

## 高齢者を安心して受け入れる知識と支援策



(株)ハウスメイトマネジメント ソリューション事業本部  
コンサルティング営業室 課長  
伊部 尚子

# 自己紹介

## 伊部尚子（いべなおこ） 株式会社ハウスメイトマネジメント （公財）日本賃貸住宅管理協会 あんしん居住研究会 委員

豊島区居住支援協議会 オブザーバー

ハウスメイトグループに2000年入社。仲介店勤務を経て管理の現場に配属され約800世帯の管理業務を担当。現在は不動産オーナーの資産承継・相続支援の部署で働く。

高齢者の住まい問題に長年取り組み、公益団体の居住支援関連の研究会委員を歴任。業界団体、行政等でのセミナー多数。

公認不動産コンサルティングマスター、1級FP技能士、CFP®  
賃貸不動産経営管理士 上級相続支援コンサルタント 防災士



主催：公益財団法人日本賃貸住宅管理協会 熊本県支部  
令和7年度  
**賃貸住宅の  
住環境向上セミナー**

本セミナーは、国土交通省が実施する「住生活月間」の協賛行事として、賃貸経営に関する最新情報等を発信します。参加費は無料です。どなたでもご参加いただけます。

日時 令和7年10月24日（金） 午後2時～4時  
場所 八代市役所1階 多目的ホール 八代市松江城町1-25  
参加費 無料 オンラインでもご参加いただけます

**第1部 (14:00～14:50)**  
改正住宅セーフティネット法  
による熊本県の取組み  
報告 田中 佑季氏  
熊本県 土庫建設整備所住宅課 主任係  
八代市居住支援協議会  
の取組み  
今回のセミナーでは、市町村ごとの居住支援体制の  
違いが明らかになりました。この取組みに取組  
むことで、賃貸経営の活性化が期待されます。八代市の取組みや  
報告をお願いします。

報告 梅村 裕樹氏  
八代市 建設部 住宅課

**第2部 (15:00～16:00)**  
高齢者に安心して住宅を貸し続ける  
ために知っておきたい最新情報  
講師 伊部 尚子氏  
（公財）日本賃貸住宅  
管理協会  
あんしん居住研究会  
副座長  
株式会社ハウスメイト  
マネジメント  
ソリューション事業本部 課長

新参加申込みは  
こちら

協力 熊本県賃貸住宅経営者協会  
国土交通省・熊本県・八代市  
熊本県地建物取引業協会  
全日本不動産協会熊本県支部

協賛 全国賃貸管理ビジネス協会熊本県支部  
WAC GREEN PROJECT

お問合せ （公財）日本賃貸住宅管理協会 熊本県支部  
TEL 096-322-3381  
MAIL info@chintai-kumamoto.jp  
部署 企画 上田

<https://forms.gle/raeEUuhn34o2HxDn8>

家主・不動産事業者向け  
大田区居住支援協議会  
主催

**大田区  
居住支援  
セミナー  
&個別相談会**

■日時 令和7年11月10日（月）  
■場所 大田区民ホール アブリコ 小ホール  
■セミナー 午後2時00分から4時00分（先着50名）  
■個別相談会 午後4時00分から4時30分（抽選で4組）  
■申込方法 電話、FAX、郵送、電子申請 事前  
申込制  
（詳細は裏面をご覧ください）

**第一部**  
「高齢者に安心して住宅を貸し続けるために  
知っておきたい最新情報」  
講師 株式会社ハウスメイトマネジメント  
ソリューション事業本部 課長 伊部 尚子氏

**第二部**  
「大田区生活支援つまずき確保事業」 社会福祉法人 有隣協会  
「大田区緊急連絡先代行サービス」 認定NPO法人 市民福祉団体全国協議会  
「大田区の精神保健福祉と居住支援の課題」 大田区健康政策部健康づくり課  
「大田区の居住支援と空家対策」 大田区まちづくり推進部建築調整課住宅政策担当

**個別相談会**  
相談員 東京都宅地建物取引業協会第五ブロック  
全日本不動産協会東京都本部城南支部

【同合先】住宅・空家相談窓口（大田区まちづくり推進部建築調整課 住宅政策担当）  
TEL 03-5744-1343 FAX 03-5477-1558

東京都  
**居住支援シンポジウム  
2025**  
～賃貸住宅経営上のヒント、高齢者は必ず重要な顧客になる～

令和7年11月29日（土）13:00～16:30（受付開始12:30）  
会場 都議会議事堂 都民ホール（東京都新宿区西新宿二丁目8番1号 都議会議事堂1階）

定員 ①会場：150名 ②オンライン参加：200名 対象者 賃貸住宅のオーナー（都内に物件を所有）  
不動産管理・仲介会社 等

**第1部**  
基調講演  
「選ばれる賃貸住宅へ  
～高齢化社会で伸びる賃貸経営の秘訣」  
伊吹 弘幸氏  
株式会社リクルート  
賃貸Division 100mo! プロジェクト リーダー

取組紹介①  
「高齢者を安心して受け入れる知識と支援策」  
伊部 尚子氏  
株式会社ハウスメイトマネジメント  
ソリューション事業本部 課長

取組紹介②  
「不動産会社・居住支援法人としての賃貸住宅を  
高齢者に貸し出すには」  
山本 遼氏  
株式会社R65 代表取締役

取組紹介③  
「高齢者などの住宅確保要配慮者を  
積極的に受け入れて賃貸経営を目指す」  
水澤 健一氏  
大家さん学びの会・本部代表

**第2部** パネルディスカッション  
**第3部** 交流会（名刺交換等）

当日出席された方同士の名刺交換の場を設けます。  
名刺（名刺）への賛同等については、事前予約された方を優先します。

伊吹 弘幸氏  
株式会社リクルート 賃貸Division  
100mo! プロジェクト リーダー  
4年前より住宅確保要配慮者の確保への  
サポートを掲げる100mo!プロジェクト  
を推進。継続的なサポートを推進し  
て日々課題と向き合っています。

