

高齢者の建物賃貸借契約における実務上の課題

—ヒアリング調査を通じて見えた実態と今後の調査の視点—

前研究官 深沢 瞳
主任研究官 鶴指 眞志

(要旨)

高齢化の進展に伴い高齢者の建物賃貸借契約の円滑化が求められているが、賃貸人は居室内の死亡事故等に不安を抱き、高齢者の入居に消極的な傾向がある。国は法改正等を通じて、高齢者の賃貸物件への入居を促進する環境整備を進めており、制度を実務において活用する段階に入っている。高齢者の建物賃貸借契約の実態及び実務上の課題を明らかにすることを目的に、賃貸住宅市場の関係事業者団体等に対してヒアリング調査を実施した結果、①緊急連絡先の確保、②見守りサービスの費用負担とプライバシーの確保、③契約終了時の適切な残置物処理方法の確保等の実務上の課題が明らかになった。①から③の課題を解消し、死亡事故等の予防及び死亡事故等が発生した後の迅速な対応を通じて賃貸人の不安を軽減するために、今後は、緊急連絡先の確保方法、低負担でプライバシーに配慮した見守りサービス、残置物処理の先進事例について調査し、情報を共有していく必要がある。

1. はじめに

(1) 高齢化社会における建物賃貸借契約の課題

厚生労働省、国土交通省及び法務省の「住宅確保要配慮者に対する居住支援機能等のあり方に関する検討会」によれば、今後も高齢者世帯の増加が予想され、2030年にはその世帯数は約1,500万世帯となり、そのうち単身高齢者世帯は約800万世帯に迫るとの見通しが示されている¹。

年代別の持ち家率に着目した場合、1993年と2018年で比較すると、60歳以上の持ち家率は約80パーセントと高い水準を保っている一方で、20歳代から50歳代の層では持ち家率が低下している²。単身世帯の増加、持ち家率の低下等が進む中、今後高齢者を含む住宅確保要配慮者³（以下「要配慮者」という。）の賃貸住宅への居住需要は一層高まると

¹ 住宅確保要配慮者に対する居住支援機能等のあり方に関する検討会（2024）「住宅確保要配慮者に対する居住支援機能等のあり方に関する中間とりまとめ 参考資料」
<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001726048.pdf>（閲覧日 2024年6月24日）p.14。

² 前掲注1・住宅確保要配慮者に対する居住支援機能等のあり方に関する検討会（2024）p.13。

³ 住宅確保要配慮者とは、低額所得者、被災者、高齢者、子育て世帯と定められている（住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（平成19年法律第112号）（以下「住宅セーフティネット法」という。）第2条第

考えられる⁴。

しかしその一方で、賃貸人（大家等）の約7割は高齢者の入居に対して拒否感を示しており、入居制限を行う「最も該当する理由」として、「居室内での死亡事故等に対する不安」が約9割を占めている⁵。

（2）高齢者の建物賃貸借契約の円滑化に向けた施策の実施状況

このような状況を受けて、国は、賃貸人の不安感を払拭し、高齢者の居住の安定確保を図ることを目的に、賃貸住宅市場の環境整備を図っている。例えば、2021年には、取引対象の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（ごえん）等）については原則として告知義務がないこと等を明記した「宅地建物取引業者による人の死の告知に関するガイドライン⁶（以下「死の告知に関するガイドライン」という。）」及び相続人の有無や所在が明らかでない単身高齢者が死亡した際の賃貸借契約の解除及び居室内に残された動産（残置物）の処理に関するモデル的な契約スキームについて定めた「残置物の処理等に関するモデル契約条項⁷（以下「モデル契約条項」という。）」が策定された。

また、2024年6月には、住宅セーフティネット法、「高齢者の居住の安定確保に関する法律」（平成13年法律第26号）（以下「高齢者住まい法」という。）等の一部改正法が公布された。これらの法改正は、大家と高齢者を含む要配慮者のいずれもが安心して利用できる賃貸住宅市場を整備するとともに、居住支援法人⁸等が入居中のサポートを行う賃貸住宅の供給促進及び住宅施策と福祉施策が連携した地域の居住支援体制の強化を目指すものである⁹。

高齢者の建物賃貸借契約を円滑化する取組との関係においては、終身建物賃貸借契約の利用促進を目的として終身賃貸借事業の認可手続きが簡素化された点（改正後の高齢者住まい法第52条から第57条）及び居住支援法人の業務内容として残置物処理等の業務が法律上明記された点（改正後の住宅セーフティネット法第62条第5号）が注目される。また、身寄りのない要配慮者（例えば単身高齢者等）が民間賃貸住宅に入居しやすい環境整備と

