを低減する措置をとることができれば、前向きに検討したいと考えていることが確認できた。
家賃保証会社が認識している課題の把握	単身高齢者の賃貸入居に伴う、孤独死・認知症・家賃滞納・残置物処分を重大な課題として認識していた。 【孤独死】入居者の孤独死が発生した場合、発見が遅れるほどに原状回復費用や特殊清掃費用等の多大なコストを要するため課題として認識されている。しかし、多様な見守りサービス等の普及により、異変を速やかに察知することができるようになっており、孤独死の発生抑制や早期発見には効果を上げている。これらの見守りサービス等の活用により意欲的な家賃保証会社が多く、見守りサービス等の活用を保証の条件にするケースや保証商品に組み込むケースも増えてきている。

	<p>【認知症】 入居者が認知症を発症すると、家賃滞納や様々なトラブル等の発生により多大なコストを要しているため課題として認識はされているが、主だった解決策がない状態にある。</p> <p>【家賃滞納】 高齢者の主な退去理由が死亡であることから、家賃支払に関する問題が残ることが課題として認識されている。家賃保証会社によっては保証期間に違いがあり、「死亡まで」にしている会社もあれば、「死亡後明け渡し完了まで」にしている会社もあるため、家賃滞納に係る課題意識は会社によって大きく異なるところである。</p> <p>【残置物処分】 残置物処分がスムーズにいかないことで退去・明け渡しまでに時間と費用を要することや、処分の仕方によっては法的リスクも内包しているため対応については課題として認識されている。</p>
<p>家賃保証会社のリスク低減及び円滑な残置物処分等の実施に向けた検討</p>	<p>家賃保証会社側のリスクを低減し、円滑に残置物処分を進めるために、当社が「賃貸借契約の解除事務」及び「残置物処理事務」の受任者となる契約書案や業務フローについて協議を行った。複数回にわたる協議の結果、双方に合意するところまで達した。しかし、不動産会社を通じて保証契約や死後事務委任契約を締結することになるため、不動産会社にとっては事務的な負担が新たに発生することになるため、普及浸透のためにはこれを軽減する方法を継続して検討していく必要がある。</p>

■協議結果に対する所感等

<ul style="list-style-type: none"> ● 家賃保証会社は業界として身寄りのない高齢者の死亡時の残置物と滞納、対応に対する危機感を強く抱いていることが判明した。そのため、当社が受任者になり死後事務委任契約を進めていくことについて前向きに捉えていただいた印象がある。しかし、机上の協議では「やってみよう」という結論に着地したものの、具体的に案件を行う中で対応は変わる可能性もあり、また継続できるかという点においては不透明さも残る。 ● 高齢者の受け入れを進めていくために、身寄りがいない方への保証をどう進めていくかは重要な観点であり、家賃保証を開始した時点では家族や親族はいるものの、更新を重ねていく中で身寄りがいなくなることもある。高齢者の賃貸入居を促進するうえでは、全てのケースで死後事務委任契約は有用であることを改めて確認できた。 ● 家賃保証会社の中には、残置物の処分について、適法な認識が不足している従業員がいることや自社内及びサービスを利用する不動産会社に適法な認識を十分に浸透させられていない現状があることがわかった。本来、入居者の死亡により、相続財産でもある残置物処分の必要が生じた場合において下記の手順を踏むことが適法な手続きとなる。これらのリスクを十分に理解せず、第三者が残置物を処分することに違和感なく、家賃保証会社が第三者として残置物を処分しているケースが業界の中では見受けられるということであった。 	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="225 1478 528 1523">相続人がいる場合</td> <td data-bbox="528 1478 1445 1523">相続人に関する調査等を行い相続人の同意を得た上で執行する</td> </tr> <tr> <td data-bbox="225 1523 528 1601">相続人がいない場合</td> <td data-bbox="528 1523 1445 1601">家庭裁判所に相続財産清算人選任の申立てを行い、相続財産清算人が残置物処分を行う</td> </tr> </table>	相続人がいる場合	相続人に関する調査等を行い相続人の同意を得た上で執行する	相続人がいない場合	家庭裁判所に相続財産清算人選任の申立てを行い、相続財産清算人が残置物処分を行う
相続人がいる場合	相続人に関する調査等を行い相続人の同意を得た上で執行する				
相続人がいない場合	家庭裁判所に相続財産清算人選任の申立てを行い、相続財産清算人が残置物処分を行う				
<ul style="list-style-type: none"> ● 家賃保証会社によって残置物処分に係る取扱いは異なっており、大家が行う相続人調査費用の一部を保証するような会社がある一方で、保証の対象外にする会社もある。契約内容は複雑であり、家賃保証会社により内容が違うため、大家からすれば、どの家賃保証会社を使えばいいのかがわかりにくい。わかりにくい故に、良い保証サービスを提供していたとしてもなかなか大家まで情報が届いていない状況がある。残置物処分も含めて明け渡しスムーズに完了できるような家賃保証会社とのわかりやすいパッケージがあれば、身寄りのない高齢者にも大家はもっと貸し出しやすくなると思った。 					