伊部 尚子氏  
株式会社ハウスメイト マネジメント  
ソリューション事業本部 課長  
ハウスメイトグループに2000年入社し、  
仲介・管理業務を経て、高齢者の居住  
支援に専念。高齢者向け、高齢者住宅  
のセミナー多数。高齢者住宅支援に  
取り組む。

山本 遼氏  
株式会社R65 代表取締役  
1990年、正社員として、2012年都内での不  
動産会社に転職。2016年にR65を創業し、  
法人化（株式会社R65）。60歳以上の対象  
とした賃貸住宅の提供に力尽く。

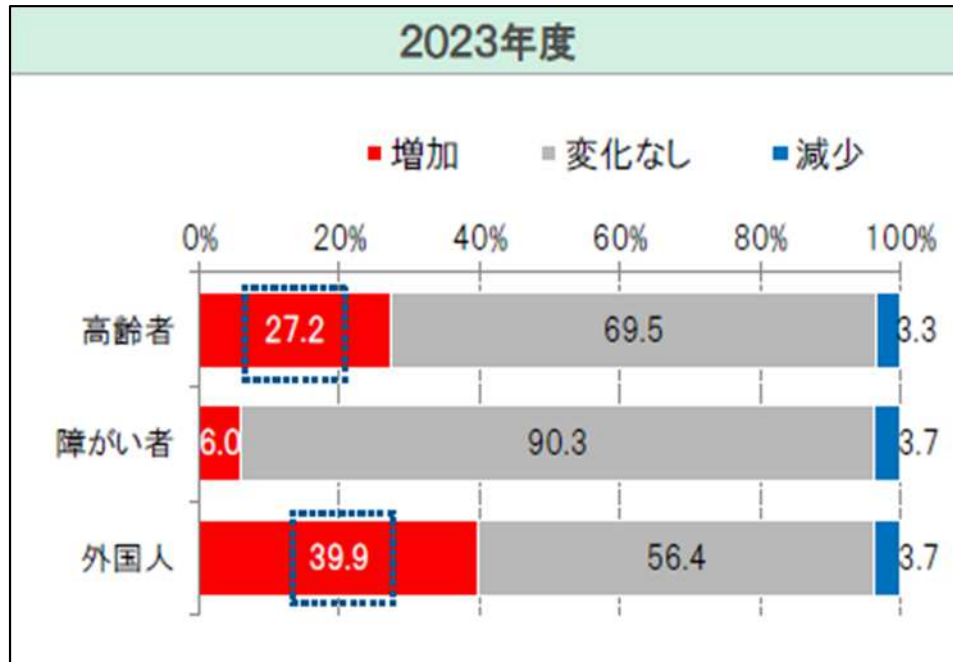
水澤 健一氏  
大家さん学びの会・本部代表  
2004年2月3日に、大家さんのための会  
の創設。創設後、全国で「大家さん  
学びの会」を発見。現在、全国  
各地で定期的に勉強会を行う。7月の  
「アパート・マンション 区別研究会」に  
参加。3月の合計8回を予定し、賃貸経営  
者4,000万円、年6,100万円。



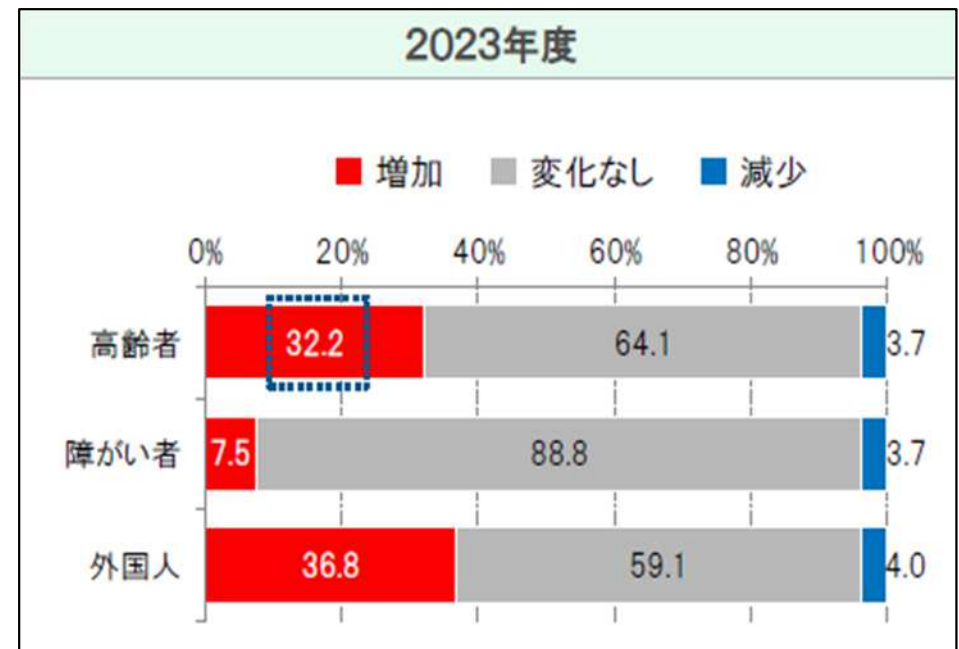
# 高齢者の成約件数が「増加した」と回答した管理会社は3割弱

## 特に首都圏・関西圏以外のエリアで高齢者の「増加」比率が高い

全国



首都圏・関西圏を除くエリア



2023年度日管協短観

- 高齢者の成約件数は、確実に増えている
- 今お住まいの入居者も、いずれは高齢者になる

大家さんや賃貸管理を担う不動産会社にとって  
高齢者対応は避けて通れない深刻な問題になっている！

# 賃貸管理を担う不動産会社や大家さんが 高齢者の入居受け入れに関して感じている不安

- ① **滞納対策**として、家賃債務**保証会社の審査**が通るのか？
- ② 入居者死亡後、**賃貸借契約の解除**や**荷物の処分**はできる？
- ③ 孤独死があったら、**事故物件**になる？ **特殊清掃代**も高額に？
- ④ 入居中に**認知症**になったり、**生活上の問題**が出たらどうする？