1項）。この他同法施行規則において外国人等が定められているほか、地方公共団体が賃貸住宅供給促進計画を定めることにより、住宅確保要配慮者を追加することができる。住宅確保要配慮者の範囲については、国土交通省「住宅確保要配慮者の範囲について」

<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001475162.pdf>（閲覧日 2025年4月25日）を参照。

⁴ 国土交通省「住宅セーフティネット法等の一部を改正する法律について」

https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000055.html（閲覧日 2025年4月25日）。

⁵ 前掲注1・住宅確保要配慮者に対する居住支援機能等のあり方に関する検討会（2024）p.16。

⁶ 国土交通省（2021）「宅地建物取引業者による人の死の告知に関するガイドライン」

<https://www.mlit.go.jp/report/press/content/001426603.pdf>（閲覧日 2025年4月21日）。

⁷ 国土交通省（2021）「残置物の処理等に関するモデル契約条項（ひな形）の策定について」

https://www.mlit.go.jp/report/press/house03_hh_000145.html（閲覧日 2025年4月28日）。

⁸ 居住支援法人とは、要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進を図るため、要配慮者に対し家賃債務保証の提供や、賃貸住宅への入居に係る住宅状況の提供・相談、見守り等の生活支援等を実施する法人として都道府県が指定するものである（住宅セーフティネット法第40条）。

⁹ 国土交通省（2024）「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律等の一部を改正する法律案」

<https://www.mlit.go.jp/report/press/content/001727644.pdf>（閲覧日 2024年7月18日）。なお、新旧対照条文は <https://www.mlit.go.jp/report/press/content/001727647.pdf>（閲覧日 2025年5月9日）を参照のこと。

して、認定家賃債務保証業者制度も創設された（改正後の住宅セーフティネット法第 72 条）。本制度は、緊急連絡先として個人の連絡先を求めないこと、認定住宅¹⁰に入居するための賃貸借契約を締結しようとする要配慮者からの家賃債務保証の申込みを正当な理由なく拒まないこと等の要件を満たす家賃債務保証業者を国土交通省が認定する仕組みである。

（3）本稿の目的

高齢者を含む要配慮者が円滑に建物賃貸借契約を締結できるよう、制度的な環境は徐々に整いつつあり、それらの制度を実務において活用していく段階にあるといえる。このような問題意識から、国土交通政策研究所は、高齢者の建物賃貸借契約における実務上の課題及び高齢者の建物賃貸借契約の円滑化に向けた先進事例について調査を実施している。その一環として、高齢者の建物賃貸借契約の実態及び実務上の課題を明らかにすることを目的に、賃貸住宅市場に関係する事業者団体等に対してヒアリング調査を実施した。

本稿では、ヒアリング調査によって把握した事項について整理するとともに、制度の実効性を高めるために今後必要となる実務上の対応すべき事項について検討し、先進事例調査において深めるべき視点を提示する。

2. 賃貸住宅市場の関係事業者団体等に対するヒアリング調査概要

（1）建物賃貸借契約に関わる関係者の構造と役割

建物賃貸借契約は、当事者の一方（賃貸人）が相手方（賃借人）に対して、居室の使用及び収益させることを約束し、相手方がこれに対してその賃料を支払うこと及び引渡しを受けた居室を契約が終了したときに返還することを約することによって効力を生じる（民法第 601 条）。しかし、現実の建物賃貸借契約をみてみると、図 1 に示したように、賃貸人と賃借人だけではなく、契約の締結前後には、不動産仲介業者、不動産管理業者、家賃債務保証業者（以下「保証業者」という。）といった様々な関係者が登場する。

¹⁰ ここにいう認定住宅とは、住宅セーフティネット法改正により創設される居住サポート住宅（法律上は居住安定援助賃貸住宅）として認定された住宅である。居住サポート住宅においては、居住支援法人等が要配慮者のニーズに応じて、安否確認、見守り、適切な福祉サービスへのつなぎを行う。併せて前掲注 9 国土交通省「住宅セーフティネット法等の一部を改正する法律について」参照。

