

第1回 残置物の処理等に関する モデル契約条項の解説セミナー

実際の事業者の活用事例

**株式会社R65
山本遼**

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

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。

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

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。



30社と提携

130社前後と提携

1.高齢者の賃貸住宅を 取り巻く現状

身寄りのない高齢者



2020年 単独高齢者670万人 (総務省2020)

2050年 単独高齢者1084万人

(国立社会保障・人口問題研究所発表『日本の世帯数の将来推計(全国推計)』2024)

子のいない割合 29%

(国立社会保障・人口問題研究所発表『日本の世帯数の将来推計(全国推計)』2024)

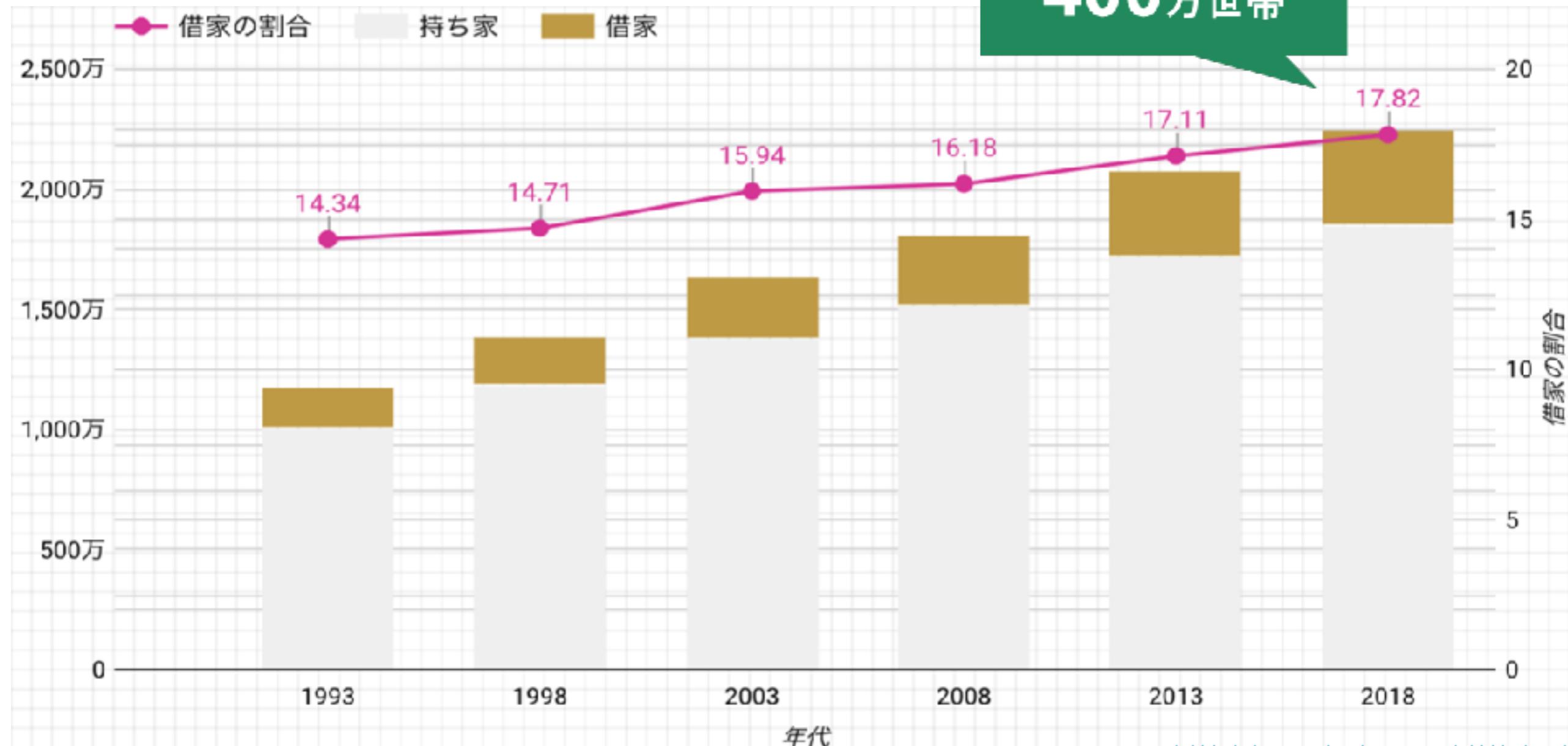
【子どものいない高齢者】

200万人(2020年)→300万人(2050年)

6人に1人

賃貸物件を借りる高齢者

400万世帯



需要はあるが住居がない

高齢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 > 263 万世帯

400 is in large red font, 263 is in dark gray font, and "万世帯" is in black font below 263.