管理会社



大家さん

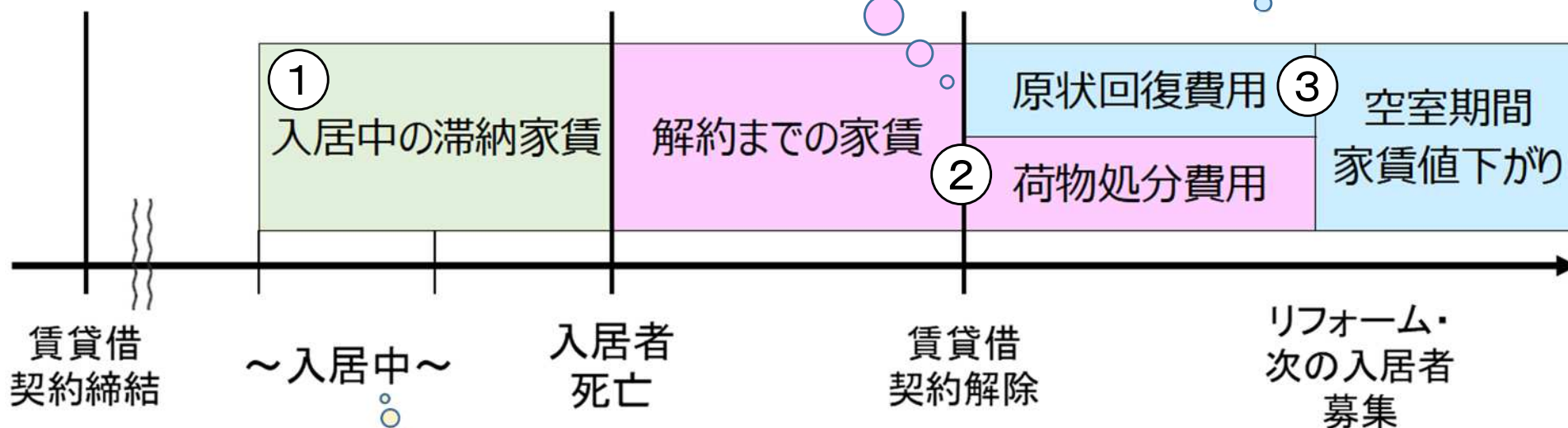
# ①～④の不安を時系列に図にするとわかりやすい

①②③は「お金の悩み」で、**これまで大家さんがリスクを負ってきた**

①滞納対策として家賃債務**保証会社の審査**が通るのか？

②入居者**死亡後の家賃**は？  
**契約解除**できる？  
残った**荷物処分**は？

③孤独死があったら**事故物件**になる？  
**特殊清掃代**も高額に？



④ **認知症**や**生活上の問題**が起きたらどうする？



管理会社



大家さん

① 滞納対策は、**家賃債務保証会社**が鍵を握る  
原則**個人の緊急連絡先**が必要だが、頼めない場合がある

支援者が**個人で  
緊急連絡先にな  
る**のは難しい

**法人で**緊急連絡先  
になれないものか

**保証会社無しで**  
入居させてと  
頼まれちゃったよ



不動産会社  
社員



役所の  
ケースワーカー



担当の  
ケアマネジャー



居住支援法人の  
代表者

入居申込を断るしかない



心ある大家さん

保証会社無しで**大家さんが  
リスク**を取っている

解決策

住宅セーフティネット法の改正  
「**要配慮者が利用しやすい家賃債務保証業者**」を  
国土交通大臣が認定

今は家賃だけでなく、孤独死にまつわる多くのリスクを保証会社がカバー  
「家賃債務保証会社の審査さえ通れば・・・」とよく言われるが・・・

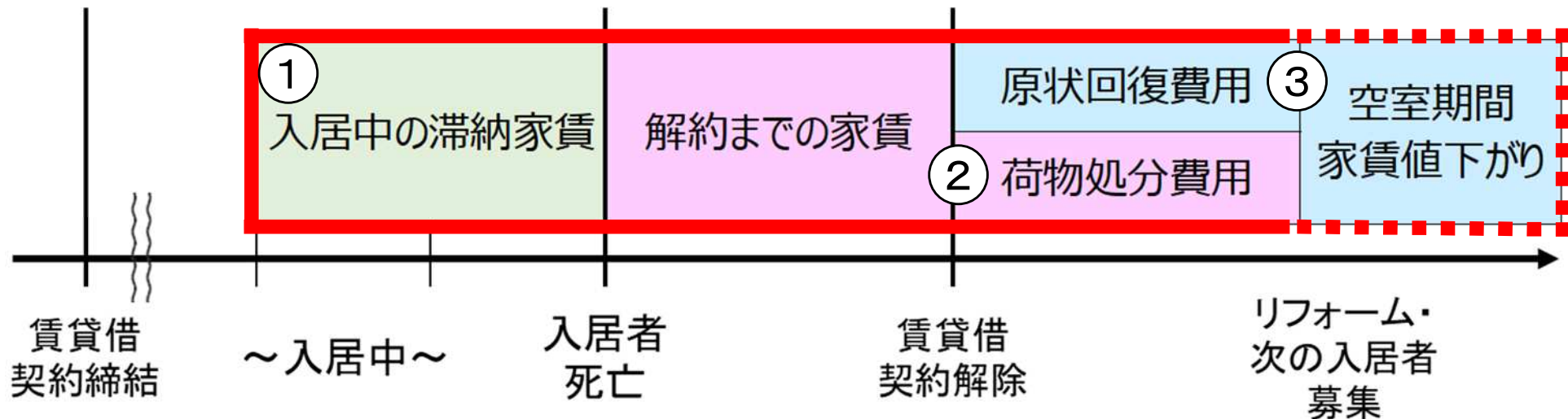