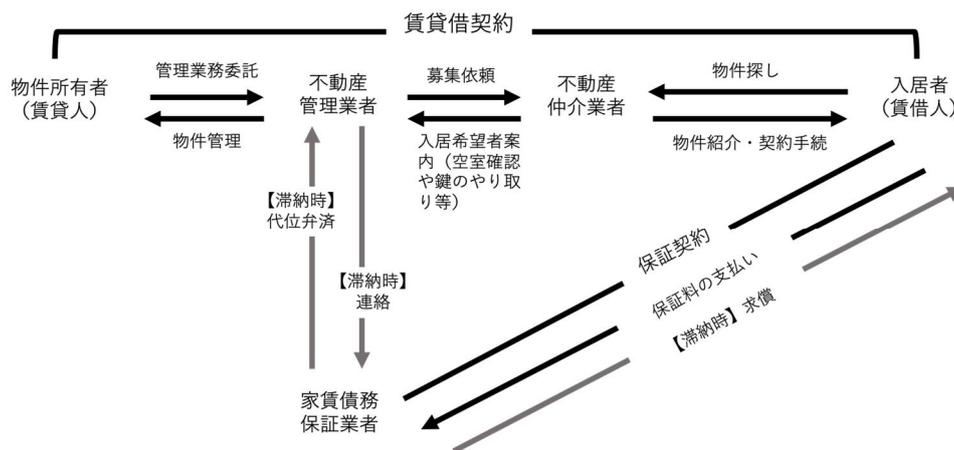


図1 建物賃貸借契約の締結に関わる利害関係者

出典:国土交通政策研究所作成

入居希望者は、不動産仲介業者の店舗・ウェブサイト等により物件情報の収集や問い合わせを行い、契約手続の仲介やその他の物件の紹介を依頼する。物件所有者も自ら賃貸物件を管理するのではなく、不動産管理業者に物件の管理業務を委託し、賃料の收受も不動産管理業者を介して行われる。

賃借人の家賃滞納リスクを担保するために、従来から賃借人の親族等が保証人となり、家賃債務保証が行われてきたが、最近では、個人の保証人に代わって、保証業者による機関保証が活用されている。(公財)日本賃貸住宅管理協会の調査によると、回答した会員企業(賃貸住宅管理業者)のうち、全国において9割強の企業が、建物賃貸借契約の締結に際し、保証業者の利用を必須としており、保証業者の利用は、建物賃貸借事業において一般化してきている¹¹⁾。

(2) ヒアリング調査の実施方法

このように、建物賃貸借契約の締結には、不動産仲介業者、不動産管理業者及び保証業者といった関係者が関与している。したがって、高齢者の建物賃貸借契約の実態及び実務上の課題を明らかにするためには、契約の締結に密接な関わりを持つこれらの関係者に対するヒアリングが不可欠である。

そこで、賃貸住宅市場に関係する以下の事業者団体等に対してヒアリング調査を実施した。

¹¹⁾ 日管協総合研究所(2024)「第28回賃貸住宅市場景況感調査『日管協短観』」
<https://www.jpm.jp/marketdata/pdf/tankan28.pdf> (閲覧日2024年12月5日) p.17。なお、『日管協短観』は、保証業者の利用が増えた理由として、2017年の民法改正による個人根保証契約における極度額の設定(民法第456条の2第2項)の影響を挙げており、民法改正以降、賃料滞納リスクを回避すべく、エリアや管理戸数にかかわらず、保証業者の利用が定着してきていると分析する。

表 1 賃貸住宅市場の関係事業者団体等を対象とするヒアリング調査の実施状況

No.	実施日	ヒアリングの視点	ヒアリング対象者
1	2024年11月20日	不動産仲介業者目線	(公社)全国宅地建物取引業協会連合会(全宅連)
2	2024年11月29日		(公社)全日本不動産協会(全日)
3	2024年10月21日	不動産管理業者目線	(公財)日本賃貸住宅管理協会(日管協)
4	2024年12月16日	保証業者目線	(一社)全国保証機構(CGGO)
5	2024年12月24日		家賃債務保証事業者協議会(保証協)
6	2024年10月29日	入居者サポーター目線	(一財)高齢者住宅財団(高住財)

調査では、契約のライフサイクルに沿って高齢者の建物賃貸借契約の実態を網羅的に把握するため、建物賃貸借契約を①契約締結前、②契約期間中、③契約終了時という三段階に分けて、各事業者団体等の事業内容に合致する事項を中心に、契約において起こりうる実務上の課題、それに対する対応状況等について質問した。