賃貸に住む高齢者

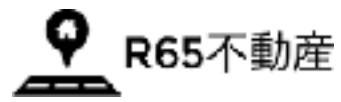
総務省2018

大学生総数

文科省2021

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



民間

自由度が低い

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

自由度が高い

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
- 都市部を中心に全国的に入居倍率が高い

ニーズの不一致

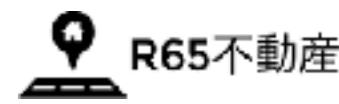
不足

物件数も豊富で、自由度が高い選択肢は 「賃貸住宅」 である

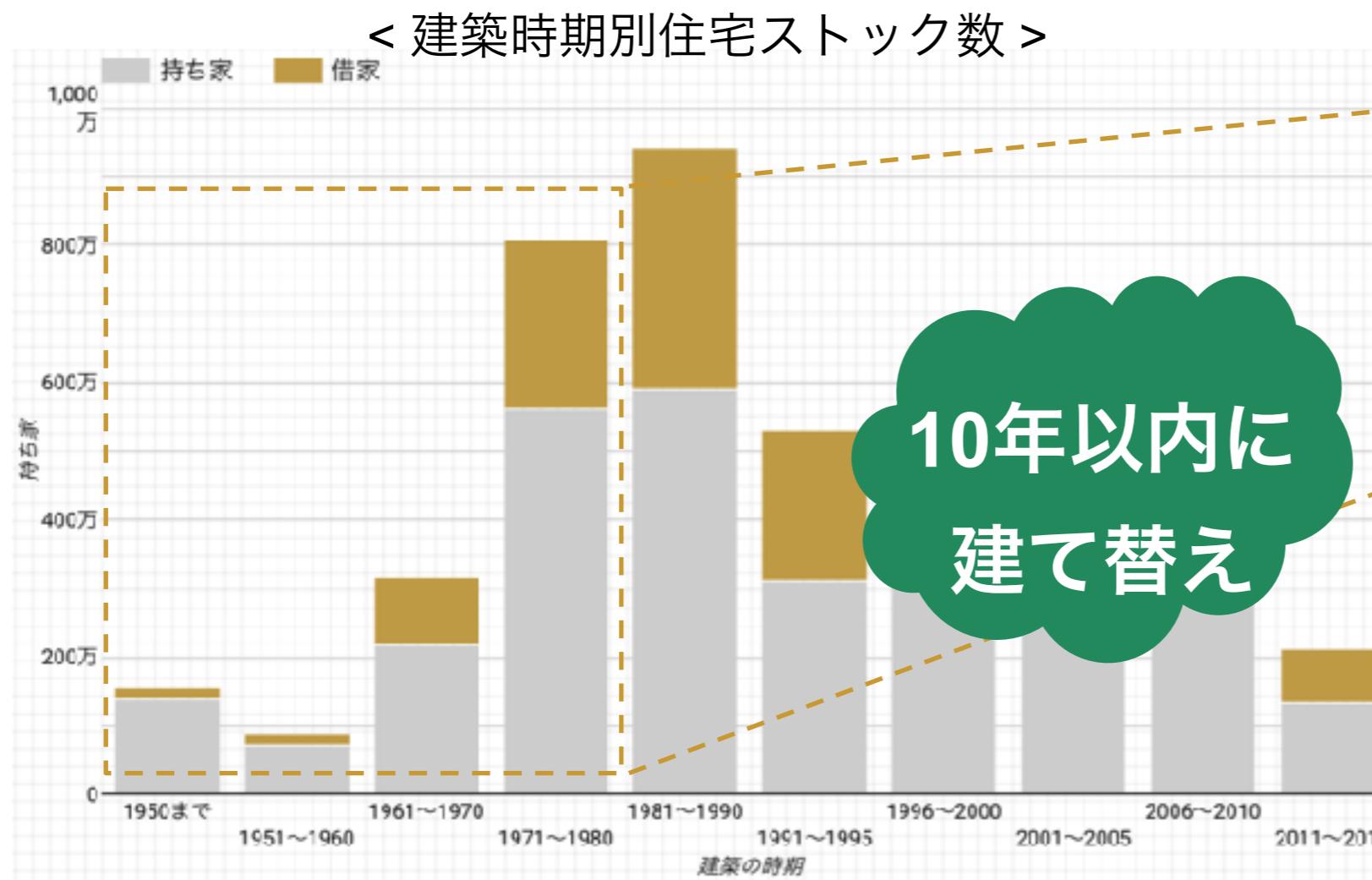
高齢者の賃貸住宅を取り巻く環境

© 2023 株式会社R65

さらに今後どうなっていくのか