保証会社を通ったから、  
これで安心だ～！



管理会社

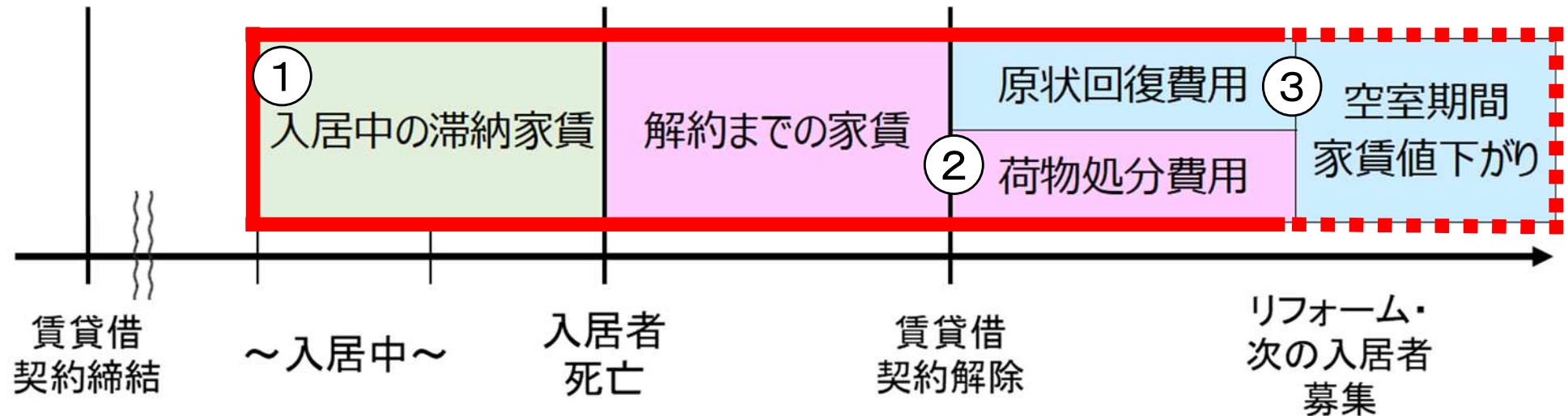


大家さん





これまで大家さんが負っていたリスクが移転した結果、  
家賃債務保証会社さんのリスクが膨大に！！！！



悩む家賃債務保証会社さんたち

制度の維持のためには、保証会社さんの負担を減らす方法を考えていく必要があります

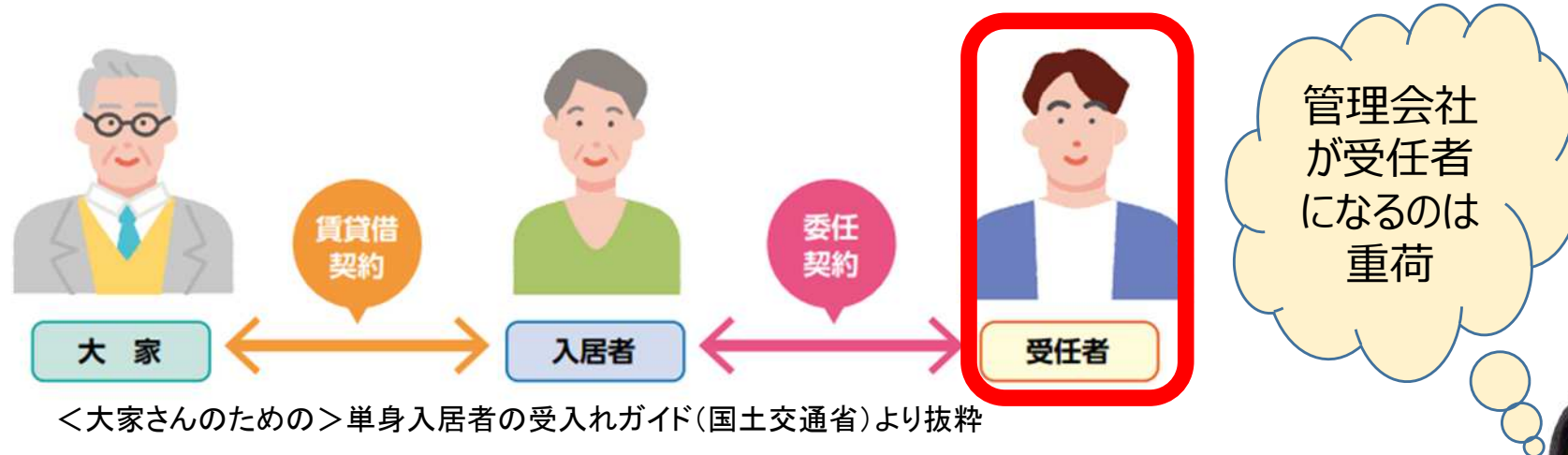




## ② 賃貸借契約の解除、荷物処分は 「残置物処理等のモデル契約条項」の受任者になる人が欲しい

### 3-7. 残置物の処理等に関する契約

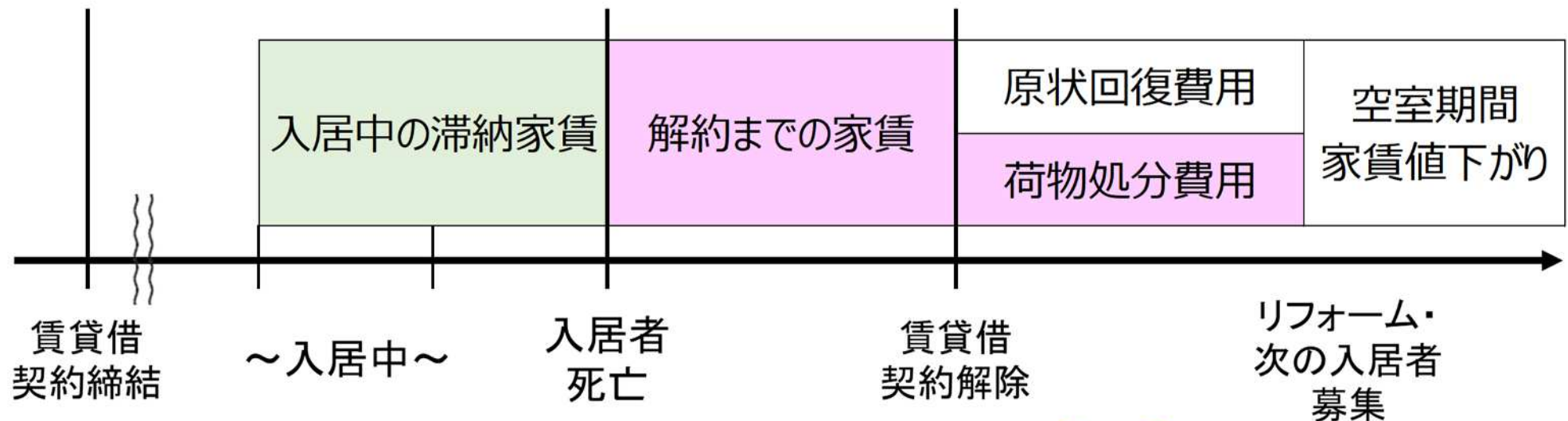
- 国土交通省及び法務省では、賃貸借契約とは別に、賃借人と受任者との間で締結する残置物の処理等に関する契約（①賃貸借契約の解除事務の委任に関する契約と②残置物の処理事務の委任に関する契約）等に係るモデル契約条項を公開しています。



解決策

住宅セーフティネット法の改正  
終身建物賃貸借契約の認可手続きを簡素化  
居住支援法人の業務に「残置物処理」を追加

生活保護なら安心と言われがちですが、盲点がある  
死亡・長期入院・施設入所時には解約の問題発生！



行政職員

介護施設に入所されたので、**住宅扶助**は打ち切りになります  
**個人情報**なので、介護施設の場所は教えられないんです

賃借人の  
解約の意思確認  
どうしよう...



不動産業者

モデル契約を使いやすくするため、全宅連が  
ガイドブックと報告書を出しているので参考に！

