

【R65不動産】

大切な資産を守りながら、空室対策をするには
～賃貸住宅に特化した単身高齢者向け見守りサービスで
孤独死対策～

杉並区居住支援協議会〈第2回〉大家さんのための居住支援セミナー
2025/1/9

株式会社R65
山本遼

はじめに

賃貸経営において、**高齢者の受け入れは、**
今後、避けられません。

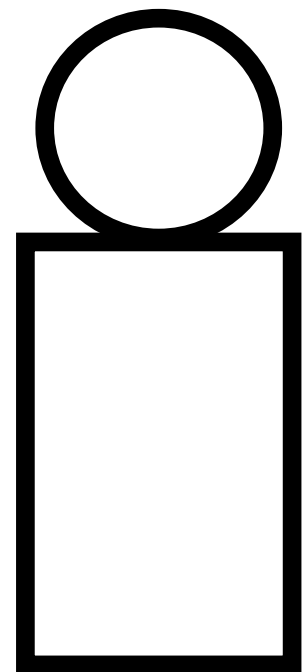
本日は

- ・なぜ高齢入居者を避けられないのか
 - ・実際、どんな人が入居するのか
 - ・高齢入居者に貸す際、気をつけておくこと
- について話したいと思います。

高齢者のイメージ

貸し手側の本音

 R65不動産



認知症

孤独死

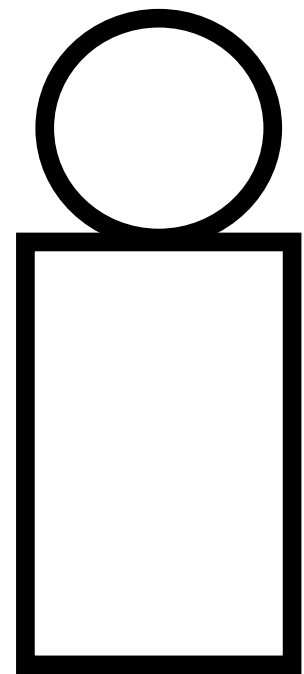
滞納

大家・不動産会社

高齢者のイメージ

貸し手側の本音

 R65不動産



認知症

孤独死

滞納

高齢者に貸した事がない不安

大家・不動産会社

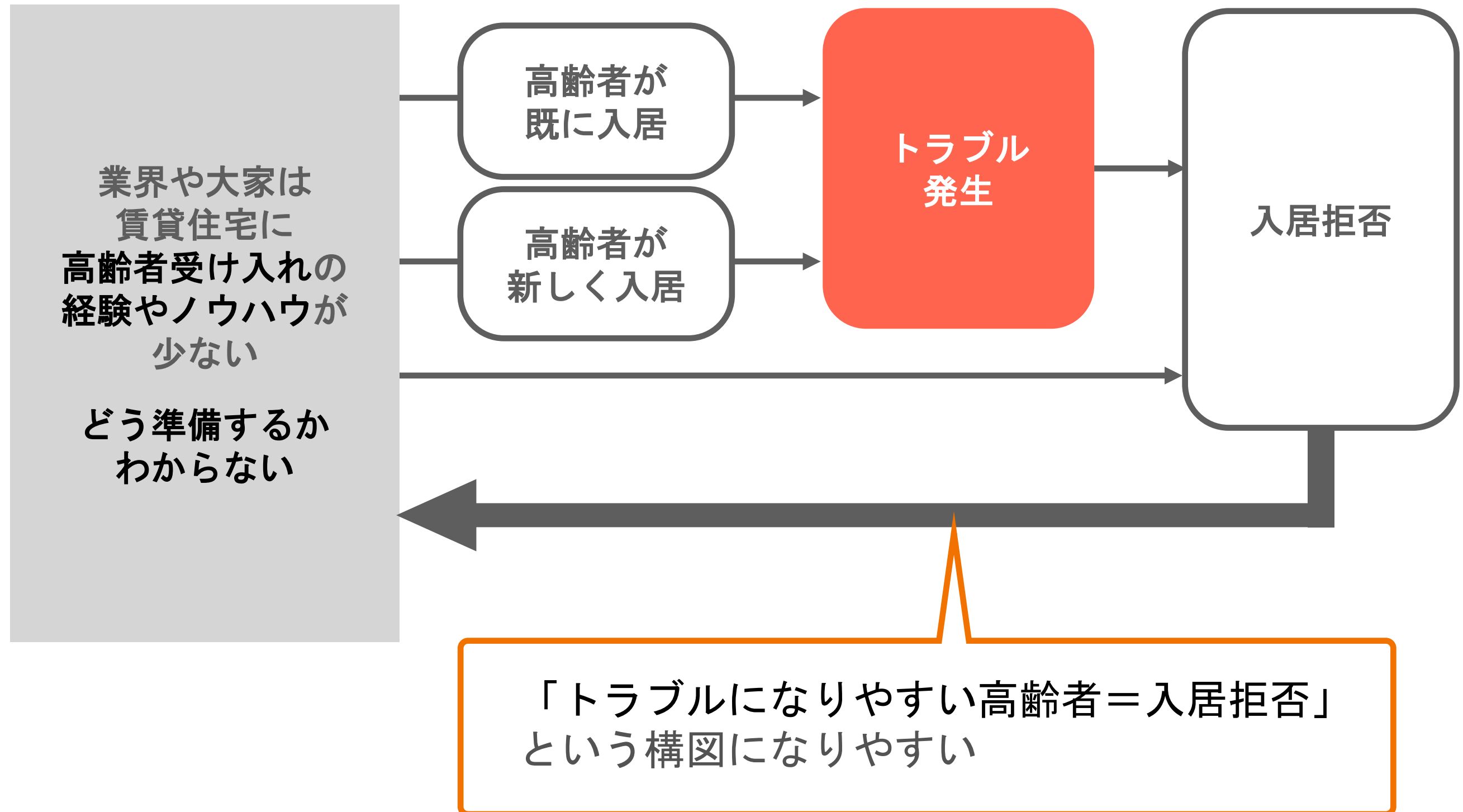
なぜ高齢者は賃貸住宅を借りにくいのか

高齢者の住まいの選択肢について

何が課題なのか
わからない

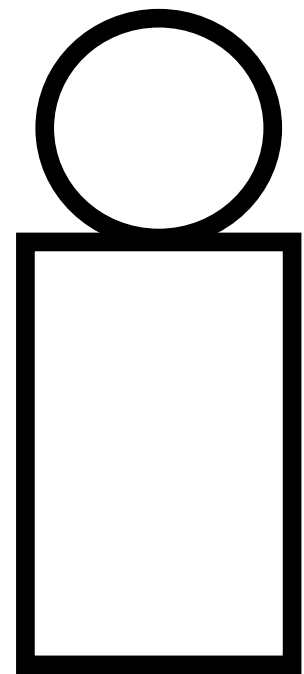
なぜ高齢者は賃貸住宅を借りにくいのか

誰もノウハウや経験を持たないため、トラブルが発生しやすい



高齢者のイメージ

貸し手側の本音



認知症

孤独死

滞納

高齢者に貸した事がない不安

はじめに

賃貸経営において、**高齢者の受け入れは、**
今後、避けられません。

本日は

- ・なぜ高齢入居者を避けられないのか
 - ・実際、どんな人が入居するのか
 - ・高齢入居者に貸す際、気をつけておくこと
- について話したいと思います。

弊社紹介

会社概要



「**年齢**を理由に家が**借りられない**」
を解消する**不動産会社**

株式会社R65

代表取締役：山本 遼 (1990/1/18 34歳)

本社所在地：東京都港区赤坂3-11-15
VORT赤坂見附4階

法人設立：2016年4月7日



理念：いくつになっても豊かな暮らし

事業内容：不動産仲介、ポータルサイト（日本全国 現在22都道府県）、見守り・保険

起業動機：前職の不動産会社のお客様（80代女性）を通じ「高齢者は賃貸住宅を借りにくい」と気づき2015年5月に起業、2016年4月法人化。

1. 高齢者の賃貸住宅を取り巻く現状
2. 高齢者が賃貸住宅を借りにくい理由
3. 実際の入居希望者
4. 高齢者を受け入れるための不安解決策

1.高齢者の賃貸住宅を 取り巻く現状

1.高齢者の賃貸住宅を取り巻く現状

課題の多い高齢者市場・・・

< 入居者を拒否している賃貸人の割合 >

入居者属性	オーナーに占める割合..▼
1. 単身の高齢者	8.7
2. 小さい子供のいる世帯	5.2
3. 高齢者のみの世帯	4.7
4. 母子（父子）世帯	4.1
5. 障害者のいる世帯	2.8