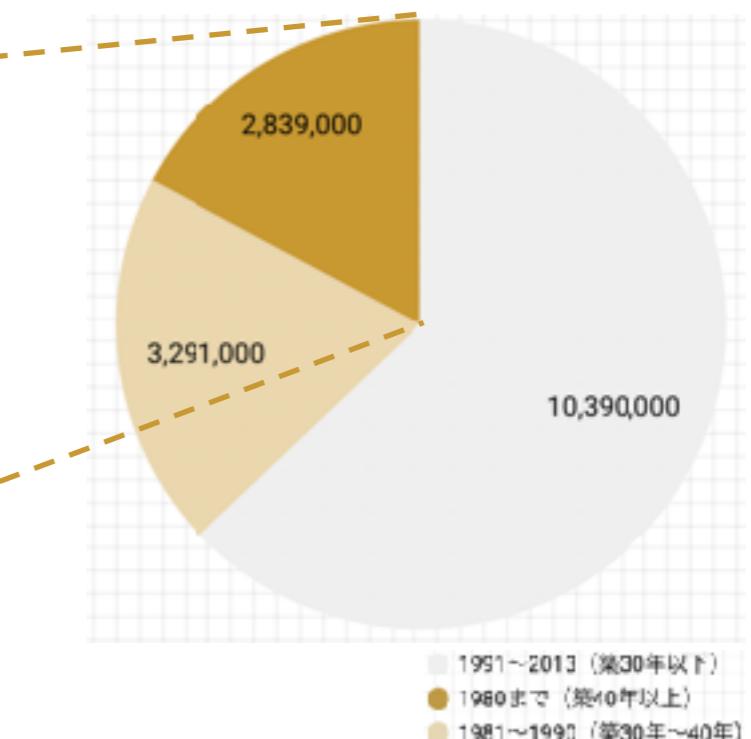


ご高齢者が10年以内に急激に市場へ流入する



10年以内に
建て替え

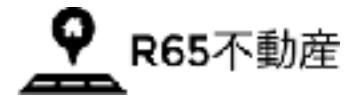
*総務省：平成25年住宅・土地統計調査



築40年以上の
賃貸住宅
約280万戸

2. 実際の入居希望者

3. 実際の入居希望者



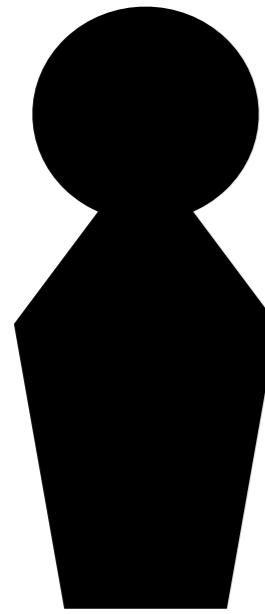
斜面のあるところから平地へ
老朽化による建て替え
子供の近くに住みたい（近居）

高齢期の引っ越し理由

3. 実際の入居希望者 身寄りがない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

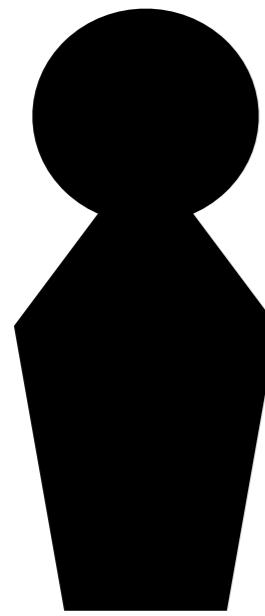
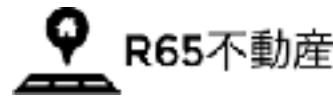
定期借家契約のため8月末退去
が迫っていたから
(定期借家なら借りられた)

