

今月のテーマ

高齢者の住まい探しが急増しています。

高齢者の住まい探しが急増しています！
近年高齢化が進む中で特に単身高齢者の住まい探しが急増しています。

しかし不動産屋さんを訪問すると「70歳以上お断り」「身寄りのない方お断り」と入居を断られることが多々あります。一方で空き室にお困りの大家さんも多いのです。少子高齢化が進む我が国においては、高齢者は重要なお客様ではないでしょうか？

2025年10月に住宅セーフティネット法の改正が行われました。大家さんが安心して高齢者にお部屋をお貸しできるためにはどのような契約、制度等が必要なのでしょう。

「死後事務委任契約」

死後事務委任契約とは死後の事務手続を信頼できる第三者にお願いするための生前の契約です。

大家さんにとって、身寄りのない高齢者を受け入れる際の心配事には下記のようなものがあります。

- ①亡くなった場合、賃貸借契約が相続人に引き継がれ、終了できない。
- ②亡くなった場合、残置物処理で相続人の承諾が必要となり、大変困る。

死後事務委任契約を事前に賃借人と契約することによって、亡くなった場合は賃貸借契約は終了する、残置物処理は居住支援法人等に委託する等約束すれば、大家さんも安心してお部屋をお貸しすることができるのではないのでしょうか。

入居者様も身寄りがない場合、安心できますし、大家様、入居者様双方にとりメリットが大きいと思います。
従来は司法書士等に依頼することが多かったのですが、身近な居住支援法人にも依頼することができるようになりましたので、今後、この契約が普及していけばいいですね。

「住宅セーフティネット法の改正」

2025年10月に住宅セーフティネット法が改正されました。高齢者、障害者など住宅を見つけることが難しい方のために一定の条件を満たした賃貸住宅を登録する制度です。

具体的には

- ①賃貸住宅が相続されない仕組みの推進（終身建物賃貸借の利用推進）
- ②残置物処理に困らない仕組みの普及（モデル契約条項 国土交通省策定）
- ③家賃の滞納に困らない仕組みの創設（認定家賃債務保証業者制度創設）
- ④居住サポート住宅の創設（見守り支援機能付住宅、居住支援法人の役割拡大）
- ⑤その他地域の居住支援体制の強化

「居住支援法人とは」

居住支援法人は、住宅確保要配慮者（高齢者、障害者、子育て世帯、被災者など）に対して、民間住宅への円滑な入居を促進するために設立された法人です。これらの法人は、住宅セーフティネット法に基づき都道府県から指定を受けています。町の不動産屋さんでも、これらの指定を受けている場合がありますのでお声をかけてみてはいかがでしょうか。

さいごに

大家さんにとって高齢者の受け入れには課題も多く、抵抗があるかもしれませんが、制度、契約を活用することにより、リスクも軽減できると思います。「空室解消の一助」にもなりますのでご検討いただければ幸いです。

（得村太己子）

大家さん・地主さんのための相談窓口

不動産のことならなんでもご相談ください！

日本地主家主協会

検索

NPO法人 日本地主家主協会

〒160-0023
東京都新宿区西新宿4-32-4
ハynesロフティ9F
TEL 03(3320)6281