< 入居に拒否感がある賃貸人の割合 >

入居者属性	オーナーに占める割合..▼
1. 障害者のいる世帯	74.2
2. 高齢者世帯	70.2
3. 小さい子供のいる世帯	16.1

※国土交通省：多様な世帯が安心して暮らせる住まいの確保に向けた 当面の取組みについて

70.2%の賃貸人が
高齢者の受け入れに拒否感を抱いている

1.高齢者の賃貸住宅を取り巻く現状

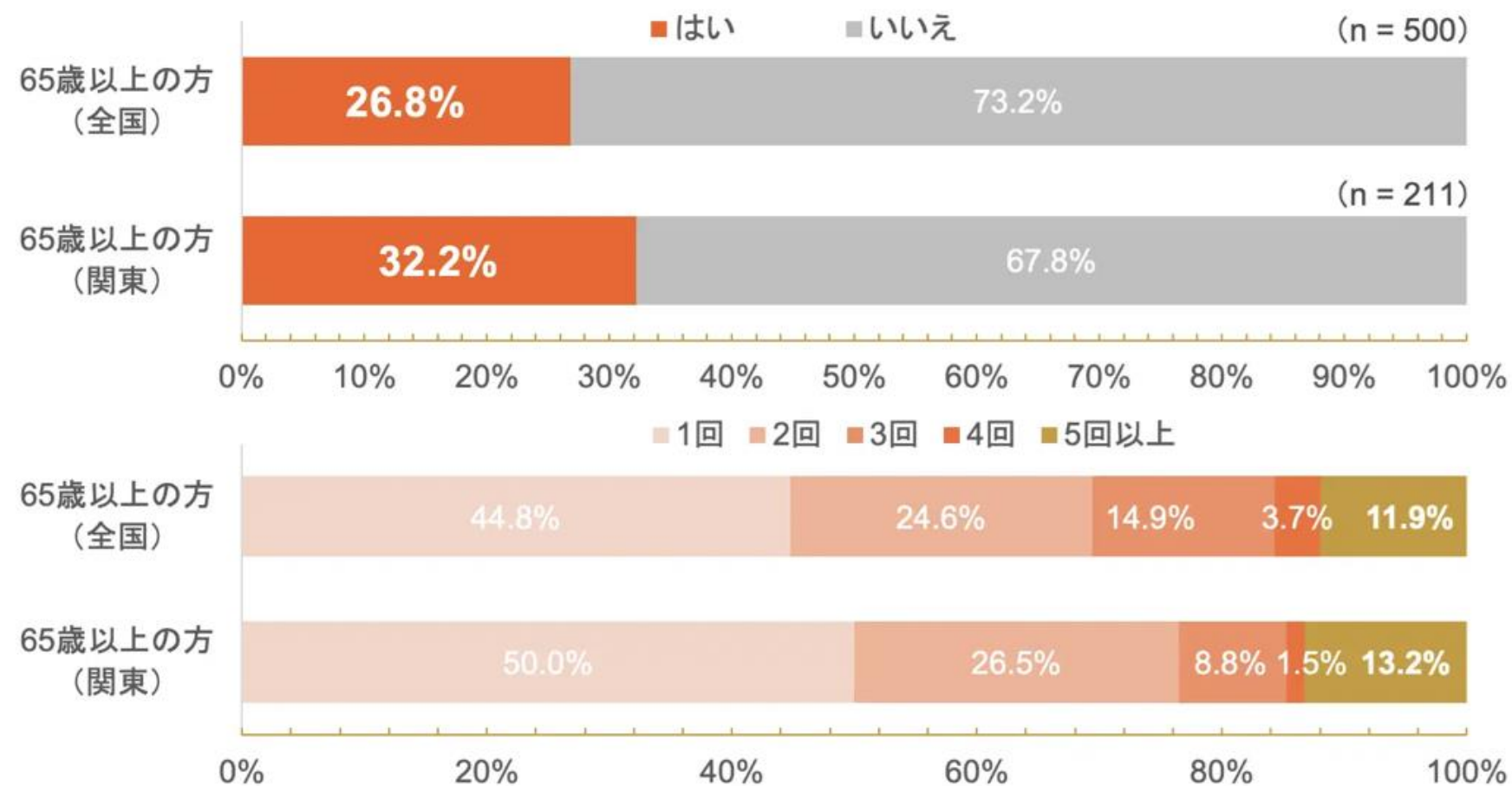
©2023 株式会社R65

課題の多い高齢者市場・・・



高齢者の4人に1人以上（26.8%）が、“年齢を理由とした賃貸住宅への入居拒否”を経験。そのうち、5回以上断られた経験がある人は11.9%で、収入による差はなし。