超

## 高齢社会が来る

仲介は、管理は、その時どうする

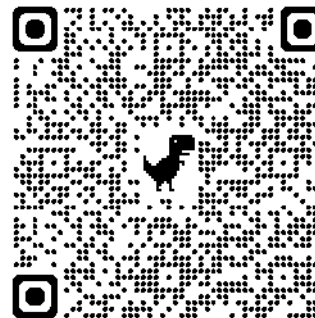
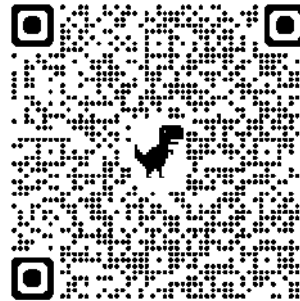
残置物処理等に関する契約終了編



超高齢社会に向き合う  
高齢者の賃貸住宅への入居支援ガイドブック



(公社)全国宅地建物取引業協会連合会  
(公社)全国宅地建物取引業保証協会



高齢者等住宅確保要配慮者の  
居住支援のあり方に関する研究  
報告書

令和6年3月

公益社団法人 全国宅地建物取引業協会連合会  
公益社団法人 全国宅地建物取引業保証協会

# 入居相談時に使える意向確認書や、 残置物処理等に関する契約書の案も入っている

図 24 「入居相談時における荷物の取扱い等に関する意向確認書」(案)

## 入居相談時における荷物の取扱い等に関する意向確認書 (案)

借主様がお部屋を借りられている最中に万が一お亡くなりになった場合、賃貸借契約は終了せずに、相続人がいる場合は相続人に借主の地位が引き継がれます(相続人の方が借主となります)。そのため、相続人が契約解除をするまで賃貸借契約は継続し、相続人の方が相続を放棄したり、賃貸借契約の終了手続きをしない限り、賃料等その間に発生する費用を相続人にご負担いただくことになります。また、室内にあった荷物などについても、相続され、相続人が引取ったり廃棄する必要があります。

もし身寄りのない場合や相続人がいてもこれらの手続きを期待できない場合には、賃貸借契約の取扱いや室内の荷物などの処理につき、大家さん等の関係者に負担を強いることになります。