なお、調査では、原則として65歳以上を「高齢者」と定義し、それとは異なる定義を用いる場合は何歳以上を高齢者と定義するのかを確認した結果、(一財)高齢者住宅財団のみ60歳以上を「高齢者」と定義していた。

3. ヒアリング調査結果

各調査対象からの聞き取り事項を①高齢者との建物賃貸借契約に対する意識や対応状況、②高齢者との建物賃貸借契約の円滑化に向けた各制度の活用状況、③高齢者の家賃債務保証・身元保証、④高齢者の入居期間中の対応、⑤高齢者の死亡に伴う契約終了に向けた対応に分け、表2から表6に整理した。なお、各表のハイフン(―)は特段の意見がなかった項目、斜線(/)は当該調査対象に対してヒアリングしなかった項目を示す。

① 高齢者との建物賃貸借契約に対する意識や対応状況

高齢者の受入れに関しては、少子高齢化に伴い高齢化率が上昇する中、賃貸住宅市場全体で受け入れていく傾向に変化しつつあるとする回答があったものの、一部の調査対象者からは、入居希望者の年齢や健康状態等の具体的な事情も踏まえて実際の受入れは検討されているという回答もあった。

契約の前提条件としては、緊急連絡先の確保や保証業者の利用が挙げられた。このほかにも少額短期保険の利用や見守り機器の導入、申込時のヒアリングを丁寧に実施すること等により、賃貸人の不安を軽減する工夫もみられるが、受入れに積極的な不動産事業者は限定的である。契約が不成立だった場合の対応については、事業者側から入居希望者に対して福祉施設等を紹介する等により福祉事業者からの支援につなげることは困難であるという回答があった。

表2 高齢者との建物賃貸借契約に対する意識や対応状況

目線	調査対象名	不動産オーナーの高齢者に対する反応・条件	高齢者との契約への理解を得るための工夫	高齢者の入居を拒まない物件の確保状況	高齢者と契約したことによる物件取引への影響	契約不成立であった高齢者へのサポート
不動産仲介業者目線	(公社)全国宅建物取引業協会連合会	<p>【反応】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・受入事業者は増加 <p>【受入条件】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・保証業者の利用 ・緊急連絡先の確保 ・見守り機器の導入 ・管理業者に対応差あり 	<ul style="list-style-type: none"> ・少額短期保険や保証業者の利用 ・見守り機器の導入 ・申込時の詳細なヒアリングで情報を把握 	<ul style="list-style-type: none"> ・住宅扶助内でおさまる家賃のセーフティネット住宅は少ない 	<ul style="list-style-type: none"> ・事故物件化を経験すると嫌悪感を持つ場合もある 	<ul style="list-style-type: none"> ・不動産業者側から福祉事業者や高齢者施設の紹介は行わない ・管理業者での対応は困難
	(公社)全日本不動産協会	<p>【反応】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・年齢や健康状態で判断 <p>【受入条件】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・緊急連絡先の確保 ・高齢者の対応機会が少ない(業者による) 	<ul style="list-style-type: none"> ・見守りサービスへの加入 ・健康状態やケアの状況を家主へ共有 	<ul style="list-style-type: none"> ・高齢者向けに設備導入する例は少ない 	<ul style="list-style-type: none"> ・事故物件化を経験すると、告知義務が生じなくても敬遠する場合もある ・家主との関係性維持のためには、死後事務等の適切な対応が重要 	<ul style="list-style-type: none"> ・サポートは実施していない ・その後の状況も把握していない
不動産管理業者目線	(公財)日本賃貸住宅管理協会	<p>【反応】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・少子高齢化のため、受け入れないと成り立たない <p>【受入条件】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・保証業者の利用 		—	—	
保証業者目線	(一社)全国保証機構		<ul style="list-style-type: none"> ・手間なく導入でき、自動でエラー解消できるシステムが好評 			
	家賃債務保証事業者協会(保証協)					
入居者サポーター目線	(一財)高齢者住宅財団	<p>【反応】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・高齢化率が高まる中、空室リスク回避のために受け入れる不動産会社も出てきている 		<ul style="list-style-type: none"> ・物件は不足、保証業者の審査も通りづらい ・高齢者側が希望する条件との乖(かい)離(り)が大きい 	<ul style="list-style-type: none"> ・近隣トラブルや孤独死の発生後、高齢者入居は避けられるケースあり 	<ul style="list-style-type: none"> ・サポートは困難

