

【事業報告】

事業名称	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
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 Gatari
対象地域	全国
事業概要	<p>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、昨年度の「令和6年度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（モデル事業）の採択事業者としての取組により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の促進に寄与する。</p> <p>《取組の方向性》</p> <ul style="list-style-type: none">● 家賃保証会社との取組：個別具体的な協議により、更に踏み込んだ課題の明確化及び対応策の検討を行う。● 不動産会社との取組：入居後に身寄りがなくなる場合の対応に苦慮している会社が多いため実態調査及び対応策検討を行う。● 改正法に対応する取組：居住支援法人の業務領域拡大を踏まえた実態把握のうえ受任者としてのスキーム整理や周知等を行う。また、終身建物賃貸借の認可手続の簡素化と組み合わせたモデル契約条項の周知を行う。
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。
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">● 受任者となる居住支援法人の増加（そのための課題を、業務ノウハウ・マネタイズ・事務負担から整理）● 入居中に身寄りがなくなった情報を早期に捕捉するための体制構築● 損害保険会社等との連携強化

1. 事業の背景及び目的

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。この問題解決には「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」）」の活用が不可欠であると考え、令和4年頃から当社独自の検討を進め、昨年度の「令和6年度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（モデル事業）」（以下、「前年度事業」）の採択事業者として、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に取り組んだ。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（以下「改正法」）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促進寄与することを目的とする。なお、改正法については、特に居住支援法人の業務に残置物処理等業務（第62条第5項）が加えられた点について焦点をあてる。また、同時に改正された「高齢者の居住の安定確保に関する法律」に規定される終身建物賃貸借制度も本目的の実現には有用であると考えられるため、これもあわせて検討を進めていく。

2. 事業の内容

(1) 事業の概要

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

前年度事業により連携体制を整えるところまでは至ったため、今年度は実案件を踏まえて、個別具体的な協議を重ね、一步踏み込んだ課題の明確化及び対応策の検討を進める。

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

入居時には家族等が連帯保証人になり、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、不動産会社等にとっては受け入れざるを得ない状況がある。現状において不動産会社等が当事者として直面しているのはこのケースが多いように思われる。入居時とは異なるノウハウ・スキーム等が想定されており、具体的には入居後に締結する場合は、そもそも身寄りがなくなったという事実をどのように捕捉するかという点や、どのタイミングで死後事務委任契約を締結するかという点が、入居時の場合とは異なる課題として考えている。他にも、現在確認できていない課題があることも考えられるため、入居後に身寄りがなくなったケースに焦点を当てた調査・検討を進める。

③住宅セーフティネット法改正を踏まえた各種取組

(ア) 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

改正法により居住支援法人の業務として残置物処理等業務が規定されたものの、賃借人と受任者との間で締結する賃貸借契約の解除及び残置物の処理を内容とした死後事務委任契約等（以下「死後事務委任契約等」）の受任者として対応できる事業者は少なく、そもそも居住支援法人に対する十分な認知が行き届いていないように思われる。面として各居住支援法人が単身高齢者等の賃貸住宅への円滑入居の基盤を整えていくうえで、一つでも多くの居住支援法人が受任できる体制を整えることが望ましいため、実態把握やセミナー等による周知を進める。

(イ) 不動産会社等に対する周知に関する取組

身寄りのない高齢者に対応する上での選択肢として「終身建物賃貸借」と「モデル契約条項」はどちらも有効な選択肢であると考えられるため、①の協議等や②の調査検討結果を踏まえて、終身建物賃貸借制度を踏まえたモデル契約条項の活用に関する整理を行い、概要や使い分け等についての周知を行う。

(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 Gatari	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実施

②実施スケジュール

以下のような手順で補助事業を実施した。

具体的な取組内容	令和7年		令和8年		
	11月以前	12月	1月	2月	3月
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					
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					
住宅セーフティネット法改正を踏まえた各種取組					
一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					