Q.不動産会社に入居を断られた経験がありますか？
また、何回ほど断られたでしょうか？

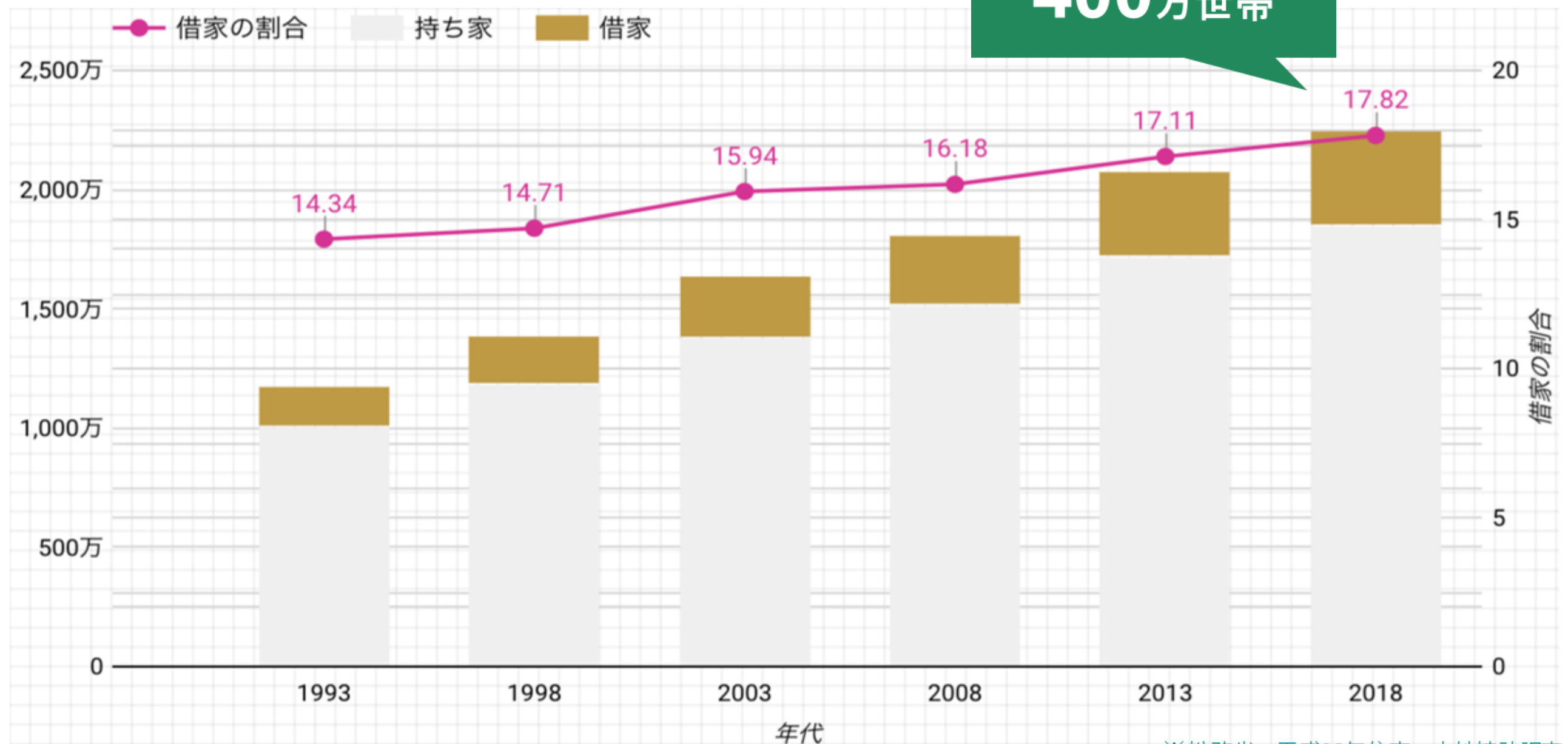


4人に1人が入居を断られるうち、5回以上断られる人も。

1.高齢者の賃貸住宅を取り巻く現状

6人に1人 賃貸物件を借りる高齢者

400万世帯



※総務省：平成30年住宅・土地統計調査

需要はあるが住居がない

1.高齡者の賃貸住宅を取り巻く現状

日本における人口と高齢化の推移について



400 万世帯 > 291 万世帯

賃貸に住む高齢者

総務省2018

大学生総数

文科省2021

1.高齢者の賃貸住宅を取り巻く現状

高齢者の住まいの選択肢について

	<u>自由度が低い</u>	<u>自由度が高い</u>
民間	サービス付き高齢者向け住宅 ❑ 家賃平均3割程度と高額 ❑ 郊外の広い土地エリアに集中	賃貸住宅 ❑ 高齢者扱いを嫌う方々に好まれる傾向がある ❑ 持ち家から、30%が転居
公的	介護施設 ❑ 介護度が低い場合入所できない ❑ 場所により不足傾向にある	公営住宅 ❑ 10年で25,000戸の減少 ❑ 全国の入居倍率が22倍 ❑ 東京都の入居率は、50倍以上
	ニーズの不一致	不足

物件数も豊富で、自由度が高い選択肢は「賃貸住宅」である

2. 高齢者が賃貸住宅を 借りにくい理由

2.高齢者が賃貸住宅を借りにくい理由

貸し手側の本音

 R65不動産

認知症

孤独死

滞納

高齢者に貸した事がない不安

大家・不動産会社

2.高齢者が賃貸住宅を借りにくい理由

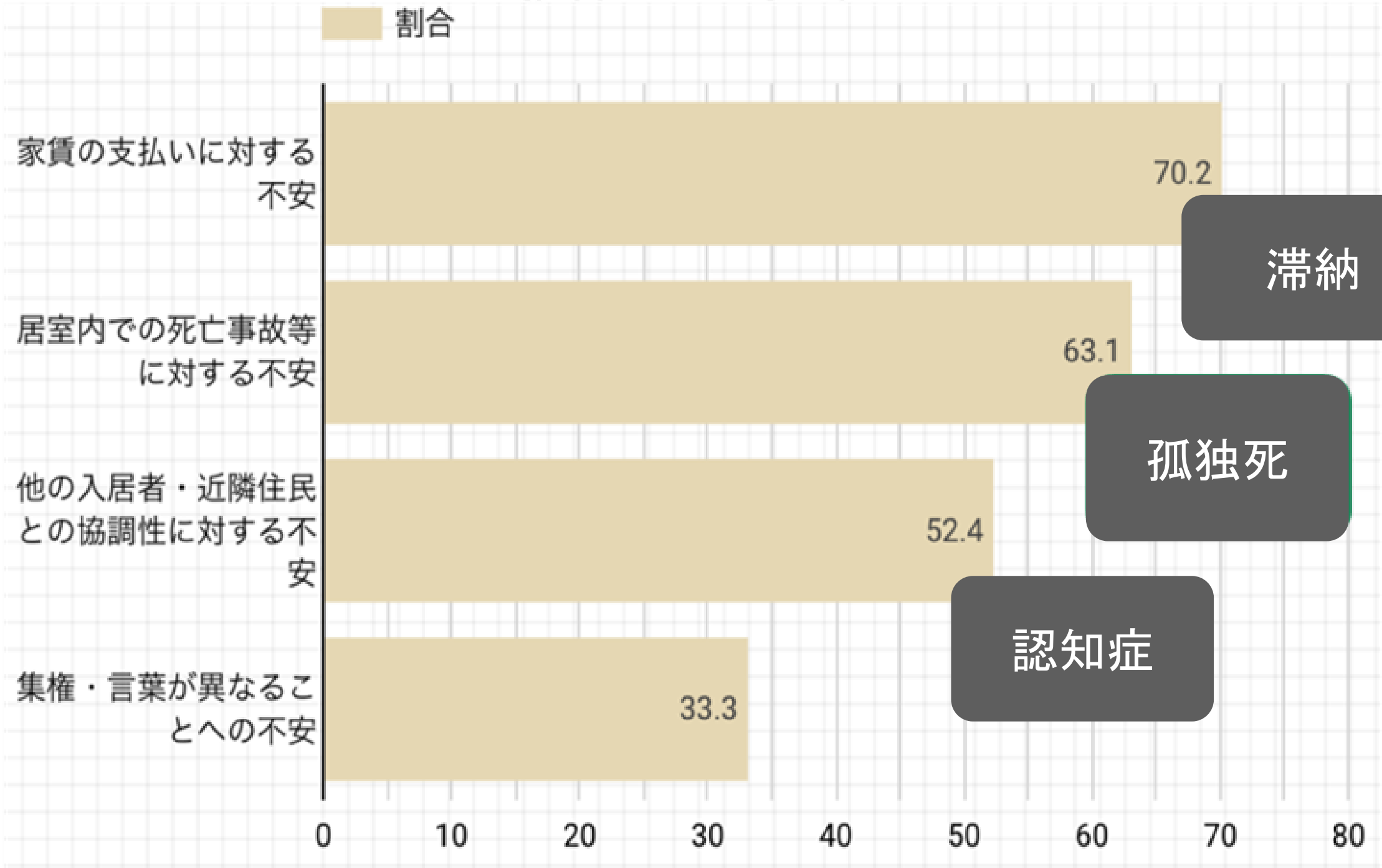
- 孤独死
- 身寄りがいない（滞納）
- 認知症になったらどうしよう
- 残置物は誰が処分するのか

分解して
考えましょう。

2.高齢者が賃貸住宅を借りにくい理由

大家が高齢者を拒否する理由

< 拒否している理由 >



滞納

孤独死

認知症

※国土交通省：多様な世帯が安心して暮らせる住まいの確保に向けた 当面の取組みについて

3. 実際の入居希望者

3. 実際の入居希望者

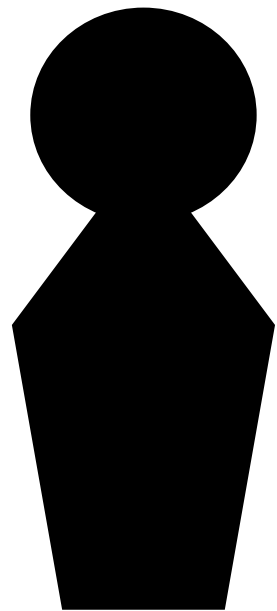
斜面のあるところから平地へ
老朽化による建て替え
子供の近くに住みたい

高齢期の引っ越し理由

3. 実際の入居希望者 身寄りがいないAさん

©2023 株式会社R65

R65不動産にお部屋探しを依頼した経緯



70代女性

ご本人からのお問い合わせ

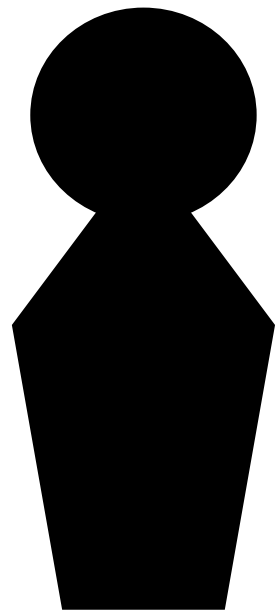
定期借家契約のため8月末退去
が迫っていたから
(定期借家なら借りられた)

管理会社に電話したところ年齢を理由に不穏な空気だったが、
大家さんとの顔合わせでお客様がとてもお元気で大家さんが
驚かれていた様子。15年ほど飲食店で働いている。