② 高齢者との建物賃貸借契約の円滑化に向けた各制度の活用状況

高齢者を賃借人として円滑に受け入れるための各種制度（死の告知に関するガイドライン、モデル契約条項及び終身建物賃貸借契約）の活用状況は以下の通りであった。

死の告知に関するガイドラインは、ガイドラインに沿った運用が概ね行われていた。

モデル契約条項は一部で活用されているものの、賃借人（高齢者）が理解できるようにモデル契約条項を説明することが困難である点、単身高齢者の場合は受任者が見つからない点、指定残置物の指定が賃借人にとってハードルとなっている等が課題として指摘された。

終身建物賃貸借契約は、制度の煩雑さや要件の厳しさが活用の妨げとなっており、今後の制度改善への期待が示された。

表3 高齢者との建物賃貸借契約の円滑化に向けた各制度の活用状況

目線	調査対象名	「死の告知に関するガイドライン」に沿った対応	モデル契約条項などの委任契約に基づいた対応	終身建物賃貸借契約の活用
不動産仲介業者目線	(公社) 全国宅地建物取引業協会連合会	・管理業者には好評 ・従来通り告知している管理業者も多い	・ほとんど活用されていない ・高齢者が理解できる説明が困難	・全く活用されていない ・制度周知が課題 ・特例扱いではなく、他の契約と同列であれば認識されやすい ・手続きが煩雑 ・バリアフリー要件がハードル ・事業者認可に変わり、今後の改善に期待
	(公社) 全日本不動産協会	・告知が必要な物件は、店頭でのみ募集	・孤独死案件は増加、今後活用が進む可能性あり ・契約者への説明方法の教育が必要	・あまり活用されていない、活用例を把握していない ・活用イメージが湧かない ・相続放棄が多く、制度の意味が薄い
不動産管理業者目線	(公財) 日本賃貸住宅管理協会	・告知事項に関する問い合わせは減少	—	—
保証業者目線	(一社) 全国保証機構		・動産指定がハードル	
	家賃債務保証事業者協議会(保証協)			
入居者サポーター目線	(一財) 高齢者住宅財団	・ガイドラインを認識していない事業者は変わらず各社判断で告知 ・入居後に知り、トラブルになる例もある	・高齢者一般には認知されていない ・身寄りのない者は受任者になってもらえる方が見つからない	・契約終了は可能でも、残置物対応は依然として必要

③ 高齢者の家賃債務保証・身元保証

家賃債務保証に関しては、保証業者の利用が一般化している。家賃債務保証契約の保証内容として、賃料、共益費、更新料、原状回復費用、残置物処理費用等が含まれており、孤独死等不測の事態に備えた対応策となっている。

保証業者の審査は、年齢を問わず、収入と属性等により判断されるが、高齢者特有の事情（緊急連絡先が確保できない等）が審査の障壁となっている。保証業者の審査において評価が低かった場合、個人の保証人を求める場合もある。

緊急連絡先は、相続人となる可能性のある親族が望ましいという回答がある一方で、賃借人との関係性が継続できる友人や知人を認める等の柔軟な対応が進んでいる。これに対して、法人を緊急連絡先として認めている例は少なく、単身高齢者のように個人の緊急連絡先が確保できない者については依然として入居のハードルが高い。法人を緊急連絡先として認めにくい理由として、法人の経営方針の転換や倒産リスクが挙げられていた。法人を緊急連絡先として認めている場合においても、居住支援法人に限り認める、又は身元保証の代行サービス会社について、法人としての実態調査を行い、信用できるもののみ限定的に許容するという運用がなされている。