ー不動産会社等に対する周知に関する取組	
---------------------	--

(3) 事業の詳細

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

実案件で困ったことがある（あるいは困っている）不動産会社や大家（以下、「不動産会社等」という）と家賃保証会社との座談会を企画した。この中で死後事務委任契約等の導入及び当社が受任者となれる実案件が生じた場合には、ケーススタディとして、家賃保証会社や不動産会社等との座組を行い、実際に導入及び受任を試行する体制を準備していた。しかし、不動産会社等から死後事務委任契約等の締結及びその受任者への就任ついて打診はあったものの、当社が残置物処理等業務の認可を受けていない県であったため、受任ができず実案件には至らなかった。

■実施回概要

下記のように計3回実施した。特に家賃保証会社において、身寄りのない高齢者等の対応は法的な課題への検討など開発面での競合各社の事情もあり、クローズな開催の希望があったことも踏まえて少人数での開催とした。なお、参加した家賃保証会社は既に身寄りのない高齢者を対象とした保証の提供を条件付きで行っている会社である。条件とは、全事業者に対応するものではなく、例えば取引件数等に応じて選定した一部事業者に対してのみ対応する等である。

第1回	開催日：令和7年11月4日 開催方法：都内（不動産会社オフィス） 参加者：不動産会社等2社、家賃保証会社1社
第2回	開催日：令和7年11月19日 開催方法：都内（当社本店） 参加者：居住支援法人1社、家賃保証会社2社
第3回	開催日：令和8年1月14日 開催方法：オンライン 参加者：不動産会社等6社（内居住支援法人4社）、家賃保証会社1社

■座談会による結果（抜粋）

居住支援法人・不動産会社等	<ul style="list-style-type: none"> ● 身寄りのない高齢者を受け入れたいが、対応可能な保証会社を調べても、なかなか見つからない。入居時に身寄りのない高齢者に対して保証してくれるような保証会社は少ない。仮に入居時には身寄りがあったために保証されたとしても、入居中に身寄りがなくなり、その入居者が死亡した場合には保証契約に死亡免責がついていることもあるため、そうすると貸主がすべてのリスクを負うことになる。入居時だけでなく、入居中も含めて、安心して保証してくれる保証会社がいたら紹介してほしい。 ● 入居中に身寄りのなくなったことに対する情報を捕捉することが難しい。しかし、契約更新時に従来は書面のみやり取りであったところ、対面での面談を行うことまでは難しいが、電話確認により詳細を把握しようとすることはできる範疇である。早めに情報を捕捉できれば、死後事務委任契約等の案内等を行い、貸主のリスクを低減させることもできるため、契約更新時のスキームを見直すことは有効である。 ● 入居者死亡後の残置物処分については、保証で対応するだけでなく、保険（家財保険・損害保険等）で対応している。 ● 入居者死亡時の残置物が相続財産になることを知らずに、残置物の処分をしていたこともあった。幸いトラブルにはなっていないが、既に受け入れている入居者の対応を今後すべきか悩んでいる。 ● 残置物処理等業務の必要性を感じており、対応できるようにしたいと考えているが、具体的にどのように対応していいかわからない。また、死後事務委任契約等の締結後、業務の完了までにはかなりの年数がかかることが
---------------	--

