

ピーエム倶楽部

Property

Management

発行／朝日綜合株式会社

本社／〒013-0064 秋田県横手市赤坂字館ノ下80-1 ベッチモントyokote 3階 TEL.0182-32-6263 (代)

[URL] <http://www.asahisogo.com> [E-mail] info@asahisogo.com

●発行責任者／熊谷邦夫

●編集責任者／澤正人

●発行年月日／令和7年10月

10

2025

Vol. 222

高齢者の入居を受け入れる際の リスクと対策は？



高齢者の入居受け入れは、 有能な空室対策の1つ

これから先、「高齢者の受け入れをすべきか」で迷っているオーナー様も多いのではないのでしょうか。

現在、多くのエリアで高齢化が進んでおり、それに伴って高齢者の賃貸ニーズも高まっています。高齢者の受け入れは、空室対策として有効な手段のひとつですが、いくつかのリスクがあるのも事実です。

ここでは、そのリスクと対策について解説します。最後までお読みいただくと、受け入れについての判断がしやすくなるはずです。

全国賃貸住宅新聞（2025年6月15日付）が全国の管理会社を対象に行った調査によると、高齢者の入居を「積極的に行っている」「行っている」と回答した積極派の割合は、合わせて約56%でした。一方、「あまり行っていない」「ほとんど行っていない」「行わない」と回答した消極派の割合は、約44%となっています。

つまり現時点では、高齢者の受け入れを行っている割合はほぼ半々で、やや積極派が多いという状況です。ただし、今後はこの積極派の割合が増える予想されます。人口減少がさらに進み、入居者の確保が厳しくなる中、打開策として受け入れを検討する物件は今後さらに増えると考えられるからです。

孤独死リスク：センサーによる 見守りサービスを導入

高齢者の入居受け入れは、空室対策として有効な手段ですが、以下のようなリスクや問題も抱えています。

- ①孤独死のリスク：家賃の減額や高額な原状回復費が発生する可能性がある
- ②残置物処理のリスク：残された家具・家電などの処分が難航する
- ③保証人不在の問題：亡くなった後の家賃回収や事後対応ができない

これらのリスクに対する備えが不十分のまま高齢者を受け入れてしまうと、「長期空室の発生」や「多額の原状回復費が必要になる」など、思わぬトラブルに発展するおそれもあります。

孤独死リスクへの対策として有効なのが、「見守りサービスの導入」です。主なタイプには、以下のようなものがあります。

- ★入居者宅への定期訪問型サービス
- ★警備会社による緊急通報システムの設置
- ★センサーを活用した見守りシステム

こうした見守りサービスを活用することで、万が一、孤独死が発生した場合でも早期に対応でき、オーナー様の精神的負担を軽減することが可能になります。

残置物処理リスク：死後の 委任契約を交わしておく

孤独死が発生した際、相続人や近親者と連絡が取れないと、残置物の処理に関する問題が発生します。残置物処理とは、残された所有物を整理・保管・処分することを指します。

これらの残置物は、原則として相続人の所有物であるため、オーナー側が勝手に処分すると、損害賠償請求などの法的トラブルに発展する可能性があります。

このようなリスクを軽減する手段のひとつが、「残置物処理に関する死後事務委任契約」の締結です。これは、本人が生前に、死亡後の事務手続きを信頼できる第三者（管理会社など）に委任しておく契約のことです。



入居時にこの契約を結んでおけば、以下の対応がスムーズになります。

- ★家具や家電、生活用品の整理・処分
- ★室内の原状回復および鍵の返却
- ★ゴミや不用品の撤去 など

あらかじめ死後事務委任契約を結んでおくことで、速やかに残置物を処理し、室内の清掃や修繕を開始できます。

保証人不在の問題：高齢者向けの 家賃債務保証会社を利用

結局のところ、孤独死や残置物の問題は、「連帯保証人を設定できないこと」が根本的な原因といえます。高齢者の場合、身内がすでに他界していたり、親族と疎遠になっていたりとなどのケースが多く、契約時に連帯保証人を確保できないことが少なくありません。

オーナー様が空室を早く埋めたいという理由で、連帯保証人のないまま高齢者を受け入れてしまうと、後に孤独死や家賃滞納、認知症によるトラブルなどが発生するリスクが高まります。

このようなリスクを軽減するには、「高齢者向けの家賃債務保証会社」の利用が効果的です。

保証会社を利用すれば、入居者が家賃を滞納した場合でも、保証会社がその分を立て替えてくれます。さらに、孤独死が発生して高額な原状回復費用が必要となった場合でも、一定の金額を補償してくれるプランもあります。

多くの保証会社では高齢者専用のプランを用意しています。たとえば、（一財）高齢者住宅財団では、60歳以上の高齢者と家賃債務保証契約を結べる制度を提供しています。



高齢者受け入れの費用を補助 「住宅セーフティネット制度」

この他、高齢者を受け入れるための施策として、転倒防止のためのバリアフリー化が考えられます。

「住宅セーフティネット制度」を活用することで、バリアフリー化に必要な費用を補助してもらえる可能性があります。この制度は、住宅確保要配慮者（高齢者、低額所得者、子育て世帯など）の入居を拒まない賃貸住宅の登録をするものです。登録することで、家賃債務保証会社の利用料の補助や、入居者の見守り支援のサポートを受けられることもあります。

不動産業者・オーナーの皆様へ



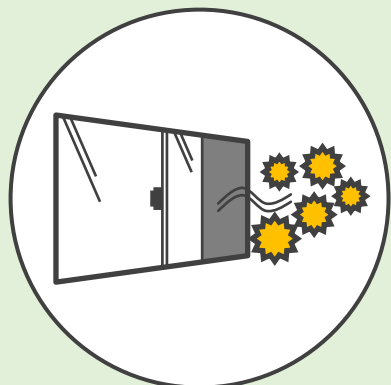
あれ!?

