

高齢者の賃貸住宅探しと「住宅セーフティネット法」の改正

国土交通省住宅局が令和6年3月に発表した公式サイトによると、高齢者の単身世帯は2025年現在751万戸に上り2030年には796万世帯に増加すると予測しています。高齢単身世帯がすべて賃貸住宅に居住するわけではありませんが、かなりの割合で現在賃貸住宅に居住しているか、あるいは今後賃貸住宅に居住を希望することが予測されます。他方、民間賃貸住宅の供給者である貸主サイドでは単身高齢者の受入れに消極的な傾向があります。高齢者福祉の観点から今般「住宅セーフティネット法」（正式名称は「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律」、2007年制定）が改正され、令和7年10月1日に施行されました。

以下、高齢者の賃貸住宅探しの現状と「住宅セーフティネット法」の改正内容について情報提供したいと思います。

1. 高齢者の賃貸住宅探しの現状

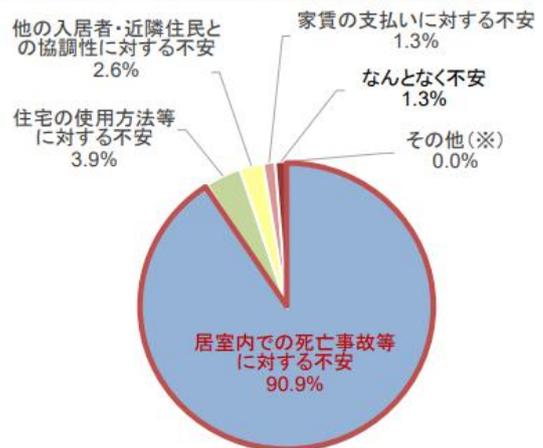
大家さんはなぜ高齢者単身世帯の受入れに躊躇するのでしょうか。全国宅地建物取引業協会連合会（全宅連）のアンケート調査によると7割以上の大家さんが高齢世帯の受入れに拒否反応を回答したということです。その理由の主なものは、

- （1）居室内の死亡事故：居室内の孤独死等により遺体の処理、残置物の処分等につき相続人が不明であったり相続拒否等の理由によって死後の処理が宙に浮いてしまうことです。場合によっては賃貸住戸が事故物件となり今後の募集等に支障が出でしまう。
- （2）居住中に認知機能の後退によって室内の設備の使用に支障が出たり、場合によっては火災等の事故になりかねない。また近隣住民との協調に問題が起きたりする。
- （3）家賃の支払いに不安が残る。
- （4）死後の賃貸借契約の相続についての取り扱いがめんどろである。原則借借人が死亡しても賃貸借契約は相続人に承継され相続が確定するまであらたに貸すことができない。

等々が挙げられています。

【賃貸人(大家等)の入居制限の理由】

(例) 高齢者の場合(最も該当する入居制限の理由を選択)



※その他の選択肢としては、以下があった(いずれも選択数0)。
 ・主な入居者と異なる属性の入居による居住環境の変化への不安
 ・入居者以外の者の出入りへの不安
 ・習慣・言葉が異なることへの不安
 ・生活サイクルが異なることへの不安
 ・その他

出典：令和3年度国土交通省調査

※（公財）日本賃貸住宅管理協会の賃貸住宅管理業に携わる会員のうち、入居制限を行っている団体を対象に、入居者の属性ごとに最も該当する入居制限の理由を回答（回答数：76団体）

2. 「住宅セーフティネット法」の改正

上述の賃貸借人の不安を軽減し高齢者の入居を推進するため今般「住宅セーフティネット法」が改正されました。その目的は高齢者をはじめ住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅（セーフティネット住宅）の供給を推進することです。その主な内容は、

（1）「セーフティネット住宅」（東京都の愛称「東京ささエール住宅」）の登録増加の推進

大家さんへ登録促進策としては報奨金の支払い、改修費補助・費用の融資、入居希望者の斡旋等を自治体と協力して推進する。

（2）室内死亡事故に対する対策

賃貸借契約締結時に死後事務委任条項（死亡時の連絡先、遺体の引き取り、残置物の処理等）の記載（国土交通省モデル条項あり）を推進する。受任者は、相続人が望ましいが適格者がいない場合の社会福祉協議会等への相談窓口の紹介等大家さんのリスク低減を支援する。すでに民間業者の中には生前に一定の保証金を受入れ、死後事務の一切を引き受けることを業とする事業者（スムービングサービス）も現れています。

（3）家賃に対する不安

現在も大半の賃貸借契約に家賃保証債務保証会社の利用がなされているが（現在でも約80%利用）、高齢者の債務保証の受入が厳しいことから自治体等と協力して支援策を講じて促進する。保証料の補助等を検討する。

（4）死後の賃貸借契約について

賃借人が死亡した場合を想定した契約条項を賃貸借契約に明記する（死亡による賃貸借契約の終了）。また、現在「終身建物賃貸借事業（賃借人が終身にわたって居住し続けることができる賃貸事業）」（例えばサービス付き高齢者住宅）は認可制となっておりその要件を緩和する。

高齢人口の増加、家族形態の変化等を踏まえ高齢者の居宅確保は、大きな社会問題になっておりますが、一方賃貸住宅の供給者である大家さんサイドからしてみれば高齢者の増加による需要層の取り込みは大きなビジネスチャンスと言えます。今後リスクの低減を図りつつ、高齢単身者用の賃貸住宅は増加していくことと推測されます。

高齢者の賃貸住宅入居には入居希望者サイド、供給者である大家さんサイド双方とも広範囲な留意事項があります。詳細は各種専門家が相談を承るSOS総合相談グループをご利用ください。

【参考資料】国土交通省「住宅セーフティネット制度の見直しについて」／東京都「住宅セーフティネット制度」
全国宅地建物取引業協会連合会「高齢者の賃貸住宅への入居支援ガイドブック」

2025年12月

特別顧問 本橋克典

暮らし部会・不動産部会

「ひとりで悩む前に」お気軽にご相談ください。