表 4 高齢者の家賃債務保証・身元保証

目線	調査対象名	保証人の確保	家賃債務保証の利用	緊急連絡先の確保
不動産 仲介業者 目線	(公社) 全国宅 地建物 取引業 協会連 合会	—	・審査が通りやすい保証業者と連携し、積極的に入居させている例もある ・孤独死保険の取扱いが増加 ・夜逃げや孤独死対応一体型の家賃保証商品もあり	・近居の友人も許容
	(公社) 全日本 不動産 協会	・保証業者との契約が一般化し、確保が不要 ・審査で評価が低い場合、選定を求める	・必ず利用 ・利用するため生活保護を受給する場合もある	・相続人になる可能性のある親族(知人は極力回避) ・居住支援法人は許容 ・法人は、経営方針転換、倒産リスクがあり指定困難 ・代行サービスは用いられていない
不動産 管理業者 目線	(公財) 日本賃 貸住宅 管理協 会	・単身高齢者は確保が困難	・契約が必須の業者が多数 ・保証人を確保できる場合も契約を求めるケースあり	・代行サービスなどは用いられていない
保証業者 目線	(一社) 全国保 証機構	—	・審査は資産や収入(年金等含む)で判断 ・居住支援法人が伴走支援する地域あり ・居住支援法人の収入源の確保が課題 ・保証対象は家賃、原状回復費用、賃貸借契約の短期解約時違約金が一時的(残置物撤去費用、明渡訴訟費用等も増加) ・高齢者は、孤独死等に対する保証をオプションで付加 ・保証支払時の意思確認省略の是非が課題 ・保証業者の倒産リスクにも留意 ・管理業者変更時の保証内容引継のルール化が必要	・親族以外でも、賃借人と関係性が継続する者は許容できる ・法人は拒否するケースが多い
	家賃債 務保証 事業者 協議会	—	・審査は、収入と属性等で判断 ・高齢者は緊急連絡先がないと困難 ・有効に機能している保険商品は少ない ・保証業者の免責要件に該当する場合に備えた保険加入は有効 ・賃借人の保証で対応するため保険加入を不要と考える賃貸人もいる ・共益費・更新料、原状回復費用、残置物処理費用を盛り込む会社が多数 ・保証費用総額の限度額は賃料 24ヶ月分が一般的 ・原状回復費用の上限は別途家賃の1ヶ月分とする例もある	—

目線	調査対象名	保証人の確保	家賃債務保証の利用	緊急連絡先の確保
入居者サポーター 目線	(一財)高齢者住宅財団	—	<ul style="list-style-type: none"> ・審査が通りづらい世帯に対応(99%通過) ・保証業者の利用率は80%以上 ・住宅金融支援機構(JHF)の賃料貸倒に備えるための保険商品はほぼ利用されていない ・孤独死保険の加入は進んでいるが、室内死亡でない対象外となる点に留意 	<ul style="list-style-type: none"> ・友人、知人、居住支援法人等幅広く許容 ・代行サービス会社は調査の上、限定的に許容

④ 高齢者の入居期間中の対応

入居期間中の対応については、家賃滞納時の賃料債権の回収困難性や見守りサービス導入による費用負担、緊急時対応が課題として挙げられた。一部の調査対象者からは電気使用量を活用した簡便な見守りや緊急対応サービスの導入について情報提供があった。また、一部の調査対象者からは、居住者の情報を福祉事業者等と共有することで、見守りにつなげたいという潜在的なニーズがある一方で、個人情報保護の観点から難しいという課題が指摘された。

表 5 高齢者の入居期間中の対応

目線	調査対象名	居住者間トラブルへの対応	家賃滞納の発生	見守りサポートの実状	緊急連絡先の活用	見守りサポートへのニーズ
不動産 仲業者 目線	(公社) 全国宅 地建物 取引業 協会連 合会			・見守り機器の設置費用などは原則入居者の負担のため、スムーズにいかない場合もある ・機器の導入を契約の前提条件とする場合もある		・福祉事業者は不動産業者への個人情報提供を拒む ・福祉事業者と管理業者が連携し、早期に対応できれば家主も安心できる
	(公社) 全日本 不動産 協会		・生活保護の受給で改善			
不動産 管理業 者目線	(公財) 日本賃 貸住宅 管理協 会					
保証業 者目線	(一社) 全国保 証機構	・認知症患者は増加していくため、対策が必要	・生活全般の支払いが困難の可能性があり、自己破産手続きを勧める ・滞納発生時の返済は困難、分割返済で対応 ・自治体による生活保護からの代理納付が認められれば保証リスクは低下 ・建物明渡訴訟を提起し、強制執行する場合は多数	・使用電力を用いた見守りサービスは機器設置が不要で、故障時も電力会社が確認対応を行うため負担が少なく、使用料も安価	・緊急時に緊急連絡先の相手方に代わって駆けつけるサービスあり ・休日や夜間など、緊急事態に限り、オートロックを解除可能になる仕組み・制度があると事故防止、家主の安心感につながる	・訪問看護をしている介護事業者との連携が効果的
	家賃債 務保証 事業者 協議会	—	・家賃債務保証契約に関する自主ルールを運用、ルール違反時は除名処分もある ・自主ルールで入居者の生活を損害する行為を規制、行為を容認するような文言の契約書記載を禁止 ・会員企業が使用する契約書の内容を4年に一度審査、審査通過を証明する「適合マーク」を運用 ・家賃滞納者には、書面のみで対応する会社も増え、3ヶ月経過後明渡しの強制執行のための裁判手続きへ移行	—	—	
入居者 サポー ター目 線	(一財) 高齢者 住宅財 団		・発生時の家賃回収率は一般に比べて非常に低い ・家賃滞納の発生率は0.4%程度、年間10数件	・サービス利用は家主の意向であっても費用負担は入居者で、入居後に無断解約してしまう場合もある		・病歴や障害の状況等は要配慮個人情報に該当し、情報の取扱いが慎重