いつもと違う !

何かおかしい ?

警察にご連絡ください

こんな物件ありませんか？



薬品や火薬の臭いがする



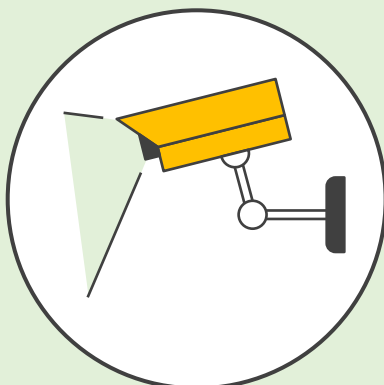
深夜早朝問わず
金属音や工作音がする



空室に出入りする者がいる



家庭ゴミに
大量の薬品ビンなどを
捨てている



管理人さん等に無断で
防犯カメラを設置している



レンタカーや
普段見かけない車両が
無断で駐車している

その他にも

- ・ 事務所となっているが、何の会社なのか分からない。
- ・ 御社の管理物件以外で、上記のような物件がある。又はその噂がある。

警察相談ダイヤル #9110
又は
管理物件を管轄する警察署警備課にご連絡ください

9月20日 オーナー会 わらび座観劇



わらび座『秋田は何もない』の観劇へ行ってきました！

各エリアからバスが出発し、わらび座劇場へ向かいました。到着後は全員で昼食会♪熊谷社長挨拶から始まり、横手オーナー会長伊藤様より乾杯の音頭を頂きました。

楽しい昼食後は自由時間を過ごし、メインイベントのわらび座観劇へ。心温まるストーリーに感激いたしました！



今回のイベントでも皆様と一緒に楽しい時間を過ごすことができました。お忙しい中ご参加してくださりありがとうございました！

今後もセミナーなどイベントのご案内をいたしますので、ぜひご参加ください！



LIFE UP 朝日綜合株式会社

TEL.0182-32-6263 <https://asahisogo.com>
秋田県横手市赤坂館ノ下 80-1 ベッチモント yokote 3 階



アパマンショップ問い合わせ先 お気軽にお問い合わせください

■横手エリア／横手店 TEL.0182-32-6262 ■由利本荘エリア／本荘店 TEL.0184-27-2929 ■大曲エリア／大曲店 TEL.0187-62-5677
■能代エリア／能代店 TEL.0185-89-5400 ■秋田エリア／秋田泉店 TEL.018-883-0622・山王店 TEL.018-896-1511
■多賀城エリア／朝日リ・ライフ株式会社 アパマンショップ 多賀城店 TEL.022-364-8808

NEW!

収益物件のご紹介

サンヴィレッジ婦気前

横手市婦気大堤婦気前

3,200万円

現在5室入居中！
空室1室あり

表面利回り
14.00%

年収448.0万円
(2025年10月現在)

土地：350.05㎡（105.88坪）
建物：261.00㎡（78.95坪）
築年数：2004年11月（築20年）
構造：木造2階建 間取り：1LDKタイプ
総戸数：6戸 駐車場：あり
交通：JR奥羽本線 横手駅 徒歩29分

詳しくはQRコードまたはホームページからご覧ください。

朝日綜合



※お問い合わせ先(各店舗へのお問い合わせでも大丈夫です。)

- ・朝日リ・ライフ(株) 022-364-8808 担当：熊谷
- ・アパマンショップ横手店 0182-32-6262 担当：新田
- ・アパマンショップ大曲店 0187-62-5677 担当：新田
- ・アパマンショップ山王店 018-896-1511 担当：河本

2025年10月発行

価格変更

収益物件のご紹介 コート日の出

大仙市大曲日の出町一丁目

1,300万円

現在4室入居中
空室1室あり

表面利回り
17.63 %
年収229.2万円
(満室想定)

土地 : 325.08㎡ (98.33坪)

建物 : 173.36㎡ (52.44坪)

築年数 : 昭和51年12月 (築49年)

間取り : 1Kタイプ 構造 : 木造 亜鉛メッキ鋼板葺 2階建て

総戸数 : 5戸 駐車場 : 敷地内6台 (車庫1台)

交通 : JR奥羽本線「大曲駅」

詳しくはQRコードまたはホームページからご覧ください。

朝日綜合



※お問い合わせ先(各店舗へのお問い合わせでも大丈夫です。)

- ・朝日リ・ライフ(株) 022-364-8808 担当: 熊谷
- ・アパマンショップ横手店 0182-32-6262 担当: 新田
- ・アパマンショップ大曲店 0187-62-5677 担当: 新田
- ・アパマンショップ山王店 018-896-1511 担当: 河本

2025年10月発行