(イ) 不動産会社等との協議

A. 既存サービスと組み合わせた当社を受任者とする死後事務委任契約等のサービス提供
 当社では、見守りサービスとして下記のサービスを既に提供している。

□電灯（電流計の計算）による見守りサービス：

電気の使用量の増減によって AI が異常を察知し管理会社等に通知を行うことで、見守りができるサービスである。定期訪問等では「見張られたくない」という高齢者側の心理的なハードルの高さもあるため、当サービスであればプライバシーを侵害することなく、見守りを実施することが可能になる。

□孤独死にも対応した賃貸住宅管理費用保険：

孤独死が生じたとき、原状回復による費用負担や空室期間の機会コストは変わらずに発生するため、このコストを補償するために、保険会社と連携し賃貸住宅管理費用保険を提供している。

本事業による調査等の結果を踏まえて、身寄りのない高齢者に対する支援サービスを開発した。当社と入居者との間で死後事務委任契約を締結し、当社が「賃貸借契約の解除事務」及び「残置物処理事務」を受任者として引き受けると共に、関係各所からの緊急時連絡先としても対応する（図2）。更に、電灯（電流計の計算）による見守りサービスと孤独死にも対応した賃貸住宅管理費用保険を組み合わせることで、大家・管理会社、家賃保証会社それぞれのリスクやコストの低減が期待できる。当社のこれまで提供してきたサービスは身寄りのある高齢者の賃貸入居促進には有効であったが、身寄りのない高齢者には手が届いてこなかった。家賃保証会社や関係各所との死後事務委任契約に係る実施体制を確立させ、見守りサービス等の他サービスと有機的に繋がる仕組みとして新たなフローが開発できた。まだ実証段階であるため、試行を続けていく。