	<p>一般的だと思われる。そのような中で、実費分以外の報酬部分の値付けが難しく、業務に対する相場がみえると参考に参入しやすい。</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 実際、煩雑な事務手続きを経てまで居住支援法人の指定や認可を受けてまでやるべきかどうかの判断が難しく、とはいえ、近隣に対応可能な居住支援法人も見当たらない。また、仮に対応可能な居住支援法人が見つかったとしても、長期間にわたる対応が前提となる業務となる以上、「安心して任せられるのか」という点には懸念がある。
家賃保証会社	<ul style="list-style-type: none"> ● 身寄りのない高齢者の死亡時の残置物処分について、これまでは会社のマニュアルに対応が組み込まれていないこともあり、支店や担当者等の単位で対応をすることがあった。そのために、自社で残置物を保管し、これを代わりに処分したこともあった。実際、適法にやる道筋は法的には少しずつ整いつつあるように思われるが、全てのケースにおいて、適法な対応を行うと思えば、課題が山積している。現状においては、身寄りのない高齢者の保証受入は消極的にならざるを得ず、また入居後のリスクも踏まえて死亡免責を外すことはできないと考えるほかないように思われる。 ● 最高裁判所令和4年12月12日判決[*]を契機に、近年は会社としての意識が高まり、残置物処理等に関する理解を深めているところにある。保証会社としての社会的な役割を踏まえて、保証対応ができるようにするためには、事故物件化することによる復旧費用等の保証対応費用が過大になること等のリスク低減の検討が不可欠となる。そのために、見守りサービスを保証時の要件として組み込む等の対応を進めている。 ● 入居後に身寄りがなくなるようなケースについては、その情報を捕捉することが難しく、入居者死亡により発覚することが往々にしてあった。 <p>[*]賃借人に家賃滞納があった場合に、家賃保証会社が賃貸借契約を無催告で解除できるとする条項及び家賃保証会社が賃借人と連絡がとれない状況の下、電気・ガス・水道の利用状況や郵便物の状況からして賃借建物を相当期間利用していないと認められる場合などには、賃借建物を明渡したものと看做すという条項のいずれも賃借人の利益を一方時に害する条項であるとして消費者契約法に違反して無効と判断され、賃借人による承諾を得ないまま残置物を処分することの適法性が最高裁により明確に否定された。</p>

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

インターネット調査により、不動産会社等に対して「入居後に身寄りがなくなる事象」に関する問題としての認識の有無や現在の対応策等についての現状把握を行った。

■調査概要

調査実施日：令和7年11月27日

調査対象：全国の不動産会社および賃貸オーナー（マンション・アパート・一戸建て）

有効回答数：1,000名

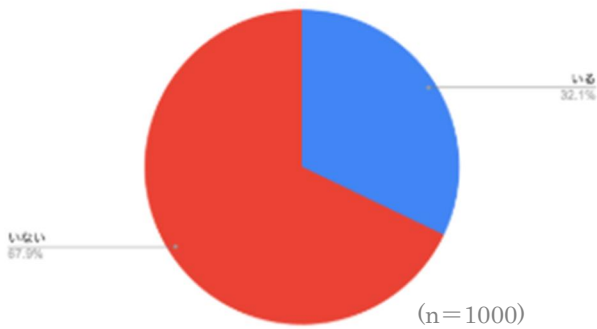
調査方法：インターネット上でのアンケート調査

■調査結果

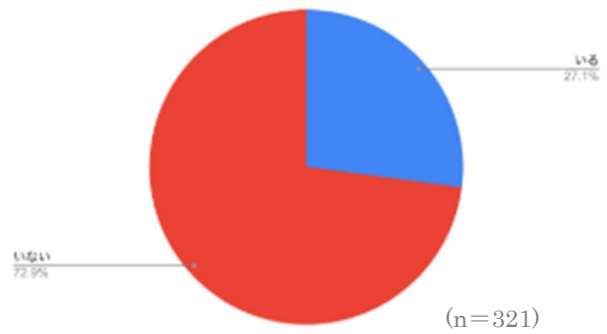
問1 現在の入居者での「高齢者」の入居状況について

現在の入居者の中に「高齢者がいるか」を尋ねたところ、「いる」と回答した人は32.1%（321名）だった。そのうち、「身寄りのない（単身）高齢者がいる」と回答したのは27.1%（87名）であり、全サンプル1000名のうち、「身寄りのない単身高齢者が入居している」と答えたオーナーは8.7%となり、賃貸住宅が「単身高齢者の受け皿」として一定機能していることが分かった。