3. 実際の入居希望者 立退になったBさん

©2023 株式会社R65

R65不動産にお部屋探しを依頼した経緯



69歳女性

ご本人からのお問い合わせ

不動産で年齢を理由に断られた経験あり
→店舗に入るや否や年齢を聞かれる。
希望条件なども聞いてもらえず
対応してもらえなかった。
→新聞でR65の存在を知り相談

7/5にお問い合わせ→7月末で退去が決まっており急ぎで部屋探し

→無事8/1に入居

希望エリア: 杉並区 職場の近く 家賃: 6万円

引越し理由: 老朽化による立ち退き 仕事: ハウスクリーニングの取締役

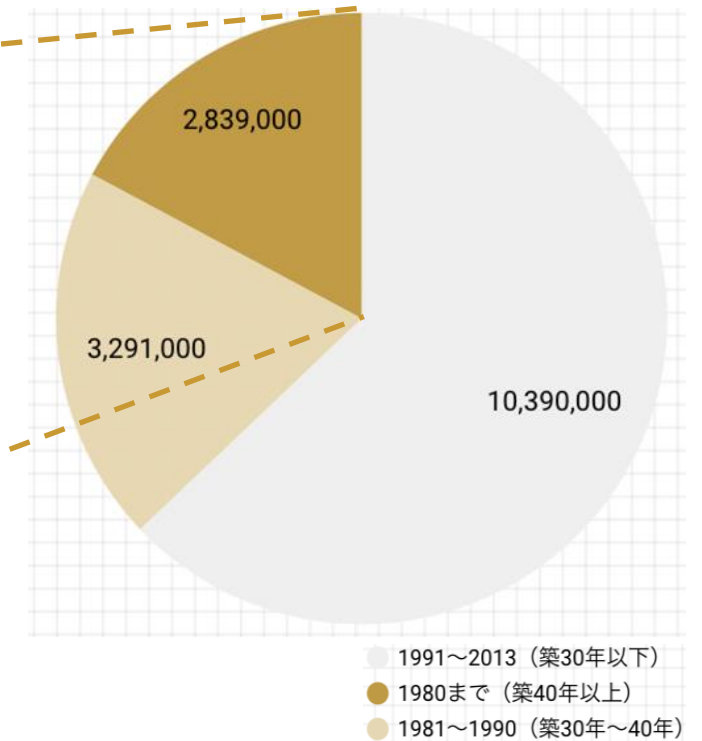
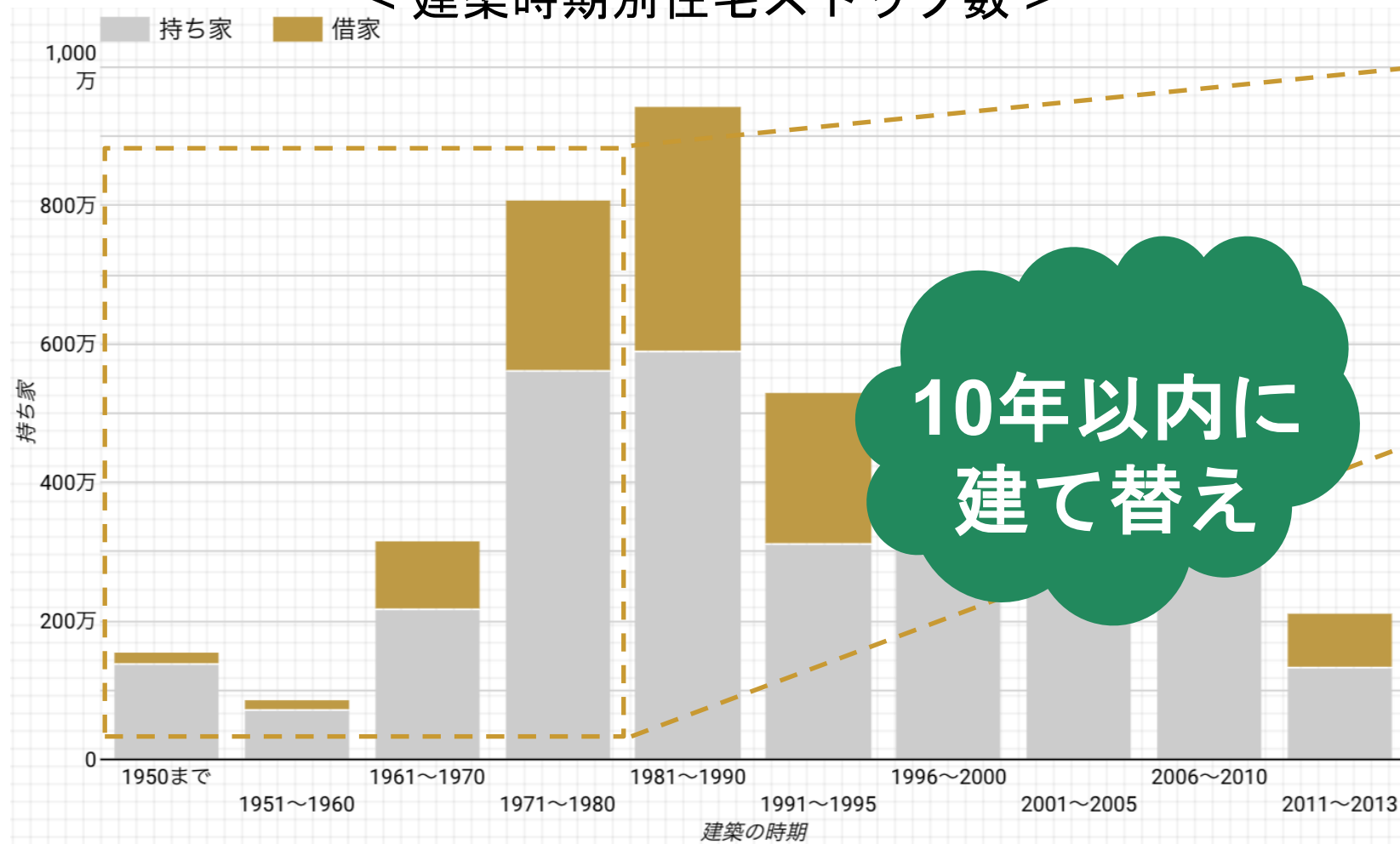
3. 実際の入居希望者 今後の高齢者入居の市場