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いで部屋探し

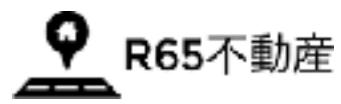
→無事8/1に入居

希望エリア: 杉並区 職場の近く 家賃: 6万円

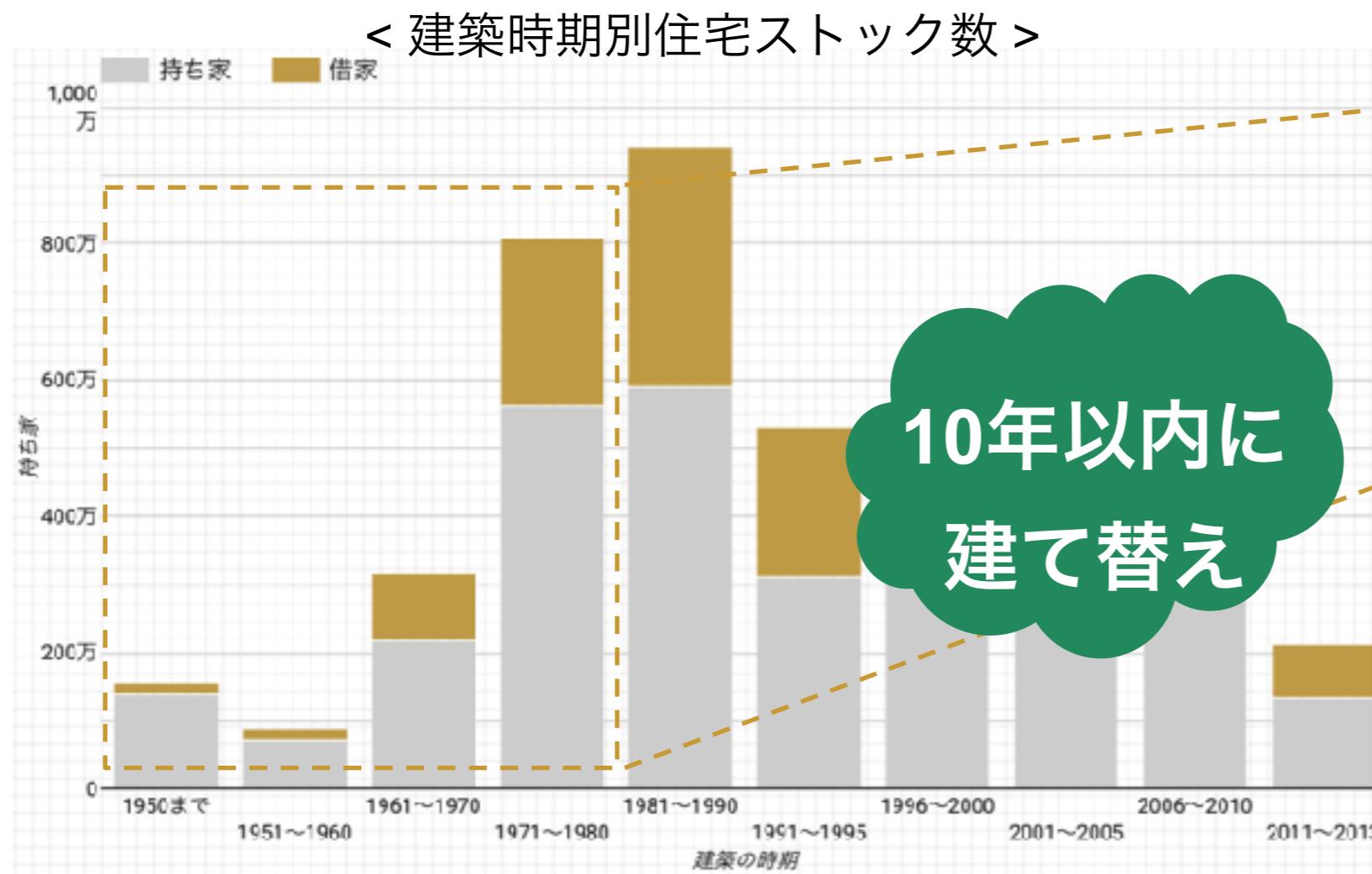
引越し理由: **老朽化による立ち退き** 仕事: ハウスクリーニングの取締役

3. 実際の入居希望者 今後の高齢者入居の市場

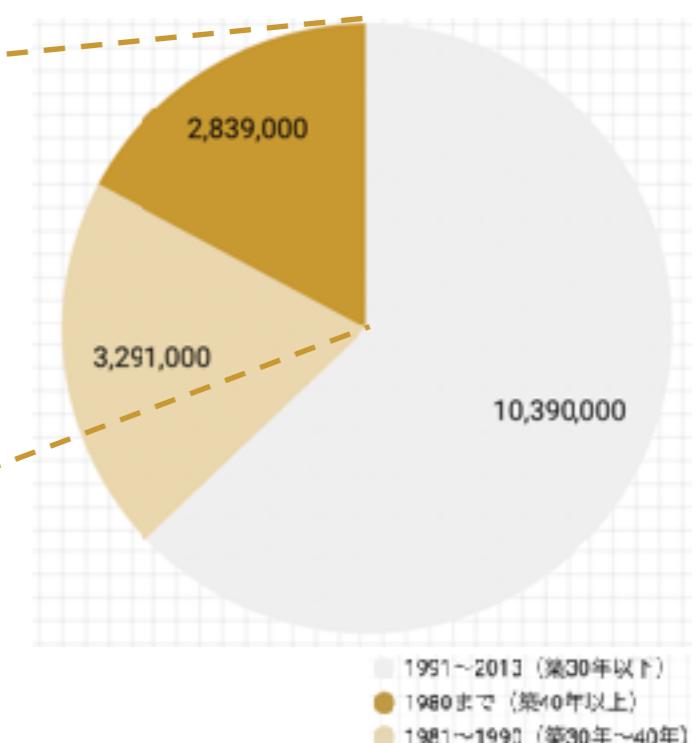
さらに今後どうなっていくのか



高齢者のニーズが10年以内に急激に高まる



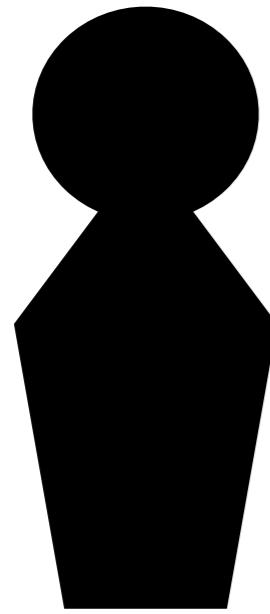
10年以内に
建て替え



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

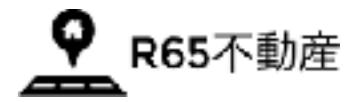
自分（開業医）の近くに親を呼びたい。
世田谷区から豊島区に引っ越しを希望。
本人が不動産会社に行っても、
なかなか見つからないため
R65不動産に依頼した。