現在の入居者の中に、「高齢者」はいますか？



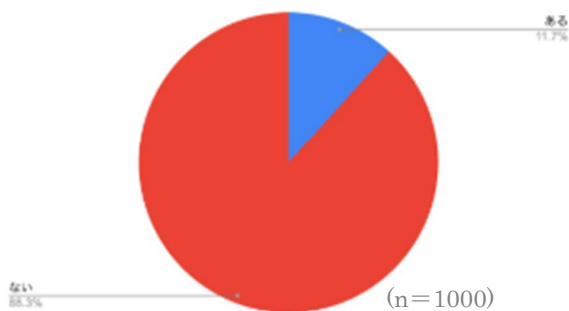
「身寄りのない（単身）高齢者」はいますか？



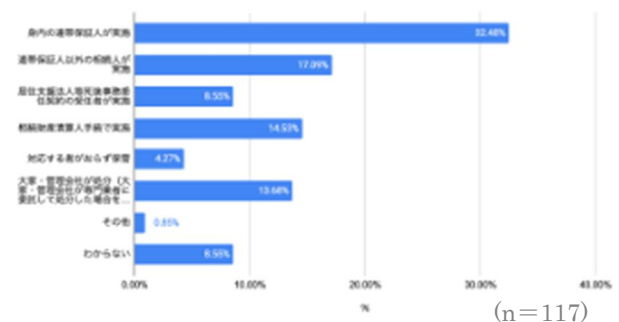
問2 高齢入居者が入居中に死亡したケース有無及びその時の対応について

過去に「高齢入居者が入居中に死亡したケースがあるか」を尋ねたところ、「ある」と回答したオーナーは11.7%（117名）だった。この人に対し、「死亡時の室内の残置物処理をどのように行ったか」を聞いたところ、「身内の連帯保証人が実施」が最も多い32.5%（38名）となり、「居住支援法人等、死後事務委任契約の受任者が実施」した場合は8.6%（10名）、「大家・管理会社が処分（専門業者への委託を含む）」した場合は13.7%（16名）あることがわかった。全体としては、「身内の連帯保証人」や「相続人」「死後事務委任の受任者」など、入居者側の関係者が残置物処理を担うケースが多数を占めている一方で、「大家・管理会社が処分」や「対応する者がおらず保管」といった、オーナー・管理会社自身が直接の負担を抱えるケースが約2割存在しており、残置物処理が必ずしもスムーズに引き継がれていない実態もうかがえる。

高齢入居者が入居中に死亡したケースはありますか？



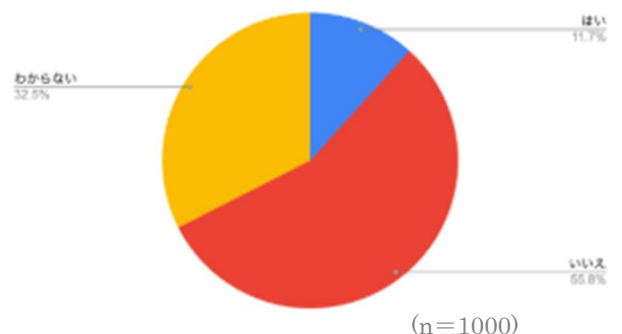
高齢入居者が死亡した際、室内の残置物処理をどのように行いましたか？（主な対応を1つ回答してください）



問3 残置物の処理の方法等について事前相談の状況について

入居者の死亡後などに必要となる「残置物の処理」の方法や手続について、入居者本人や保証人、管理会社、支援団体・福祉サービス事業者、専門家、自治体担当者などと話し合ったり相談したりした経験の有無を尋ねたところ、「はい」と回答した方が11.7%（117名）、「いいえ」が55.8%（558名）となった。残置物処理に関して、事前に関係者と具体的な話し合いを行っているオーナーは1割強にとどまり、過半数は「相談したことがない」と回答しており、連帯保証人の不在や単身高齢者の増加が見込まれる中で、「誰が、どのような手続きで、どこまで対応するのか」という事前設計が、多くの現場で十分に行われていない状況が明らかになった。