さらに今後どうなっていくのか



高齢者が10年以内に急激に市場へ流入する

< 建築時期別住宅ストック数 >

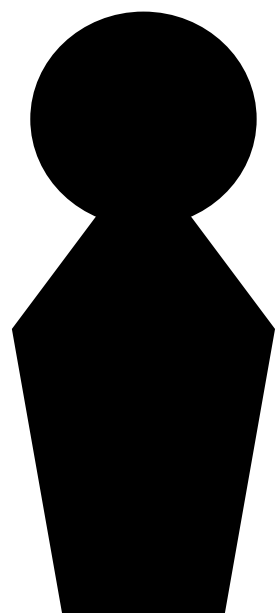


※総務省：平成25年住宅・土地統計調査

築40年以上の
賃貸住宅
約280万戸

3. 実際の入居希望者 収入も身寄りも問題のなかったCさん

R65不動産にお部屋探しを依頼した経緯



70代ご夫婦
息子からのお問い合わせ

自分（開業医）の近くに親を呼びたい。
世田谷区から豊島区に引っ越しを希望。
本人が不動産会社に行っても、
なかなか見つからないため
R65不動産に依頼した。

息子が開業医ということもあり、収入的にも、身寄りとしても問題ないと感じました。しかし、弊社でお部屋を探してみたところ、入居決定まで3ヶ月、要しました。

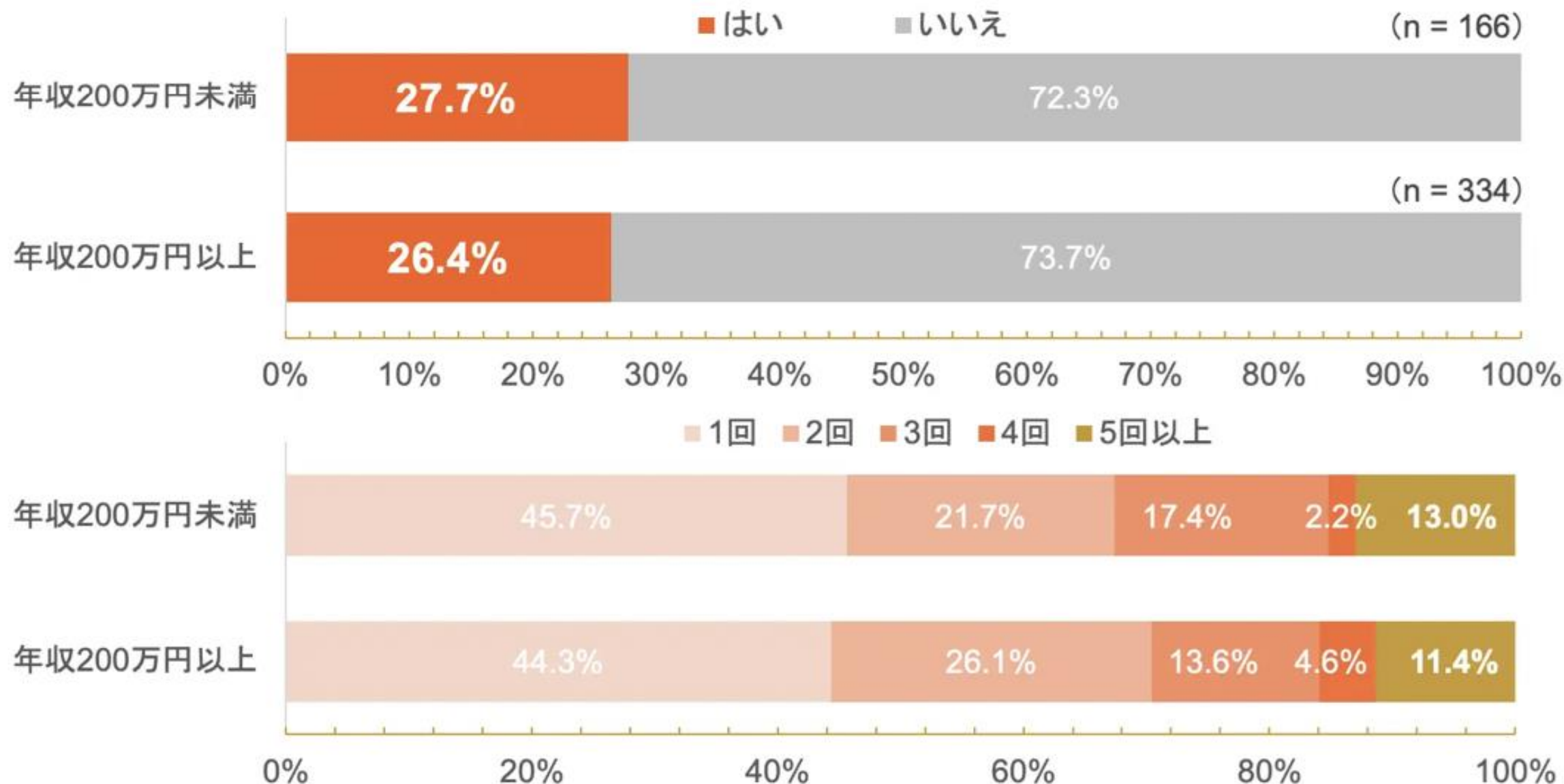
3. 実際の入居希望者 収入の過多は関係ない

©2023 株式会社R65

大家が高齢者を拒否する理由



Q.不動産会社に入居を断られた経験がありますか？
また、何回ほど断られたでしょうか？（年収別）



3.高齢者を受け入れるメリット

©2023 株式会社R65

積極的に受け入れる時代に



- 1.入居率が上がる
- 2.入居年数が長く、リフォーム代を抑えられる
- 3.一階の部屋・駅徒歩の遠い部屋・築古の物件
- 4.実は滞納・騒音トラブルが少ない