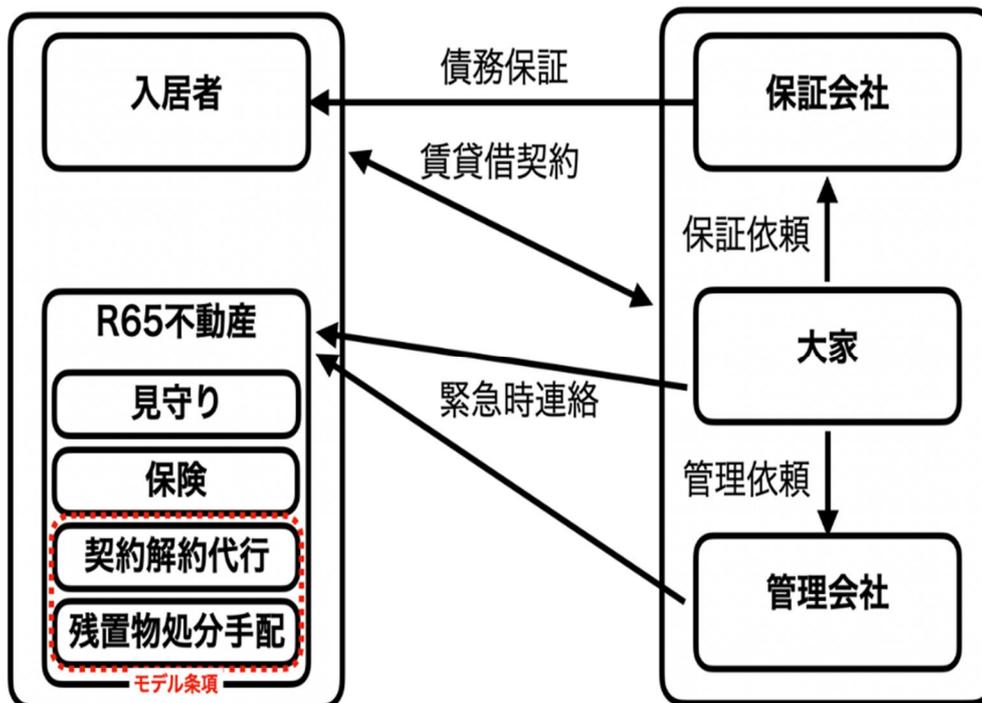


図2 身寄りのない高齢者の賃貸契約に係るフロー

また、新たなサービスの開発にあたり、先行事例として先駆的な取組を行う事業者ヒアリングを行った。

対象事業者	<ul style="list-style-type: none"> ● 今野不動産株式会社（不動産会社） ● ニッポンインシュア株式会社（家賃保証会社） ● 有限会社アート企畫社（損害保険代理店） <p>※「R4年度及びR5年度の住宅確保要配慮者受入れのための民間賃貸住宅ストック活用推進事業（国土交通省）」の採択事業者（今野不動産株式会社）と連携先（他二社）。</p>
ヒアリング事項	死後事務委任契約を結ぶ際のハードル
ヒアリング	● 死後事務委任契約を締結する場合、不動産会社を通じて契約を行うことにな

所 感	<p>るため、不動産会社にとっては新たに手間・工数が増えることになる。そのため、繁忙期等の時期的な問題や、不動産会社内部での浸透をどう進めるかが重要なポイントになる。また、家賃保証会社においても、不動産会社の合意や協力が得られないことには死後事務委任契約の締結を推進することはできない。これらの点で、対象事業者である 3 社は、プレーヤー毎に役割を分け、非常に上手く進めている印象であった。</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 入居者に費用負担が発生する場合、費用の設計に関しては配慮が必要となる。一般的に、身寄りのない高齢者は、お金に余裕がある方は少なく、毎月の金銭支払いにはかなり敏感なことが多い。生活保護受給者においては、当該費用は生活保護費による支出ではなく、自費負担となることもあるため、非常に支払いが苦しい印象だった。
-----	---

B. 不動産会社に対する不安感の低減に関するヒアリング調査

全国 40 社の不動産会社に対してヒアリング調査を実施した。

調査対象とする不動産会社は主に当社と提携している全国の不動産会社が多かったため、高齢者の入居促進に肯定的な考えを有している会社が多い。また、各会社の規模は従業員数人～数百人まで幅広い。調査方法は対面又はオンラインによる聞き取りとしており、複数日に分けて実施した。