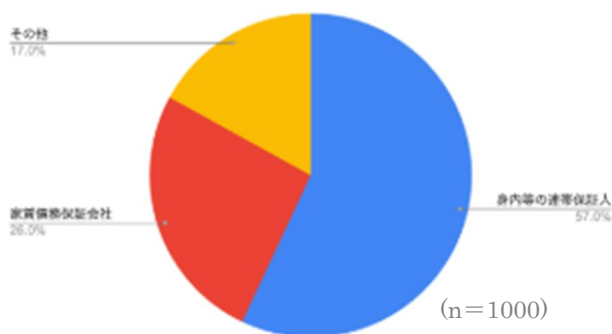
これまで入居者の死亡後などに必要となる「残置物の処理」の方法や手続について、入居者本人、入居者の保証人、管理会…



問4 高齢入居時の保証人について

高齢入居者の入居時保証人の形態については、「身内等の連帯保証人」が最も多い57.0%（570名）、「家賃債務保証会社」が26.0%（260名）となった。「身内等の連帯保証人」に依拠するケースが過半数を占めており、保証会社の活用は4分の1程度にとどまっている。高齢入居者の増加が見込まれる中で、保証人を家族に依存している構図が浮き彫りとなった。

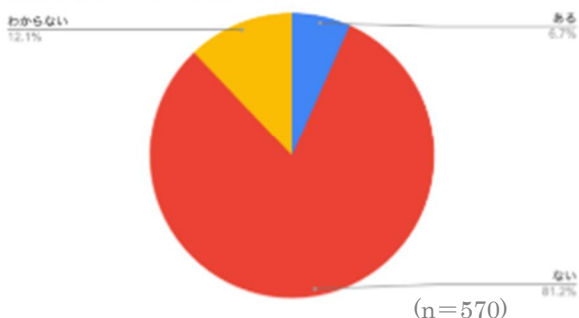
高齢入居者の入居時の保証人について教えてください。



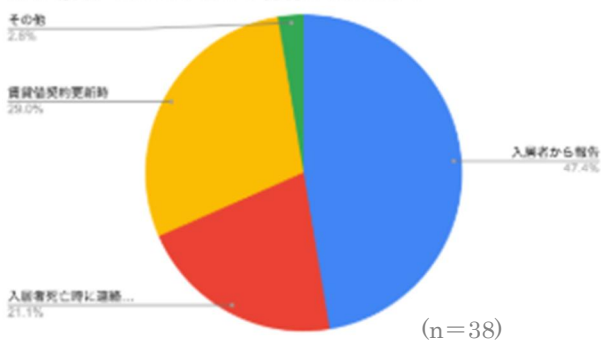
問5 入居中に連帯保証人が死亡・離別・音信不通となった事案の有無について

身内等を連帯保証人としている人に対し、「契約期間中に連帯保証人が死亡・離別・音信不通となった事案があるか」を尋ねたところ、「ある」と回答した方が6.7%（38名）。また、「ある」と回答した人に対し、「どのようにして判明したか」を聞くと、「入居者からの報告」が47.4%（18名）、「入居者死亡時に連絡した際に判明」が21.1%（8名）、「賃貸借契約更新時に判明」が28.9%（11名）となった。連帯保証人の死亡・離別・音信不通は、オーナーや管理会社側で能動的に把握できる可能性が低く「入居者からの申告」や「死亡時の連絡」「更新時の確認」など、事後的なタイミングで判明することが多い状況がうかがえる結果となった。