そこで、このような大家さん等の関係者の不安を解消し、円滑な入居手続き等を行うことができるようになるため、次のご質問にお答えください。

### ■相続人(ご家族)の有無について

連絡の取れるご家族はいますか ☐ はい ☐ いいえ

→「はい」とお答えの場合、以下もご回答ください。正確でなくて結構です。

#### 1 ご家族はどなたになりますか

☐ ご子息、ご息女(名) ※すでにお亡くなりになられている場合は係(名)

☐ 父母 ☐ 兄

#### 2 賃貸借契約の終了や借

☐ はい ☐ いいえ

### ■賃貸借契約の解除について

ご自身が亡くなった場合、賃貸借契約

→「はい」と回答の方、相続人

により賃貸借契約の解除

### ■借主様のお荷物

ご自身が亡く

にお考えで

→「残置物

※相続人

供いただく

※お荷物

### ■確認事項：残

相続人等に残さ

の他の理由により送付

ます。

お荷物を換価して得た金銭や本

終了やお荷物の処分等に要した費用に

の残額が相続人に返還されることになりま

図 27 「残置物の処理等に関する契約書」(案)

## 残置物の処理等に関する契約書 (案)

下記賃貸人及び賃借人間の下記賃貸物件(以下「本物件」という。)を目的物とする賃貸借契約(以下「本賃貸借契約」という。)の賃貸人(以下「委任者」という。)と(以下「受任者」という。)は、本賃貸借契約を対象として、残置物の処理等に関する契約を締結した。

賃貸人	氏名又は 商号	
	住所又は 所在地	
賃借人 (委任者)	氏名	
	住所	
賃貸物件	名称	
	階 号室	

後で困らないように、契約時に確認しておくべきこと

- ✓ 連絡の取れるご家族はいますか
- ✓ ご自身が亡くなった場合、賃貸借契約の解除を希望しますか
- ✓ ご自身が亡くなられた後のお部屋の中のお荷物(残置物)の扱いはどのようにお考えですか



③ **事故物件**化問題は「死の告知に関するガイドライン」の利用が進む  
**特殊清掃代**は、早期発見のため見守りサービスが重要  
 しかし、**通知を受ける人**、**現地に確認に行く人**が必要となる

見守り方法	見守りサービスの例	課題
センサー	見守り電球 モーションセンサー センサー付き電気ポット	異常の <b>通知を受ける人</b> が必要 通知があった際に <b>現地に確認に行く人</b> が必要
ライフラインの使用量	電気使用量の変化を検知	
電話	電話の自動音声	週2回など、 <b>毎日の見守りが難しい</b>
警備会社	緊急通報サービス	<b>身内がいないと契約できない</b> 比較的高額

**解決策**

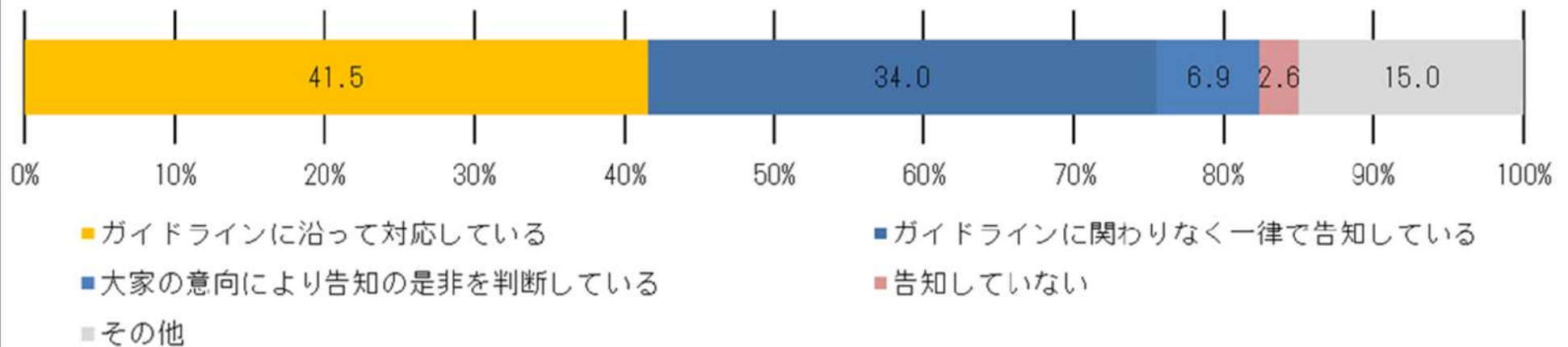
管理会社が通知を受けるのは重荷



住宅セーフティネット法の改正  
**月に1回以上、訪問その他の方法により、心身及び生活の状況把握を行う「居住サポート住宅」の創設**

## 死の告知に関するガイドラインは、認知度が上がり 利用が進んでいる様子

[Q11] 全ての方に質問です。実際に賃借人が亡くなられた場合（原因を問わない）に、新たな入居者に対する告知等はどのように対応されていますか。  
(n=1644)



宅建業者による単身高齢者への住宅斡旋の現状および斡旋を阻害する要因についてのアンケート調査  
R5実施(全宅連)

- ✓ ガイドラインに沿って対応している 41.5%
- ✓ 一律で告知している 34.0%

# 安価で特殊な工事の要らないセンサー式見守りサービス



らくらく物件見守り  
**らくもり**

電気使用量データを活用した物件見守りサービス

単身高齢者入居による事故物件化リスクを解決！

高齢者の入居受入れを、  
当たり前前の社会に。



公式アンバサダー  
「らくみちゃん」

月額料金・税込  
お気軽にお問い合わせください。

**サービス特徴**

入居者様にも負担なく、すぐに始められる

1



入居者への  
監視感が少ない！

入居者様のプライバシーを尊重し。モニタリングは電力使用量データのみ。導入における心理的なハードルも解決します！

2



工事・立ち合い不要  
初期購入もなし！

導入における工事や立ち合い、機器購入は不要です！申し込み完了後は手間なく負担なく利用を開始できます。

3



FREE!