調査項目	<ul style="list-style-type: none"> ● 現状の高齢者の受け入れ状況 ● 高齢者の受け入れを行う上で、気をつけていること ● 身寄りのない方を受け入れているか ● 受け入れた場合に気をつけていること ● 当社の開発した身寄りのない高齢者に対する支援サービスに対する所感
調査結果	<ul style="list-style-type: none"> ● 現状の高齢者の受け入れ状況： 受け入れ自体は行っているが、家族がいることや見守りサービスの利用等を条件としていることが多く、誰でも受け入れられる状況とは言えない。 ● 高齢者の受け入れを行う上で、気をつけていること： ①入居時の審査、②家賃保証会社の導入、③見守りの導入 ● 身寄りのない高齢者を受け入れているか： 否定的な意見が多い。本来は不動産会社がやらなくてもいいことでも、「単身高齢者」ということで、過敏に準備している傾向もある。例えば、入居後に親族がいなくなることへの対応や、死亡後の残置物処分や家賃滞納額の精算をどうするか等である。入居時には家族等が連帯保証人になってくれ、残置物処分や家賃滞納額の精算の目途は立っていたが、年月の経過により、入居後に連帯保証人が死亡・離別等したことで事後的に身寄りがなくなったケースも増えており、受け入れざるを得ない状況もある。 ● 身寄りのない高齢者を受け入れた場合に気をつけていること： 身寄りのない高齢者を受け入れるうえでの課題は認識しているものの、個別対応以上の体制整備には着手できていない。 ● 当社の開発した身寄りのない高齢者に対する支援サービスに対する所感： 意義については伝わったが、費用負担や導入に対する事務等の課題が明らかになった。
調査結果に対する所感	<ul style="list-style-type: none"> ● 不動産会社におけるニーズは一定数あることはわかった。しかし、残置物をスムーズに処分するため、どれくらいの費用負担が妥当かを探ることが難しかった。また、不動産会社を中心に保険や保証会社を選ぶが、入居者死亡後の部屋の明け渡しまでが保証対象となる商品に限りがあるため、保証会社の保証内容がネックで、不動産会社に導入が進まないことがわかった。 ● 相続人に許可を取らず残置物を捨てているケースも見受けられた。残置物の処分自体、どれくらい起きるか頻度の分からないことに対し、大家・不動産

	<p>会社があらかじめ費用負担することは非常に難しいことがわかった。委任契約に至るケース至らないケースがあり、運用上の混乱が起こりそうであることがわかった。</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 見守りサービスや保証商品の一部に当社が開発した身寄りのない高齢者に対する支援サービスを付帯する形とすることで、この支援サービスの導入に対する不動産会社における抵抗感が軽減できる可能性があることが分かった。当初、保証商品に付帯する形を考えたが、保証会社内での決裁にそれぞれ時間がかかると判断し、予定通り見守りサービスに組み込む形を考えた。実証段階だが、不動産会社あるいは居住支援法人と共同で見守りに組み込んだ上で、進めていく形を模索する。
--	---

取組 2：本格運用に向けた業務実施体制の確立

見守りサービスや保証商品の一部に付帯する形で、死後事務委任契約の当社受任も含めた身寄りのない高齢者に対する支援サービスを開始する。また、身寄りのない高齢者の受入に伴う不動産会社の業務負担を軽減し、迅速かつ適正な残置物処理ができるような助けになることを目的に、不動産会社等に向けた実務マニュアルの作成を行なった。

取組 3：他地域・他主体における課題解決に寄与する成果物の公開

当事業に蓄積したノウハウや整理したスキーム等の成果は報告書にまとめ、制作した実務マニュアルと合わせて、当社HP (<https://r65.info/>) での公開を行なう予定。また、当社主催のオンライン及びリアルを組み合わせたセミナーを開催し、不動産会社等を中心に集客を図り、ノウハウ等の公開や本格運用に向けた協力先の募集を行なった。ほかにも、複数のセミナー等で登壇者として当事業に関する講演を行うこともできた。

