

改正住宅セーフティネット法及び前年度モデル事業の課題等を踏まえた単身高齢者等の賃貸住宅への円滑入居促進事業(株式会社R65)

課題	身寄りのない高齢者の賃貸契約が困難な状況がある (主な原因: 連帯保証人がいない／緊急連絡先がない)
目的	本事業では、令和7年10月の改正住宅セーフティネット法施行を踏まえて、前年度事業で判明した課題等の解決を目指すことで、単身高齢者等の賃貸住宅への円滑入居に向けて寄与し、当社ビジョンの実現に近づけていく。
取組内容	①家賃保証会社や不動産会社等との実案件を踏まえた具体的な協議等の実施 ②入居後に身寄りがなくなった場合への対応策に関する調査・検討 ③住宅セーフティネット法改正を踏まえた各種取組 ①居住支援法人に対する現状に関する調査及び受任者となるためのスキームの整理(ヒアリング及びセミナー等での周知の実施) ②不動産会社等に対する周知に関する取組(終身建物賃貸借制度を踏まえた広報物の制作及びセミナー等での周知の実施)
成果	家賃保証会社、不動産会社等、居住支援法人といったステークホルダーとの協議や調査を踏まえて、現状の課題の明確化及び対応策の検討を行うことができた。これらの成果を踏まえて、広報物を制作し、またこれを活用したセミナーを実施し、周知に取り組むことができた。

●制作した広報物

高齢者賃貸 入居後のリスクを事前に防ぐ 2つの「契約の形」

通常契約形態との比較表

	一般の賃貸借契約 (借主有利)	終身建物賃貸借契約 (借主有利)	残置物モデル条項 (借主・貸主・特約)
借主	通常の契約。権利は継続され、解約には貸主からの同意が必要	知事許可を受け、入居者死亡時に契約が法定相続人に移ります	契約終了後残置物の処分権を、実親(第三者)に委任する特約
連帯保証人	会社(保証なし)	単身・夫婦の高齢者世帯	高齢者世帯(単身・夫婦)のみ
生活目的	居住の確保	「死」による契約終了の確立	死後の「残置物処理・相続」の「円滑化」
特徴	貸主への契約の更新、借主を貸して下さる必要がある	借主が死亡した際に、借主を貸して下さる必要がある	受任者(本人)に代って契約更新・更新料の支払いが可能(共有で行う)
借主の負担	あり(リスク)	なし	あり
手続的負担	貸主からの同意が必要	なし (借主が死亡した際に借主として契約更新が可能)	あり (借主が死亡した際に借主として契約更新が可能)

使い分けの事例

- 高齢者世帯の確保 → 賃貸オーナーニーズ → 契約形態 → 終身建物賃貸借契約へ
- 身寄りのない単身高齢者 → 借主がいない死亡と同時契約を確保できない → 終身建物賃貸借契約へ
- 身寄りのない単身または遠方の高齢者 → 契約は賃貸主と本人(同居)・同居の「同居」に限り、貸主へ一括して → 残置物モデル条項へ

契約から死亡時対応まで。3ステップで見る「実務対応の違い」

STEP 01 契約時の選択

- ルートA: 一般の賃貸借契約 (特約なし)
- ルートB: 終身建物賃貸借 (賃借権は継承されない)
- ルートC: 残置物モデル条項 (死後親族が行えることなし)

STEP 02 万が一の時の入居者様のご進退・発見

- ルートA: 賃借権が親族に引き継がれていない → 借主全員を探し出し、遺産分割協議が終わるまで物差し人となる(対応が難しい)
- ルートB: 死亡と同時に契約終了 → 相続発生せず、遺族の取り決めで物差し人となる(対応が難しい)
- ルートC: 生前に確定した受任者がいる → 借主の代わりに「契約・貸付」を実行

STEP 03 その後の対応・結果

- ルートA: 家賃は入らず、空室期間が長期化(損失発生)
- ルートB: 最短期間で次の募集へ
- ルートC: 借主の同意を得たスムーズに解決

高齢者賃貸の相談はこちら
TEL 050-3702-2103

シニアのお部屋探し専門の不動産会社 R65不動産

住所: 東京都港区赤坂3-11-15 VORT赤坂見附4階
電話: 050-3702-2103 (FAX: 050-3588-4168)
メール: support@r65.co.jp 定通免許番号: 東京都知事(2)100517
営業時間: 10:00-18:00 (定休日: 土日・祝) 東京都知事(2)100517

●入居後に身寄りがなくなった場合への対応策に関する調査結果(一部)