これまで高齢入居者の契約期間中に連帯保証人が死亡・離別・音信不通等となった事案はありますか？



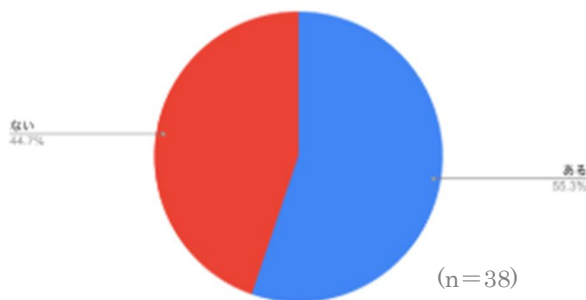
ある場合、どのようにして判明しましたか？



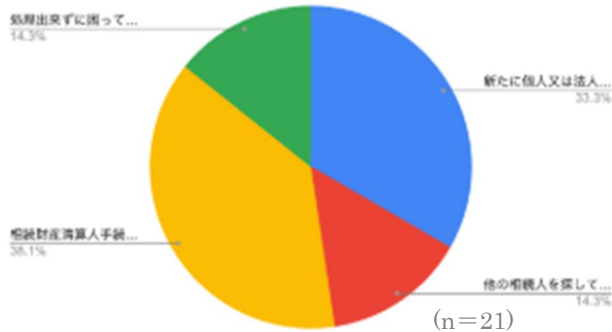
問6 入居中に連帯保証人が不在となったことによる対応について

さらに、連帯保証人が死亡・離別・音信不通となった結果、当初の「連帯保証人による滞納家賃の回収や残置物処理が行えず、他の手段で処理した事案があるか」を尋ねたところ、「ある」と回答した方が55.3%（21名）となった。具体的な対応方法としては、「新たに個人又は法人保証契約を締結して対応」が33.3%（7名）、「他の相続人を探して処理」が14.3%（3名）、「相続財産清算人手続により処理」が38.1%（8名）、「処理出来ずに困っている（保管等）」が14.3%（3名）となった。過半数のオーナーや管理会社が、当初想定していた連帯保証人とは別のスキームで滞納家賃・残置物に対応せざるを得なかったことが分かる。また、「処理出来ずに困っている」という回答も一定数存在しており、連帯保証人の不在が、現場の実務と資産面の両面に影響を与えていることがうかがえる。

連帯保証人の死亡・離別・音信不通等により、当初の連帯保証人による滞納家賃の回収や残置物処理等が実施できず、他の...



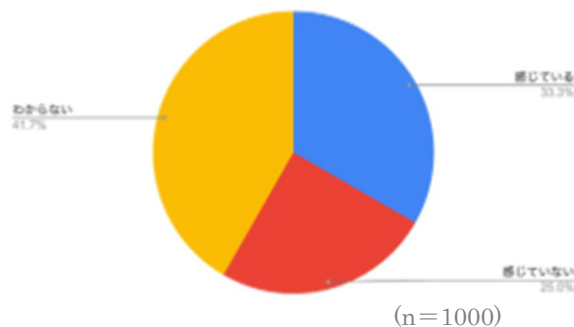
ある場合、どのように処理しましたか？



問7 入居中に連帯保証人が不在となったことに対する課題感について

高齢者が入居中に連帯保証人が死亡・離別・音信不通となった場合に対して、「課題があると感じているか」を尋ねたところ、「感じている」が33.3%（333名）、「わからない」が41.7%（417名）となった。全体の3分の1は明確に課題を認識している一方で、「わからない」と回答した層が4割を超えており、リスクのイメージや具体的な対応方針が十分に共有されていない可能性が示唆される。

高齢者が入居中に連帯保証人が死亡・離別・音信不通等が判明した場合について課題があると感じていますか？



③住宅セーフティネット法改正を踏まえた各種取組

(ア) 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

複数の居住支援協議会や居住支援法人に対して個別ヒアリングを行い、実態把握を行う。居住支援法人の属性は、不動産事業者、福祉関係事業者及び非営利団体等のように多様であり、属性に応じた違い等が想定されることにも留意して取りまとめた。また、他の居住支援法人が受任者となる場合のスキーム（当社によるサポートパッケージ等を含む）の整理を行い、セミナー等の企画・実施を通じて周知を行った。