4.高齢者を受け入れるための 不安解決策

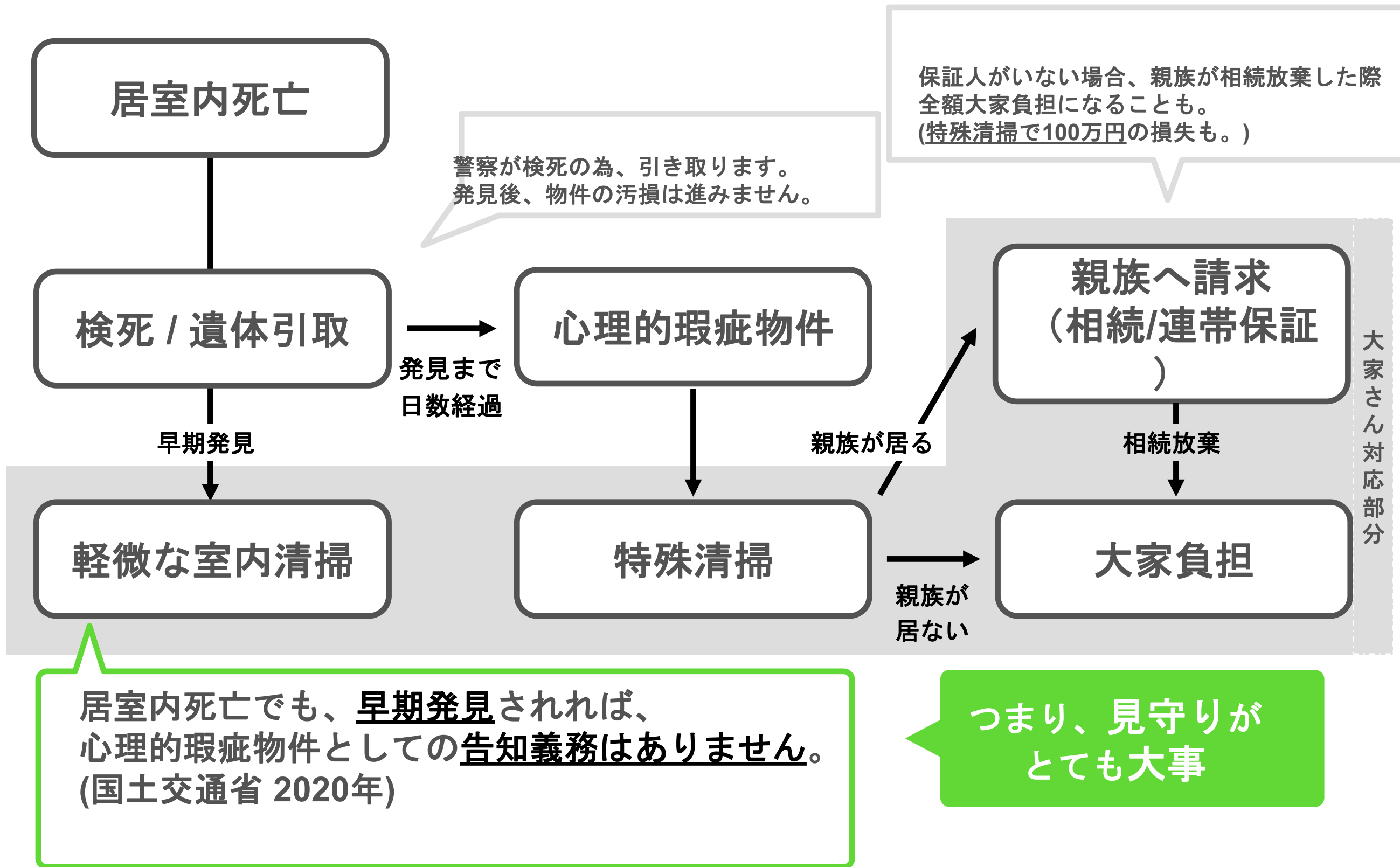
4.高齢者を受け入れるための不安解決策

■孤独死→見守りと保険

■身寄りがいない

- 滞納→保証会社などを検討
- 残置物→居住支援法人与連携
- 認知症→関係部署と連携

4.高齢者を受け入れるための不安解決【孤独死】



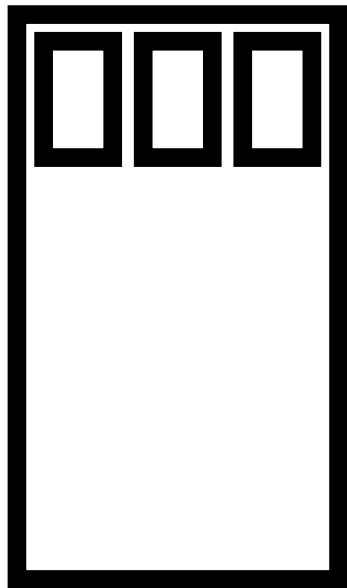
4.高齢者を受け入れるための不安解決【孤独死】

入居者の死後 物件価値を下げない



自然死は
事故ではない

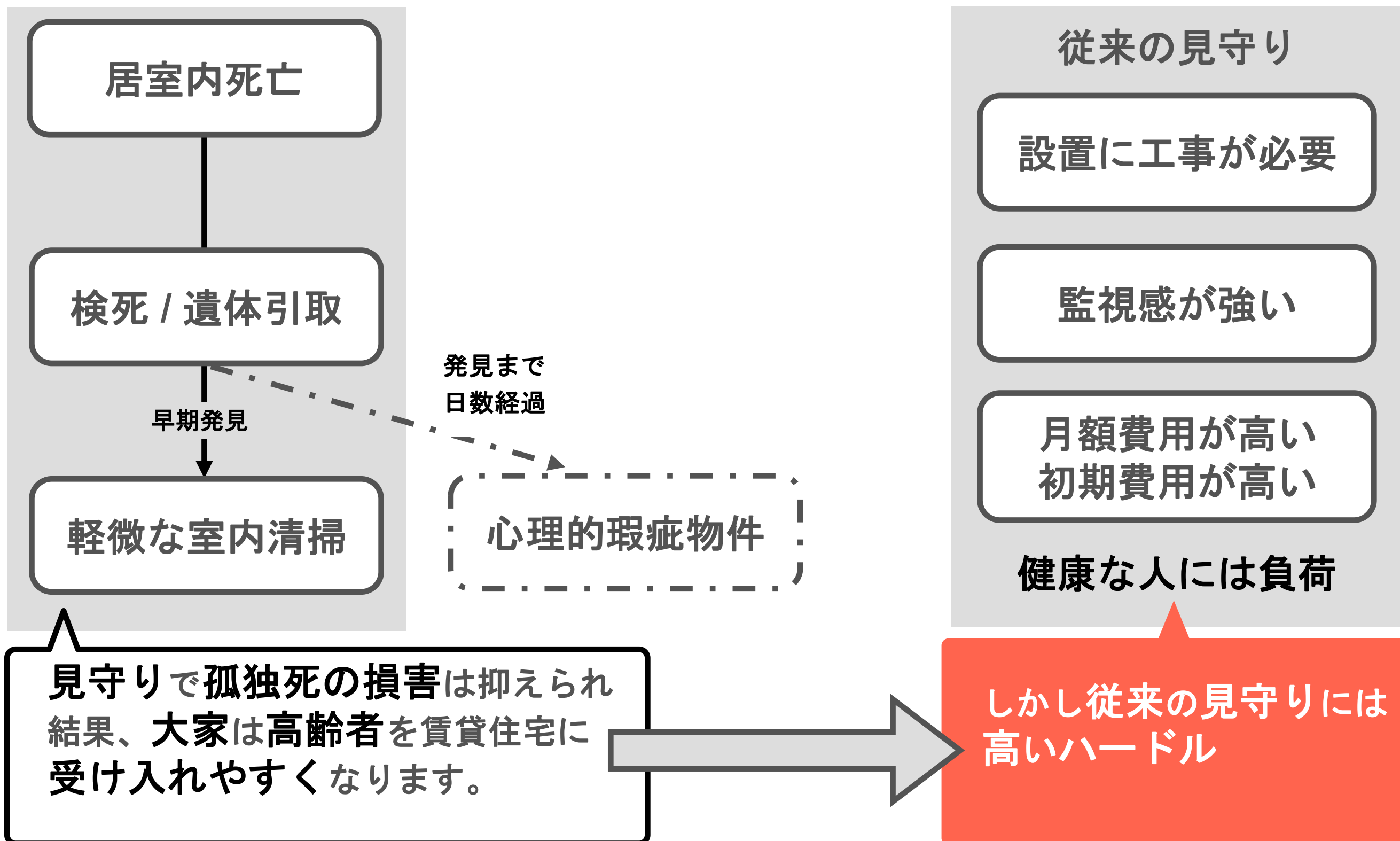
ただし早く
見つけてください



国土交通省

→ 見守り・保険があれば大丈夫

4. 高齢者を受け入れるための不安解決【孤独死】



4.高齢者を受け入れるための不安解決【孤独死】

従来の見守り

設置に工事が必要

監視感が強い

月額費用が高い
初期費用が高い

生存中に発見が目的

主に介護現場にて
使用される

健康な高齢者
賃貸住宅でも
使いやすく

賃貸住宅の 見守りニーズ

設置に工事が不要

監視感が無い/弱い

月額費用が安い
初期費用が安い

早期発見が目的

賃貸住宅に合う
見守りが出現

4.高齢者を受け入れるための不安解決【孤独死】

弊社お取扱



電話による見守り

定期的な自動電話の電話
受電・プッシュで検知



電話があれば導入が可能



- ◎ 外出時も検知可能
- △ 見守りの頻度週1~



電球による見守り

電球のON/OFFで検知



電球交換で導入が可能



- △ 定期的に交換必要
- △ 外泊時は検知不可
- △ 生活態度により
検知不可



電気変化による見守り

30分毎の電気使用量の
変化を検知



なし

- ◎ 交換不要
- △ 外泊時は検知不可
- △ 子メーターは検知不可
(寮・シェアハウス不可)

4.高齢者を受け入れるための不安解決【孤独死】



特徴
電力データを活用した
電気使用量の変化を検知

- ◎ 設備不要で導入
- ◎ 監視感が薄い
- ◎ 交換が不要
- △ 外泊時は検知不可
- △ 子メーターは検知不可
(寮・シェアハウス不可)



導入のための立ち入りなし

各家庭の屋外に設置されたスマートメーターを活用するため、新たな機器の設置やメンテナンスのために物件に立ち入りません。



「監視感」の少ない見守り

カメラ等を使用せずにモニタリングを行うサービスなので、見守り対象となる入居者様にも抵抗なく導入が可能です。



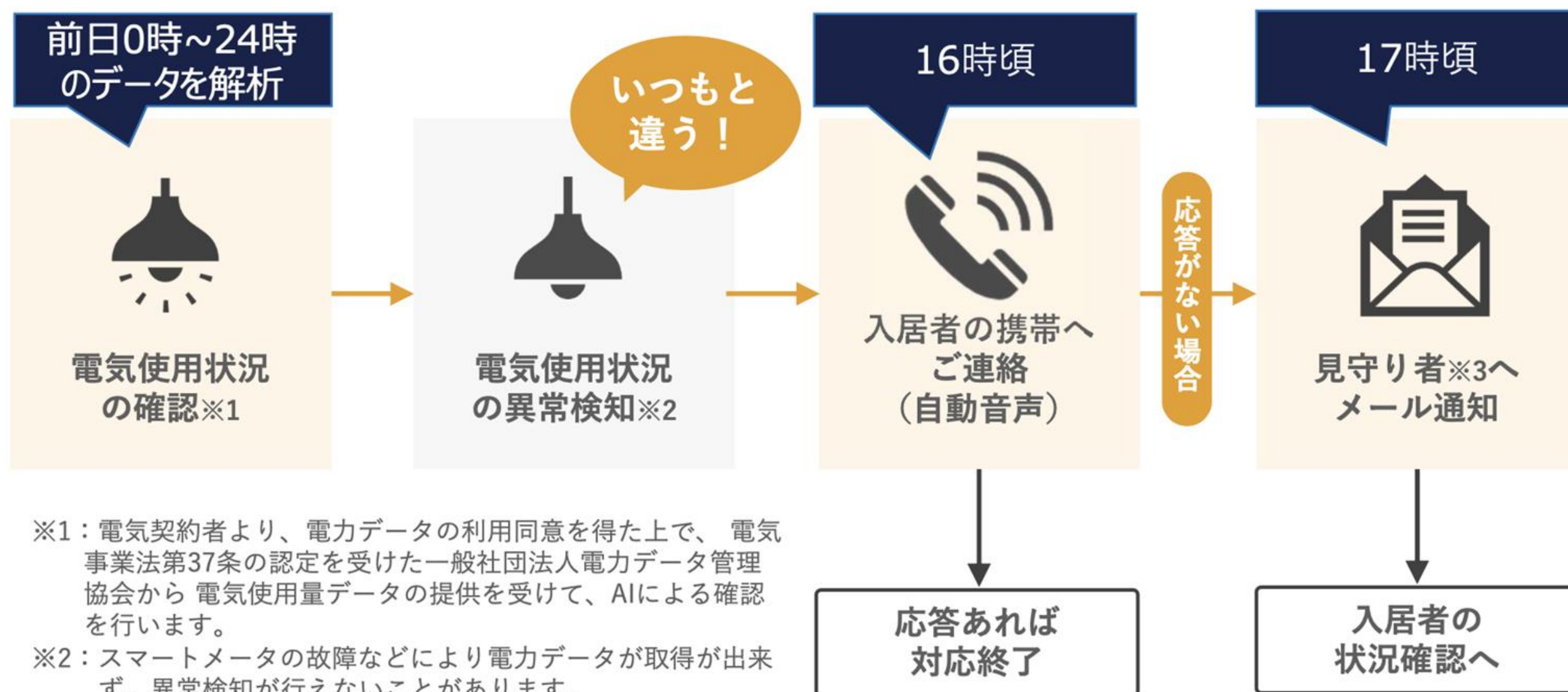
本人確認と申込のみで導入可能

電力会社の切り替えなどの必要もなく、どこの電力会社でも本人確認と申込のみで導入できます。

4.高齢者を受け入れるための不安解決【孤独死】

入居者のご自宅の電気使用量をモニタリングし、異常を検知するサービスです。

いつもより電気使用の変動がない(終日使用量が微小含む)、「いつもと違う」を検知すると、入居者や見守り者に安否確認の連絡を行います。



※1：電気契約者より、電力データの利用同意を得た上で、電気事業法第37条の認定を受けた一般社団法人電力データ管理協会から電気使用量データの提供を受けて、AIによる確認を行います。