エリアと電力会社の  
縛りなし！

スマートメーターの導入があれば、エリアも電力会社の縛りもなく、どの物件でも導入できます！

**販売店募集中**

詳細は裏面へ

家族のための安心家電！

点灯がわかる電球 HelloLight



▶ 再生



9/17(木)

入間のお母さん宅のトイレのHelloLightの異常を検知しました。  
最終検知日時: 2020年09月16日 11:35 点灯なし  
状況をご確認ください。

今日

入間のお母さん宅のトイレのHelloLightの異常を検知しました。  
最終検知日時: 2020年09月29日 09:29 点灯なし  
状況をご確認ください。

私は一人暮らしの母宅に設置し、朝トイレの電気が点灯しないと通知が来るように設定しています！

## ④ 認知症や生活上の問題への対応は、 賃貸管理を担う不動産会社や大家さんでは限界がある

同じ話を繰り返す

ごみの分別が  
分からなくなる

耳が悪くなり  
テレビが大音量で  
クレームに

室内で頻繁に  
転倒するように

鍋を火にかけてい  
るのを忘れ焦がす

掃除・洗濯・洗い物  
ゴミ出しが滞る

鍵を頻繁に失くす

視力低下で  
ごみやほこりを  
気にしなくなる

幻視・幻覚で  
誰かが侵入している、  
物が盗られた等の訴え

コミュニケーションに  
時間がかかる

解決策

どう対応したら  
いいのかわからない

住宅セーフティネット法の改正  
生活・心身の状況が不安定化した時の福祉サービスへ  
のつながりを行う「居住サポート住宅」の創設



# 入居者の生活不安は、地域包括支援センターに相談可能 状況によっては介護認定に繋がることも

〇〇不動産ですが、  
弊社の管理物件に、生活が  
心配な一人暮らしの高齢者  
がいるので、相談したくてご連絡しました。

〇〇不動産ですが、  
