

2022.11.14

特集 (4)

36年に高齢者3割、対応必須

高齢入居者受け入れ可能性と課題

見守りセットで受け入れ促進

急増する高齢者の賃貸住宅への入居受け入れは、少子高齢化が進む中で空室対策の手段となる。理屈ではわかっているものの、入居の受け入れはまだ進んでいないのが現状だ。原因の一つは、家主や管理会社が孤独死のリスクを理由に敬遠していることが挙げられる。今回、家主の不安軽減につながる高齢入居者受け入れに関わる制度を解説。また、すでに高齢者層の獲得に動き出している管理会社の事例を紹介する。

なぜ今、高齢入居者の受け入れに注目すべきなのか。

内閣府の「令和4年版高齢社会白書」によると、2036年には約3人に1人が高齢者になるとの予測だ。65歳以上の単身世帯も増加の一途をたどる。

単身世帯のうち、高齢者は20年時点で34%、40年には40%となる可能性がある。

人口減少が進み、これまで賃貸住宅のメイン顧客ターゲットであった若年層の絶対数が減少する。そういったマーケットの変化の中で、増加す

る単身高齢者層の獲得は、空室対策において避

けては通れない選択肢となるだろう。

専門仲介NPO立ち上げ 入居後も終身型サポート

三好不動産

そんな中、いち早く高

齢入居者の受け入れに動き出したのが、管理戸数3万8000戸の三好不動産（福岡市）だ。入居後の生活支援を含むサービス提供の仕組みを構築し、高齢入居者の受け入れを推進する。

同社では、賃貸仲介の際に入居希望者の年齢で

受け入れに制限を設けない。ただ、入居審査の過

程で、入居を拒まれてしまう高齢者層が一定数存在する。高齢者が入居した後にトラブルが起るリスクを、オーナーが警戒するためだ。

三好不動産は、この高齢者層の入居受け入れを支援する目的で、01年3

月に入居後の見守りまでをサポートする専門の仲介窓口であるNPO法人介護賃貸住宅NPOセンター（同）を設立した。

同団体の成約実績は累計300件以上（22年10月末時点）。月10〜15件の問い合わせのうち、成約に至るのは1件程度だという。

現在、見守りサポートを受けながら入居している高齢者は105戸110人。このうち、三好不動産の管理物件への入居が7割を占める。

提供するサービスの流れは次の通りだ。来店か入居希望者宅への訪問で、同団体が希望条件をヒアリング。それを基に、条件にあった物件を探し、1戸単位でオーナーから借り上げ、入居希望者に転貸する。

同団体経由で入居した高齢者が問題なく生活している場合、同じ物件に入居を希望する際、オーナーから了解を得やすい。10部屋中7部屋が同団体での転貸というケースもある。三好不動産の管理物件以外でも理解は浸透しているが、転賃借不可が一つのハードルにもなっているようだ。

入居後は、乳製品の訪

問販売を行うヤクルト本社（東京都港区）と連携し、週1〜2回程度、訪問時の声掛けで見守りを行う。

援センター、担当ケアマネージャーなどと情報を交換する。

一般賃貸仲介と高齢者専門窓口を両立させ、見守りが必要な層を含む幅広い高齢者の入居受け入れに積極的に取り組んでいる。

表1)65歳以上の一人暮らしの者の動向

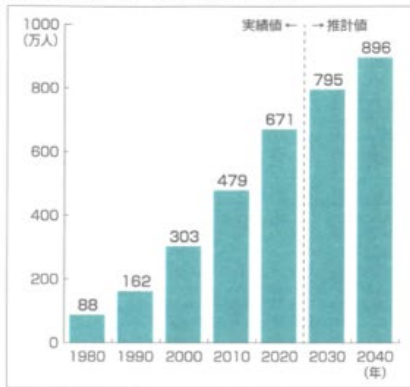


表2)高齢化の推移と将来推移



(出所)いずれも内閣府公表データ「令和4年版高齢社会白書」を基に全国賃貸住宅新聞で作成