※2：スマートメータの故障などにより電力データが取得が出来ず、異常検知が行えないことがあります。

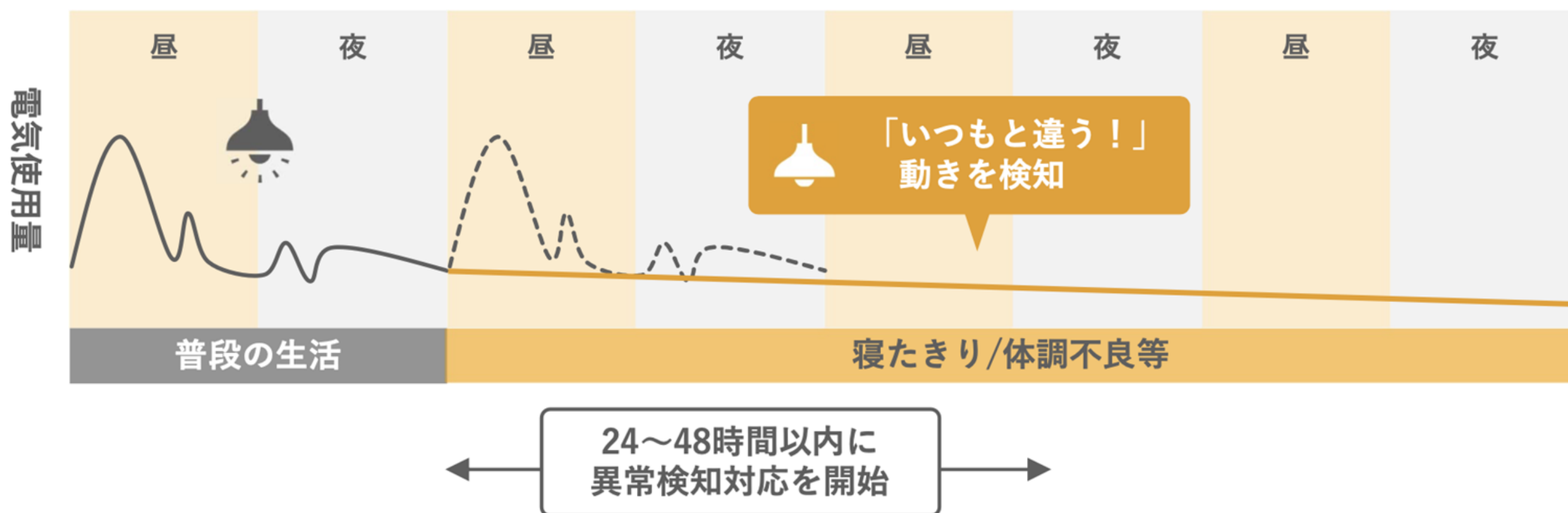
※3：見守り者として、ご親族やご友人、不動産管理会社等を設定いただけます。(最大5件)

4.高齢者を受け入れるための不安解決【孤独死】

電気使用量の異常検知イメージ

物件の電力データをモニタリングし、通常と異なるデータの動きを検知すると対応を開始。これにより異常を早期検知し、事故物件化のリスクを低減します。

電気の使用状況をモニタリングし、異常を早期に検知



- ✓ 電力データの波形が通常と異なる動きを開始して24～48時間以内に、異常検知対応を開始します。
- ✓ 入居者へのコール対応が確認できなかった場合、見守り者への異常検知連絡が発出されます。