《セミナー等の実施・参加状況について》

主催セミナー	<p>【実施日時】 2025年3月6日 14時～15時30分</p> <p>【実施方法】 当社事務所（東京都港区赤坂 3-11-15） オンライン（GoogleMeet）</p> <p>【参加人数】 43社・団体（申込受付件数は59件） （居住支援法人、家賃保証会社、損害保険会社、行政等）</p>
他団体セミナー （登壇履歴）	<ul style="list-style-type: none"> ● 2024年10月19日：賃貸経営+相続対策 大家さんフェスタ 2024秋 ● 2024年10月25日：愛知県岡崎市居住支援フォーラム ● 2024年11月28日：宇都宮市居住支援セミナー ● 2025年1月9日：杉並区居住支援セミナー ● 2025年1月22日：愛媛県居住支援セミナー ● 2025年1月23日：「残置物の処理等に関するモデル契約条項を解説するセミナー（国土交通省）」 ● 2025年1月31日 沖縄県居住支援セミナー

（4）成果

- 家賃保証会社との継続的な協議により、契約条文や事後の対応フロー等に関する協議・検討を行い、契約書や業務マニュアル等の磨き上げを行った
- 当社が従来提供している電力を活用した見守りサービスや孤独死による空室リスク等を低減する孤独死保険と、当社を受任者とする死後事務委任契約等を組み合わせて提供するスキームを新たに開発した
- 不動産会社に対するヒアリング調査により、ニーズと運用上の課題点、導入に至るまでの不安点を明らかにした
- 実務マニュアルを作成し、安定的な業務実施体制を確立した
- 当社主催のセミナーを開催し、ノウハウ等の公開や本格運用に向けた協力先の募集に取り組んだ

3. 評価と課題

(1) 評価

本事業を通じて、これまで当社が行ってきた取組を発展させ、当初目的としていた家賃保証会社や不動産管理会社等のステークホルダーとの連携による「死後事務委任契約に係る実施体制を確立させること」及び「見守りサービス等の他サービスと有機的に繋がる仕組みを構築すること」を実現できた。また、当社の取組をモデルとして全国に波及させるために、実務マニュアルの自社等のHPでの公開や当社主催セミナーの開催を実施することで、単身高齢者等の賃貸住宅への円滑入居に向けた寄与できたと考えている。

番号	項目	詳細
①	家賃保証会社との協議を実施し、契約条文や業務マニュアルの精査を進めることができた	<ul style="list-style-type: none"> ● 3社の家賃保証会社と協議を行い、契約フローや条文の検討を進めた ● 法的リスクの低減のため、弁護士と適宜相談を実施した
②	不動産会社40社へのヒアリングを実施し、実態把握と課題の整理を行った	<ul style="list-style-type: none"> ● 高齢者受け入れの現状や、身寄りのない方の賃貸契約の課題を確認した ● 不動産会社の懸念点を整理し、今後のスキーム改善に活かした
③	先行事例のヒアリングを実施し、実務の参考とした	<ul style="list-style-type: none"> ● 先行して課題解決に取り組む事業者の声を把握し、スキーム構築の参考にした。
④	「死後事務委任契約」を本格運用するための業務体制を確立した	<ul style="list-style-type: none"> ● 実務マニュアルを作成し、業務の標準化を図った。 ● 業務項目のリスト化・役割分担・事務手順の整理を実施。
⑤	見守りサービスとの連携を模索し、スムーズな導入モデルを検討した	<ul style="list-style-type: none"> ● 当初の保証商品への付帯案から、見守りサービスに組み込む形へ変更 ● 実証段階として、不動産会社や居住支援法人と連携しながら進める方向を確立。
⑥	全国への情報発信を積極的に行った	<ul style="list-style-type: none"> ● 実務マニュアルやノウハウを自社HPで公開 ● 居住支援法人向けのセミナーを開催し、59社が申し込み、43社が参加。 ● 各種フォーラム・セミナーで事業の説明・啓発を実施（計6回以上の講演）。 ● 国土交通省主催の「残置物の処理等に関するモデル契約条項を解説するセミナー」に登壇し、知見を共有。
⑦	保証会社・不動産会社と連携し、実証的な取り組みを進めた	<ul style="list-style-type: none"> ● 保証会社3社と協議を実施し、「実験的に進める」合意を得た ● 不動産会社のニーズに応じた形でのスキーム構築を模索。
⑧	セミナー等を通じた関係者とのネットワーク強化	<ul style="list-style-type: none"> ● 居住支援法人・不動産会社・保証会社・保険会社・行政など、多様な関係者と接点を持ち、協力関係を深めた。
⑨	政策や業界の動向を踏まえた柔軟な対応	<ul style="list-style-type: none"> ● 住宅セーフティネット法改正を踏まえ、保証会社の認定制度などのトレンドも考慮した対応を実施 ● 事業を進めながら、保証商品・保険の在り方を見直し、最適な形を模索。
⑩	事業の全国展開を見据えた基盤づくり	<ul style="list-style-type: none"> ● 他地域・他主体にも参考になるよう、成果物の公開やノウハウ共有を積極的に行い、全国展開を視野に入れた活動を推進。