■ヒアリングの対象

全国で活動する居住支援法人18社

■主なヒアリング事項

- ・残置物処理等業務への対応に対する認識及び対応の状況及びその内容
- ・居住支援活動における課題（特に、残置物処理等業務に関すること）

■ヒアリングによる結果（抜粋）

- 残置物処理等業務の対応状況として、ヒアリング実施した18社のうち、2社は既に対応しており、15社は対応に向けた準備を進めており、1社は対応をしないとする意向を示した。対応しないとした1社は残置物処理等業務の必要性自体は認識しているため、自社では対応しないまでも対応できる他社との連携関係の構築を念頭に置いていた。
- 既に対応中の2社は不動産管理会社であった。1社は賃借人から管理料を毎月徴収しており、死後事務委任契約等に基づく業務報酬はこの管理料に上乘せする形で請求しており、もう1社は自社の管理業務を円滑に進めるために必要なものとして無償で実施していた。業務スキームと近いいため、ビジネスとして取り組む上では有効なモデルの1つといえる。ただし、残置物処理等業務規程の作成・認可の手引き（令和7年6月国土交通省）では管理会社が受任者となることについて、「賃貸人から委託を受けて物件を管理している

者（管理業者）が受任者となることについては、直ちに無効であるとはいえないものの、賃貸人の利益を優先することなく、委任者である借入人（の相続人）の利益のために誠実に対応する必要があるとしています」とあるように、取り組むにあたっては法的リスクを踏まえた慎重な検討が必要になる。

- 残置物処理等業務のマネタイズにおける課題として、受任者としての業務に対する上乗せ分の報酬請求の難しさ（請求金額及び請求先）と業務完了までが長期におよぶことの2つがあり、対応に向けた準備を進めている15社のうち、不動産管理会社以外の事業者については、共通して課題に感じていた。長期におよぶために慈善事業として取り組み続けることは現実的ではなく、死後事務委任契約等を締結し受任者となれば社会的な責任も伴うため、マネタイズに関する検討を抜きにして検討を進めることはできない。
- 残置物処理等業務に自社対応しないと決めている1社は、対応できる他社との連携によりこれをできるようにしようと考えているが、信頼できるネットワーク構築の難しさを感じていた。

■実施したセミナーの概要

実施日	令和8年3月10日（金）13時～15時
会場	オンライン（ZOOM）
対象	全国の居住支援法人、不動産会社等、自治体関係者
参加費	無料（要事前申込）
参加人数	2部構成として、第1部は不動産会社等対象（26社参加）とし、第2部は居住支援法人対象（14社参加）とした。

（イ）不動産会社等に対する周知に関する取組

①の協議等や②の調査検討結果を踏まえて、終身建物賃貸借制度を踏まえたモデル契約条項に関する広報物（右画像）の制作及び制作した広報物を活用したセミナー等の企画・実施を行った。終身建物賃貸借制度は都道府県知事等の認可を受けた事業者が、借家人が活着している限り存続し、死亡時に終了する（賃借権が相続されない）1代限りの賃貸借契約を結ぶことができる制度であり、令和7年10月の改正法施行により認可手続きが簡素化され、従来「住宅ごと」の認可が必要であったのに対し、「事業者」として認可を取得した上で終身建物賃貸借をするときに対象となる住宅を届け出ればよくなった。モデル契約条項と終身建物賃貸借制度の使い分けあるいは組み合わせることで、円滑な入居の促進や入居後のリスクに備えることができる。これまでの協議や調査結果等もあわせて、前述したセミナーで周知した。

（4）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。

3. 評価と課題

（1）評価

本事業では、令和7年10月改正法施行を背景に、前年度事業を通じて認識した課題等の解決を目指した取り組みを行い、単身高齢者等の賃貸住宅への円滑入居の促進に向けて前進することができたと考えている。