4.高齢者を受け入れるための不安解決【孤独死】

入居者の死後 物件価値を下げない



例えば **電力の使用量**で見る

見強めるのが嫌。

コストが高い。

入居の工事が手間。

4.高齢者を受け入れるための不安解決【孤独死】

入居者の死後 物件価値を下げない



安心して
貸し出せるよう
になった

入居後見守りの
解約率0

大家・不動産会社

入居者

4.高齢者を受け入れるための不安解決【孤独死】

保証会社を上手に活用する



滞納したら
どうしよう

4.高齢者を受け入れるための不安解決【孤独死】

保証会社を上手に活用する



滞納したら
どうしよう

実際は、ほぼ
滞納ありません。

管理会社さんに聞くと
「高齢者の方が滞納少ないよ」
と言われることが多いです。

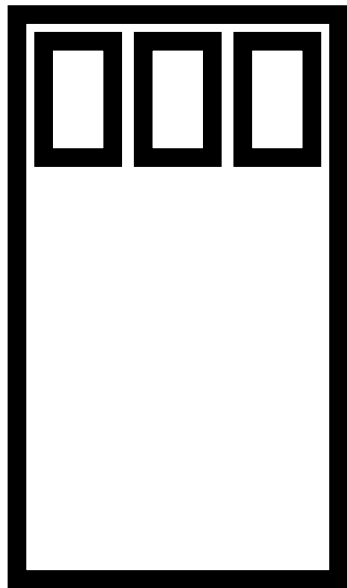
ただし、「誰でもいいから」と
審査が甘くなると滞納される・・・

4.高齢者を受け入れるための不安解決【孤独死】

保証会社を上手に活用する



年齢による
拒否は減少



保証会社

昔、年齢を理由に保証会社が断ることは多かった
です。

最近では、年齢の拒否は少なくなったことで、
保証人なしでも、契約できるようになりました。

4.高齢者を受け入れるための不安解決【残置物】

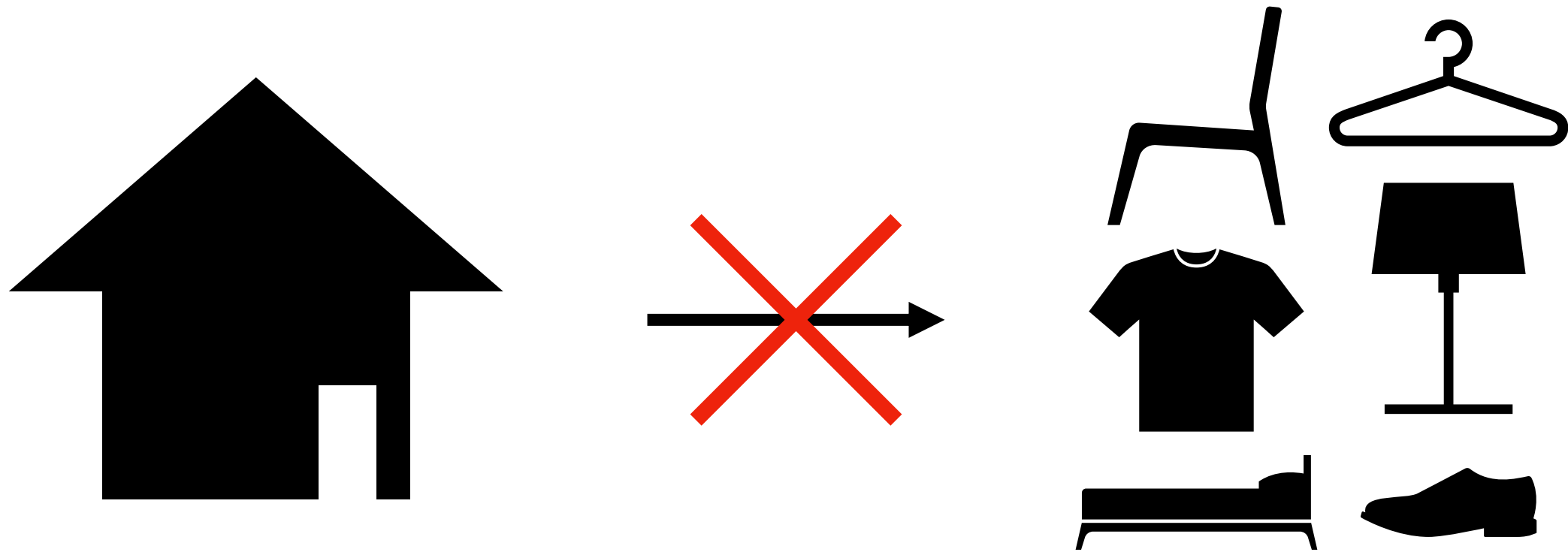
入居者の死後 速やかに貸し出せるようにする



**身寄りがいないと
捨てられない！**

4.高齢者を受け入れるための不安解決【残置物】

入居者の死後 速やかに貸し出せるようにする



居室内の物は、入居者本人・親族（相続人）全員の同意なしに、処分できない。

しかし、相続人と連絡がつかないケースが多々ある。

（公営住宅では何年もそのまま・民間は勝手に処分）

結果、同意～処分までの作業が全体的に手間なので、不動産会社は特に身寄りのない人を入居させたくない。

4.高齢者を受け入れるための不安解決【残置物】

入居者の死後 速やかに貸し出せるようにする



賃貸借契約

死後事務委任契約



不動産会社△
保証会社 △

生前に委任を受けていれば第三者でも処分が容易になりました。
2022年から居住支援法人でも委任を受けることができるようになりました。

ただし、**利害関係の無い第三者**である必要があります。

「保証会社や不動産会社は望ましくない」（国交省ガイドラインより）

4.高齢者を受け入れるための不安解決【残置物】

入居者の死後 速やかに貸し出せるようにする



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) についての公示

令和6年5月27日
国土交通省住宅局長 石坂 聡

4.高齢者を受け入れるための不安解決策

■孤独死→見守りと保険

■身寄りがいない

- 滞納→保証会社などを検討
- 残置物→居住支援法人与連携
- 認知症→関係部署と連携

高齢者が賃貸住宅を借りにくい理由

貸し手側の本音

 R65不動産



それでも
課題が分からない

高齢者が賃貸住宅を借りにくい理由

貸し手側の本音

 R65不動産

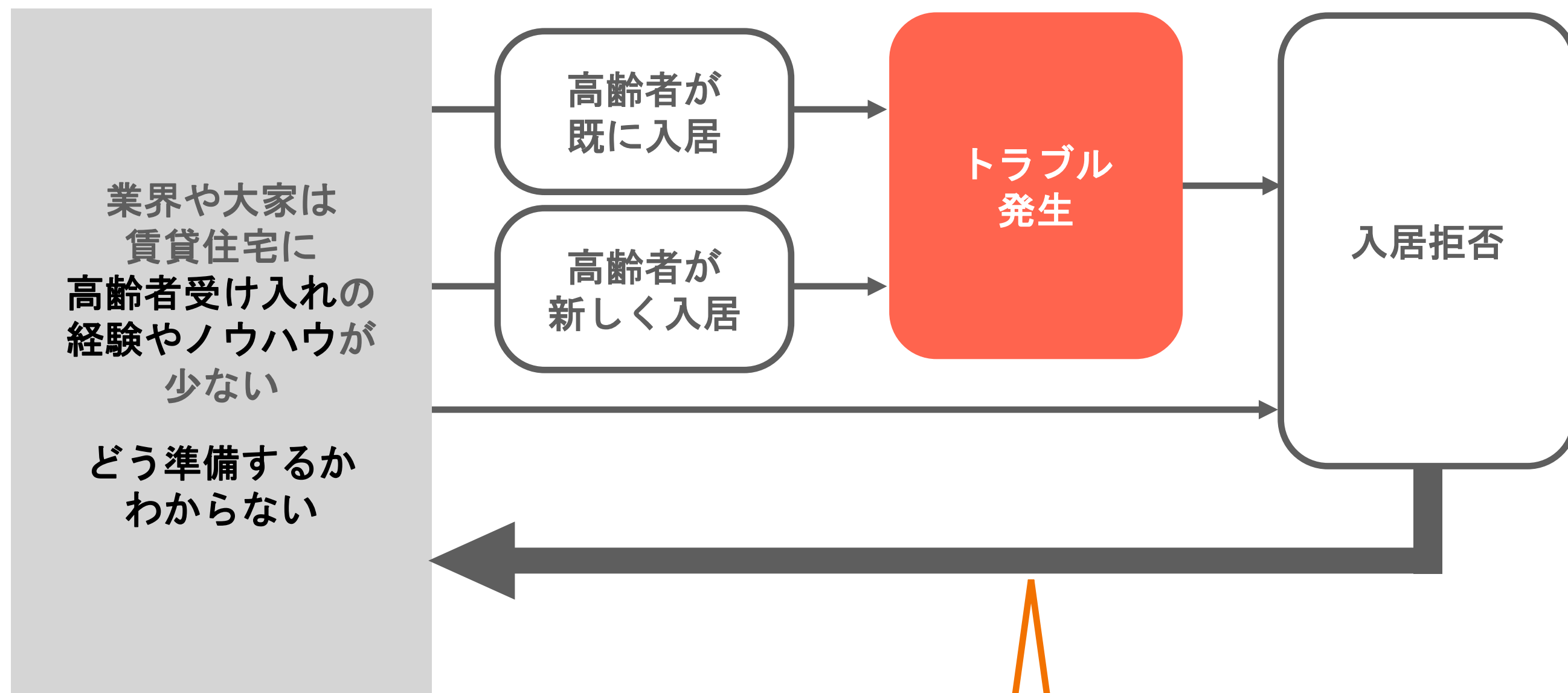
それでも

~~課題が山ほどある~~

R65不動産とやりましょう

業界にも大家にもノウハウ / 経験がない

誰もノウハウや経験を持たないため、トラブルが発生しやすい



「トラブルになりやすい高齢者＝入居拒否」
という構図になりやすい

R65不動産のパートナーで できること

死後事務受任

賃貸借契約毎に受任者としてR65が入ります。
結果、残置物処分・解約をスムーズに行えます。

物件掲載

弊社ポータルサイトへ物件を掲載することができます。
掲載上限はございません。

PR

近隣で初掲載の場合、プレスリリースにて発表します。
積極的にメディアにお繋ぎします。

管理 / 売却

高齢者の受入可能な管理会社のニーズ増えてます。
自宅売却の案件も増。案件を積極的にお繋ぎします。

その他

大家さん向けセミナーや社員研修、営業資料共有など、ご質問には随時お答えしております。

パートナーでなくともできること

賃貸に特化
安価な見守り

ご紹介

パートナー費用：5万円 / 月
(最初一年間はお試し価格: 1万円/月)
一年後は規模、反響などを加味し、
ご相談とさせていただきます。

高齢者が賃貸住宅を借りにくい理由

貸し手側の本音

 R65不動産

認知症

孤独死

滞納

高齢者に貸した事がない不安

大家・不動産会社

4. 大家/不動産会社が行うべき解決策【流通】

R65不動産のポータルサイト



貸してくれる不動産会社
が
分からない。

どこで募集したら良いか
分からない。

ポータルサイト

本人・家族・行政

大家・不動産会社

4. 大家/不動産会社が行うべき解決策【ノウハウ提供】

R65不動産のポータルサイト



不動産会社**40社**とFCパートナー提携中

【提携地域】

東京・神奈川・埼玉・千葉・静岡・北海道・茨城・
栃木・新潟・愛知・長野・広島・岡山・山口・愛媛
・熊本

【ポータルサイト“**R65不動産**”】

高齢者が入居可能な物件情報**1000~2000件**を掲載

(2021年度・時期により推移)



高齢の入居者さん
いませんか

管理会社
にお伝えください

まとめ

賃貸経営において、**高齢者の受け入れは、**
今後、避けられません。

本日は

- ・なぜ高齢入居者を避けられないのか
 - ・実際、どんな人が入居するのか
 - ・高齢入居者に貸す際、気をつけておくこと
- について話しました。

皆様のご参考になれば幸いです。
ご静聴ありがとうございました。

株式会社R65

MAIL: support@r65.co.jp

TEL: 050-3702-2103