(2) 今後の課題

番号	項目	詳細
①	保証商品・保険の活用と費用負担の整理	<ul style="list-style-type: none"> ● 残置物の処分に関する費用負担の妥当性が不透明で、不動産会社が導入を躊躇する要因となっている。 ● 入居者死亡後の保証が限られており、保証会社の保証内容がネックとなっているため、代替案の検討が必要。
②	身寄りのない高齢者の受け入れ促進	<ul style="list-style-type: none"> ● 不動産会社は高齢者の受け入れには肯定的だが、身寄りのない高齢者の受け入れには依然として慎重。 ● 見守りサービスや保証商品とセットでの導入を促進する必要がある。
③	残置物処理のスキーム確立	<ul style="list-style-type: none"> ● 相続人の許可なしに残置物を処分するケースがあるが、法的リスクや倫理的問題を考慮し、適切な対応を定める必要がある。
④	事業の持続可能性	<ul style="list-style-type: none"> ● 保証会社の協力を得ながらも、「ニーズは感じられるものの案件化しにくい」「持続可能性に疑問がある」との意見があり、長期的に運用可能なスキームを模索する必要がある。
⑤	運用のスムーズ化	<ul style="list-style-type: none"> ● 保証会社の協力を得ながらも、「具体的な案件がない」「持続可能性に疑問がある」との意見があり、長期的に運用可能なスキームを模索する必要がある。
⑥	他地域への展開	<ul style="list-style-type: none"> ● モデルケースの確立とともに、他地域の不動産会社・保証会社にも導入を進めるための啓発活動やサポート体制を強化する必要がある。
⑦	行政との連携強化	<ul style="list-style-type: none"> ● 孤独死や残置物処理に関する法整備・補助金など、公的支援の活用ができるか検討し、行政との協力関係をより強化することが求められる。

4. 今後の展開

本協議を踏まえ、今後は以下の取り組みを進める。今後も関係各所と協力しながら、より円滑な運用を目指す。

番号	項目	詳細
①	保証会社の事務手続きの簡素化	● 残置物処分の受任契約を導入するにあたり、保証会社の事務負担を最小限に抑える仕組みを検討。具体的には、契約時の手続きをシンプルにし、保証会社がスムーズに活用できる形を構築していく
②	導入に関心のある不動産会社の募集	● 本取り組みに関心を持つ不動産会社を募り、意見を取り入れながら実務に即した仕組みを整えていく。不動産会社との連携を強化することで、保証会社の利用促進にもつなげる。
③	保証会社での利用拡大	● 既存の保証会社だけでなく、新たな保証会社にも導入を働きかけ、より多くの事業者が利用できる環境を整える。これにより、高齢者の賃貸契約におけるリスクを軽減し、貸し手・借り手双方にとって安心できる仕組みを目指す。

【補助事業者の概要及び担当者名等】

団体設立年月日	2016年4月7日	
代表者名	株式会社R65 代表取締役 山本遼	
担当者名	株式会社R65 代表取締役 山本遼	
連絡先	住所	東京都港区赤坂 3-11-15
	電話	050-3702-2103
ホームページ	https://r65.info	