弊社の管理物件に入居して  
いる高齢者が認知症かもしれ  
ないので、お電話しました。



- ✓ 「入居している高齢者のため」という視点で
- ✓ 忙しい部署なので節度ある問い合わせを

# 既存の高齢入居者対応で今困っていることの解決方法を学べば 新規入居の高齢者の受け入れて困らない！

賃貸借契約書は  
あるか

入居者の電話番号は  
変わっていないか

管轄の地域包括支援  
センターはどこか

介護認定は  
取っているか

そして、実はとても大切なのが、  
**福祉サービスについて勉強**すること。  
基礎知識があれば、支援につなげるのも  
スムーズになります。



家族の連絡先は  
複数わかるか

緊急時に対応してくれる  
近くの家族はいるか

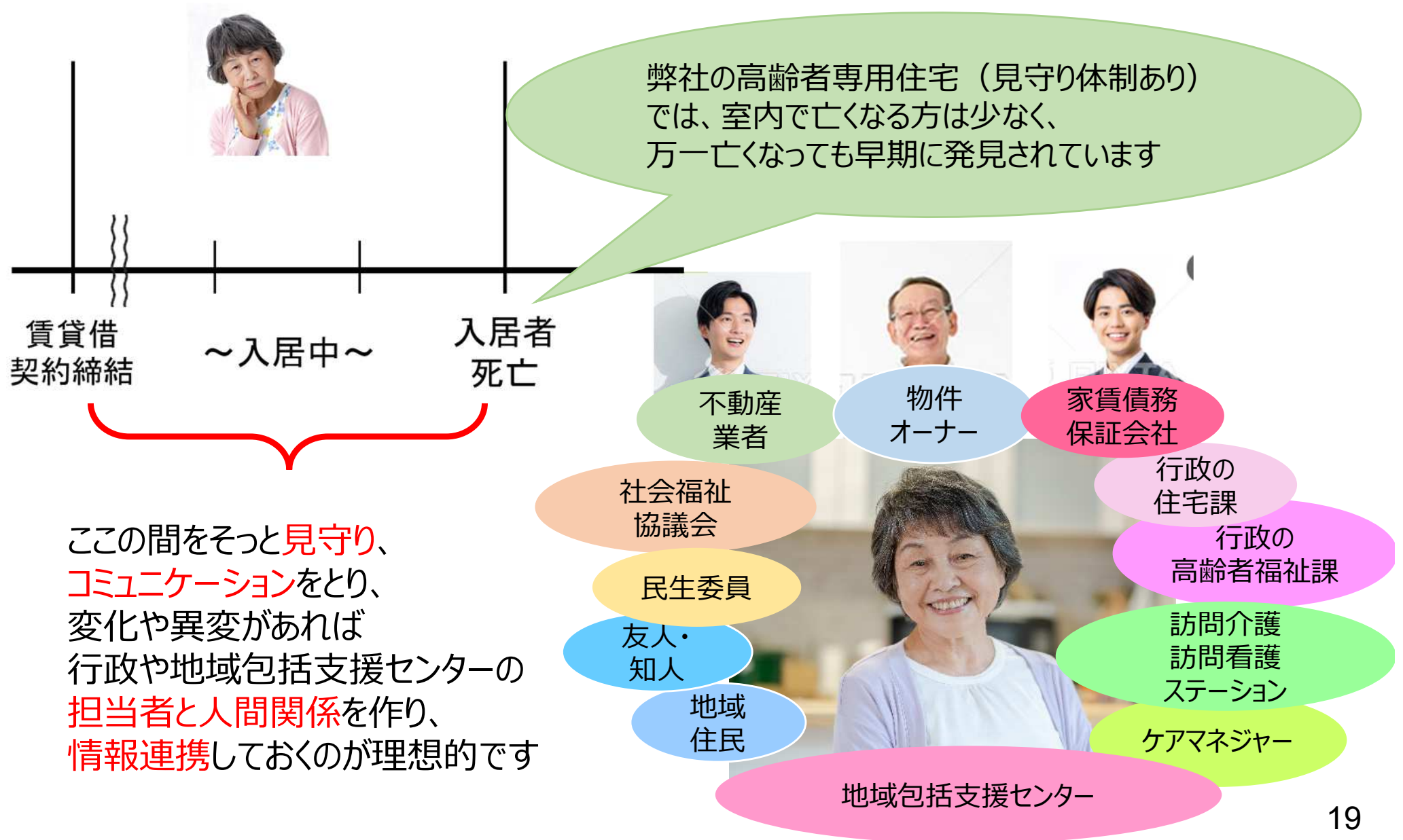
行政の高齢者の暮らし支援  
はどんなメニューがあるか

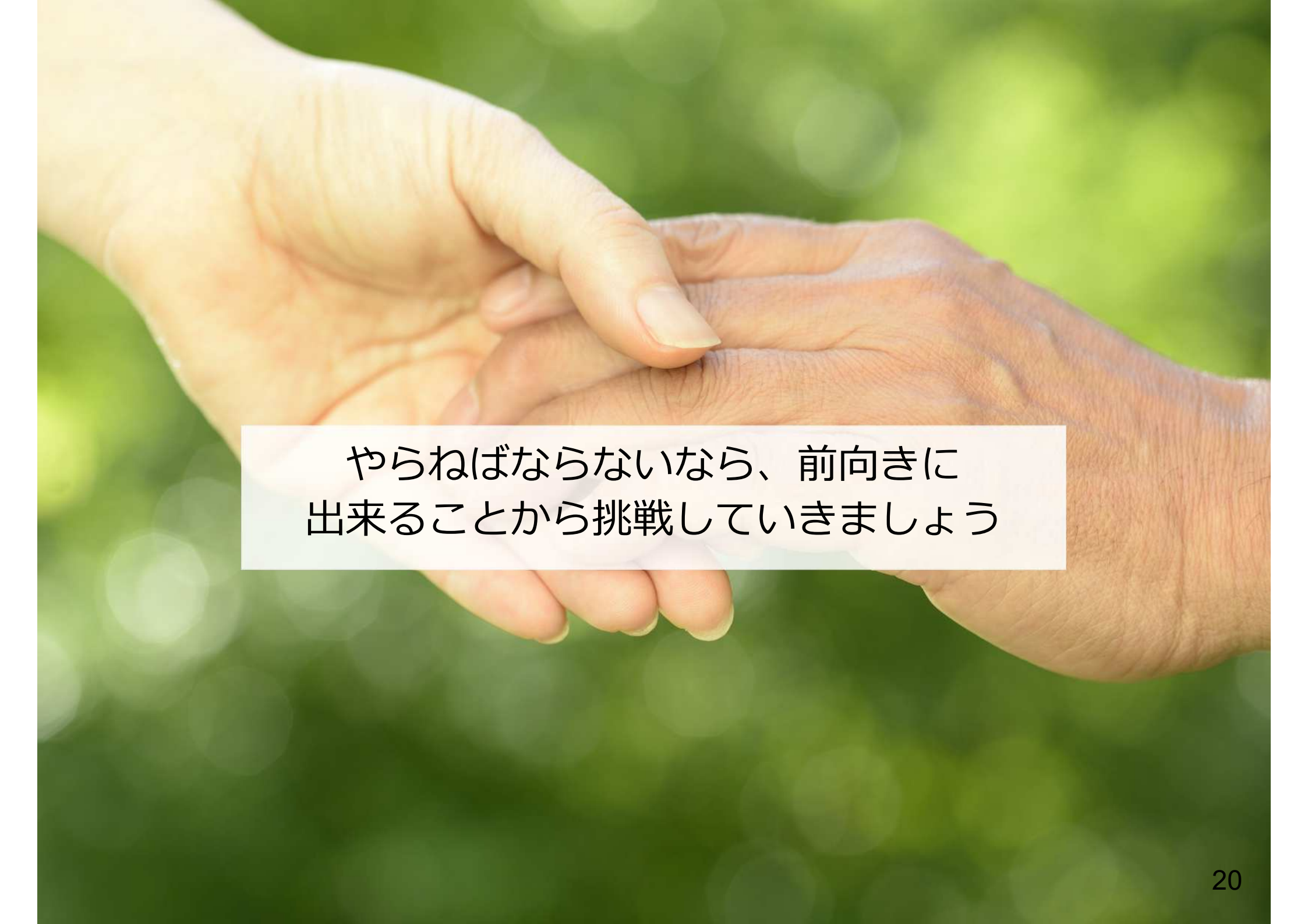
健康状態はどうか



# 高齢入居者の問題は、実は地域全体で考えるべき問題

## 相談先と繋がっていくことで悩みは軽減でき、 いざというときにも助けが得られます



A close-up photograph of two hands, one younger and one older, gently holding each other. The background is a soft, out-of-focus green, suggesting foliage. A white rectangular box with a light blue gradient is centered over the hands, containing Japanese text.

やらねばならないなら、前向きに  
出来ることから挑戦していきましょう