(2) 課題

- 入居中に身寄りがなくなるケースも含めて、身寄りのない高齢者の円滑入居を進めるためには、家賃保証会社は不可欠なキーパーソンである。家賃保証会社にとってのリスクの軽減が不可欠であり、リスクの軽減が図れなければ入居時点で身寄りがなければ保証には入れないことや保証契約に死亡免責がつくというのは企業として当然の選択といえるだろう。ただ、少なくとも入居時には保証をつけてもらえなければ賃貸入居ができない状況があり、対応できる保証会社を増やすためには下記のようなことが必要であると考えている。
 - ①入居時点で身寄りがない場合には、死後事務委任契約等を入居時に締結する
 - ②入居中に身寄りがなくなるような場合には、不動産会社等との連携により身寄りがなくなったという事実を生前につかめる体制を構築し、該当者にはすみやかに各委任契約の案内ができる
 - ③入居者死亡後の残置物処分について、保険（家財保険・損害保険等）での対応を拡げる
- 死後事務委任契約等が普及していくためにはその受任者となれる居住支援法人が増加されていくことが不可欠である。そのための課題は、(i) 業務ノウハウ・(ii) マネタイズ・(iii) 全国でのネットワーク構築の3つが挙げられる。
- (i) 業務ノウハウについては、残置物の換価・処分を経て業務が完了されるまでの工程において考慮しないといけない法律も多く、国土交通省からも「残置物処理等業務規程の作成・認可の手引き」等の資料は出ており参考にできるものはあるものの、実務ベースで、あるいは、当社にとっての最善を検討する上ではまだまだ難しさも残る。また、宅地建物取引業や管理業の不動産業を営んでいれば、業務の流れに関する理解もすでに身につけているものであるが、不動産業に関与したことのない居住支援法人はそうした前提のところから理解を深めないとイケないため算入のハードルは高い。
- (ii) マネタイズについては、死後事務委任契約等の受任者としての業務は長期に及ぶこともあるため、マネタイズに関する認識を適切におこななければ業務の継続が危ぶまれることになる。類似の業態やビジネスモデルの居住支援法人がどのようなビジネスモデルで業務運営しているのか（報酬額、請求回数等）が公開情報として見えるようになると参考にしたビジネスモデルの検討がしやすくなるように思われる。
- (iii) 全国でのネットワーク構築については、居住支援法人が対応できる残置物処理等業務に対応できる範囲は認可を受けた都道府県のみ限定されている。実際に、上記した通りであるが、当社も残置物処理等業務に関する打診があったものの、認可を受けていない県であったために対応できなかった。残置物処理等業務に対応できる居住支援法人のネットワークを構築し、相互に紹介等がしあえるような関係性を整えておくことの必要性を認識することができた。

4. 今後の展開

- 残置物処分の費用については保険会社とパートナーシップを組むことで対応できることが一般化すれば、家賃保証会社が身寄りのない高齢者に保証しやすい状況に近づけることができると考えている。保険会社に対するヒアリング等を進めていきたい。
- 当社は不動産会社を中心に全国の居住支援法人とも関わりを有しているため、定期的な情報発信や事業者間の情報共有の場を設けること等にも取組みながら、知見等のアップデートや相互の連携体制の構築に取り組んでいく。
- マネタイズについては、現在「らくもり」という電力データを活用した高齢者見守りサービスの開発・運営を行っており、この販売代理店になってもらえたら、入居者から毎月定額の見守り料金が入る仕組みとなっている。ここに死後事務委任契約等の受任者となることを見守りサービスのオプションのひとつとして組み込み、料金を加算したものを請求できるようにする等の対応が可能である。報酬請求がしやすくなるため、他の居住支援法人が受任者となるためのハードルを下げることに貢献できる。他にも、他の居住支援法人に貢献できることがあれば取り組んでいきたい。

【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	同上	
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	