⑤ 高齢者の死亡に伴う契約終了に向けた対応

高齢者の死亡後に発生する契約終了に向けた対応では、特に単身高齢者又は親族等の協力が得られにくい高齢者が死亡した場合、残置物の処理、特殊清掃が必要となった場合の対応及び相続人対応が実務上の課題となっている。相続人が容易に見つからない事案や相続放棄がなされた事案では、建物賃貸借契約の解除及び原状回復に多大な手間と費用が発生しており、賃貸人の負担となっている。予防的観点から見守りによる早期発見が重要視されていた。

残置物の処理に関しては、賃借人又は相続人がモデル契約条項とは異なる契約内容で、残置物処分事業者と残置物の処分に関する委任契約を締結し、対応している取組もみられた。

表 6 高齢者の死亡に伴う契約終了に向けた対応

目線	調査対象名	遺品・残置物整理への対応	特殊清掃の対応・影響	相続人対応
不動産 仲介業者 目線	(公社) 全国宅 地建物 取引業 協会連 合会	・残置物処理の訴訟等を経験すると、家主は高齢者の受入れをためらう ・身寄りのない単身高齢者の死後、契約終了までに時間とコストを要し、家主は、その間家賃収入がなく、処理費用を負担	・原状回復費用(特殊清掃等費用含む)の平均額 36 万円、最大 415 万円 ・特殊清掃が発生しないように見守り機器導入等により早期発見を意識	・賃貸借契約書の特約欄記入で残置物処理を対応している例もある ・相続人探索に要する戸籍情報の取得可否が行政によって異なる
	(公社) 全日本 不動産 協会	・残置物処理費用等を保証する死亡保証はオプションのため加入していない場合もある(全額自己負担になる) ・家賃債務保証は、契約者の死亡判明の日を以って終了、以降家賃保証はなく、空室期間が長期化し、家賃収入がないという損害が発生	・遺体発見が遅れた物件は原状回復費用(特殊清掃等費用も含む)が増大 ・対応可能なリフォーム業者も限定され、リフォームに関しては建築費用の高騰により手配も困難 ・リフォーム業者の中には、孤独死等が発生した物件のリフォームを拒否するリフォーム業者もある ・不動産仲介業者、引越し業者も孤独死等発生物件の対応は消極的 ・次の契約ができる状態になるまで相当な期間を要する ・早期発見のために見守りサービス利用のメリットは大きい ・告知事項ありと事故物件サイトに掲載されると物件の価値が低下してしまうため、募集を限定する等注意を払っている	・相続人の探索に苦慮(戸籍情報等の取得が負担) ・解約通知書の対応が得られない場合もある ・緊急連絡先が相続人でない、相続人不明等で戸籍情報取得が必要な場合もある ・相続放棄されると契約解除が適切にできなくなり、対処が困難となる
不動産 管理業者 目線	(公財) 日本賃 貸住宅 管理協 会	—	—	—
保証業者 目線	(一社) 全国保 証機構	・死後の物件解約や所有権放棄手続きについて、保証契約とは別に委任契約を締結し、代行している例もある ・相続人または入居者が任意で選択した者が希望した場合に、各手続きを残置物処理会社に委任できる仕組み	—	—
	家賃債 務保証 事業者 協議会	—	—	—
入居者 サポー ター目 線	(一財) 高齢者 住宅財 団	・残置物処理等は基本的に家主と管理者で対応 ・相続人交渉、相続人探索、相続財産清算人の選任申立等には一定程度の費用と期間を要する ・契約解除、残置物処分について家主・管理者ともに対応に苦慮	・貸し出すことはできるが、告知義務が発生し、賃料減額の判断が必要 ・特殊清掃が必要になるほど腐敗が進む前に発見ができれば、事故物件化を回避可能	・相続放棄申述受理証明書を受け、相続人不存在として処理する場合もある ・相続放棄手続きを拒否する場合もある ・代襲相続、相続人多数等、請求先が多数になる場合もある

4. まとめ

ヒアリング調査によって、高齢者の賃貸住宅への受入れが徐々に進展しているという前向きな変化が確認された。保証業者の活用、見守り機器の導入及び死の告知に関するガイドラインやモデル契約条項等の制度の活用により、高齢者の賃貸住宅入居促進に向けた具体的な工夫が実務レベルで始まりつつある。

しかし、①緊急連絡先の確保、②見守りサービスの費用負担とプライバシーの確保、③契約終了時の適切な残置物の処理方法の確保、④終身賃貸借契約の活用、⑤滞納賃料の回収等において、実務上の課題点があることも把握した。このうち①から③の課題の解消は、賃貸人が高齢者の入居において感じる「居室内での死亡事故等」への不安を「死亡事故等を防ぐ（異変の早期発見を促す）」「死亡事故等が発生したとしても迅速に対処できる」ことにより解消することにつながるため、高齢者の建物賃貸借契約を円滑化する上での実務上の基礎条件といえる。

本節では、上記①から③の課題に焦点を当て、今後高齢者の建物賃貸借契約の円滑化に向けた先進事例調査を進めるに当たって、これらの課題解消に向けて検討すべき視点を提示する。

① 緊急連絡先の確保

ヒアリング調査によれば、友人や知人等の親族ではない個人も緊急連絡先として認めているという実務が広まりつつある。これによって親族等が身近にいない高齢者であっても、住宅を借りやすくなっている。

一方で、法人を緊急連絡先として認めている事業者は少ないという実態も明らかになった。これは、法人特有の経営方針の転換や倒産といったリスクを懸念するためである。法人を緊急連絡先として認める事業者は、こうしたリスクを回避するために、法人を対象に調査等を実施し、信用できるものに限って認めるという運用をしている。

住宅セーフティネット法の改正により、個人以外を緊急連絡先として認める保証業者の認定制度が新たに導入された。今後、この制度を効果的に運用し、認定家賃債務保証業者を増やしていくためには、法人を緊急連絡先として認める際の具体的なリスク管理手法や緊急連絡先となっている法人がどのように連絡先としての機能を担保しているのかを調査し、実務における具体的な手法や成功事例を共有していくことが有益である。

② 見守りサービスの費用負担とプライバシーの確保

見守りサービスの利用は、高齢者が居室内で死亡するリスクを軽減し、物件の事故物件化を避ける上で有益な手段である。しかし、導入に当たっては、費用負担やプライバシーの保護との調整が課題となっている。

今後見守りサービスの活用を普及・促進するためにも、入居者にとって経済的負担が少なく、かつプライバシーに十分配慮した簡易な見守りサービスを発掘し、実際の活用事例を調査・共有することが重要である。

③ 契約終了時の適切な残置物の処理方法の確保

高齢者との建物賃貸借契約のうち、とりわけ単身高齢者との契約においては、適切な残置物の処理が契約終了時の重要な課題である。モデル契約条項の活用が一部で進展しているものの、活用実績の蓄積はこれからと考えられる。一方で、建物賃貸借契約実務では、モデル契約条項とは異なる契約内容で、賃借人が残置物処分事業者と残置物の処分に関する委任契約を締結し、適切な残置物処理を行っている事案も把握した。

建物賃貸借契約終了時の適切な残置物処理を促すためには、契約当事者が契約内容も含めて、残置物の処分に関して具体的なイメージを持てることが重要である。そのため、実際に残置物の適切な処理に取り組んでいる建物賃貸借事例を先進事例として紹介していくことが有効である。事例調査を行うことにより、ヒアリング調査において挙げられた課題点に対して、現場で既に講じられている対応や柔軟な工夫を紹介することが可能となる。これにより、モデル契約条項を含めた多様な実務対応の選択肢を提示することができるため有益であると考えられる。

参考文献

住宅確保要配慮者に対する居住支援機能等のあり方に関する検討会（2024）「住宅確保要配慮者に対する居住支援機能等のあり方に関する中間とりまとめ 参考資料」

<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001726048.pdf>（閲覧日 2024年6月24日）

（HP 公開日 2025年5月16日）

※本稿は、「国土交通政策研究所紀要第83号2025年」掲載予定論文を刊行前に早期公開するものである。