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

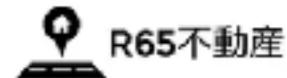
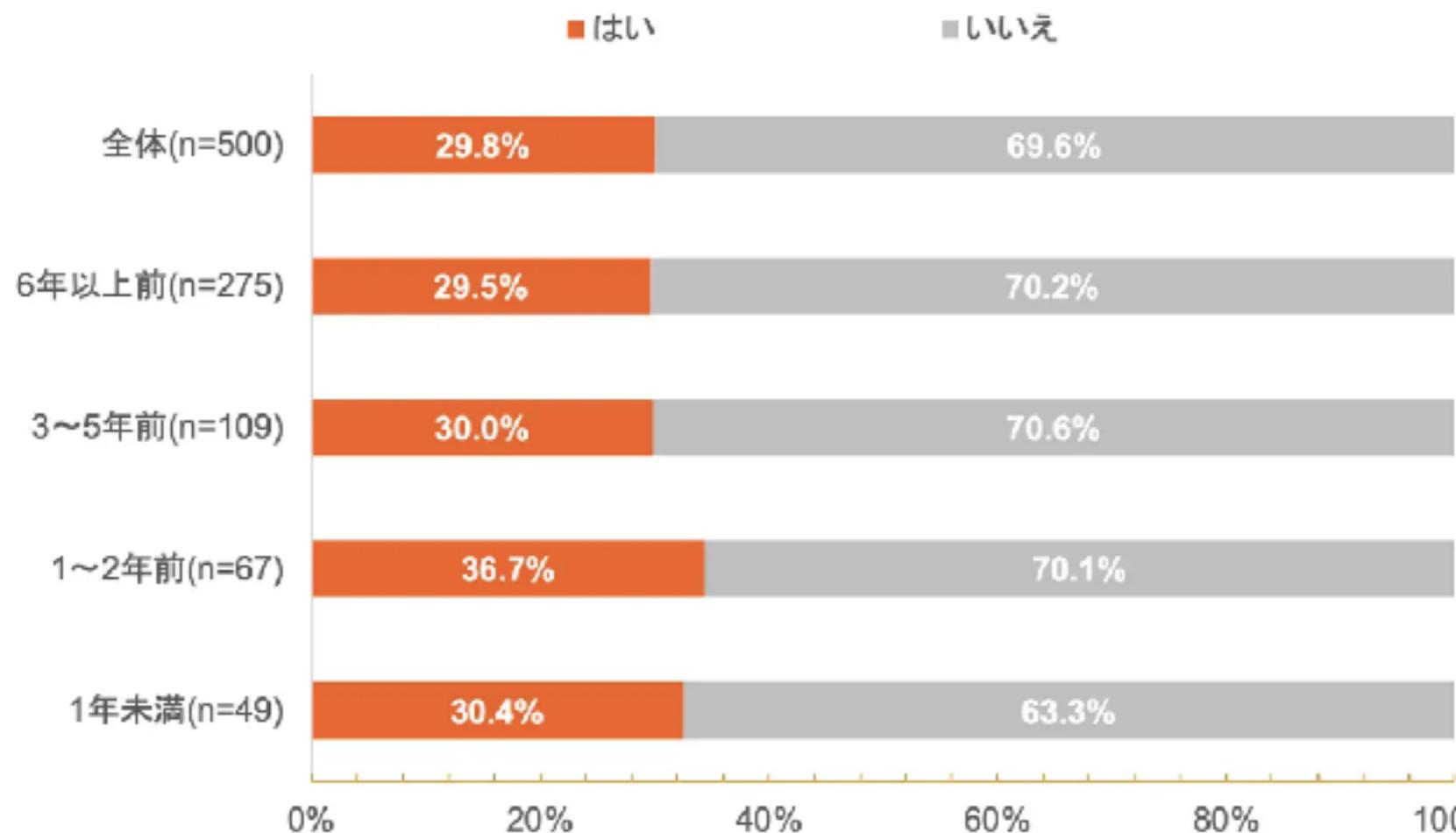
© 2023 株式会社R65

大家が高齢者を拒否する理由



約3人に1人（30.4%）が年齢を理由に入居を断られた経験あり。直近1年が最も多い36.7%に。

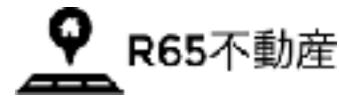
Q. ご年齢を理由に、不動産会社に断られたことがありますか？



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

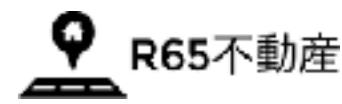
3.一階の部屋・駅徒歩の遠い部屋・築古の物件

4.実は滞納・騒音トラブルが少ない

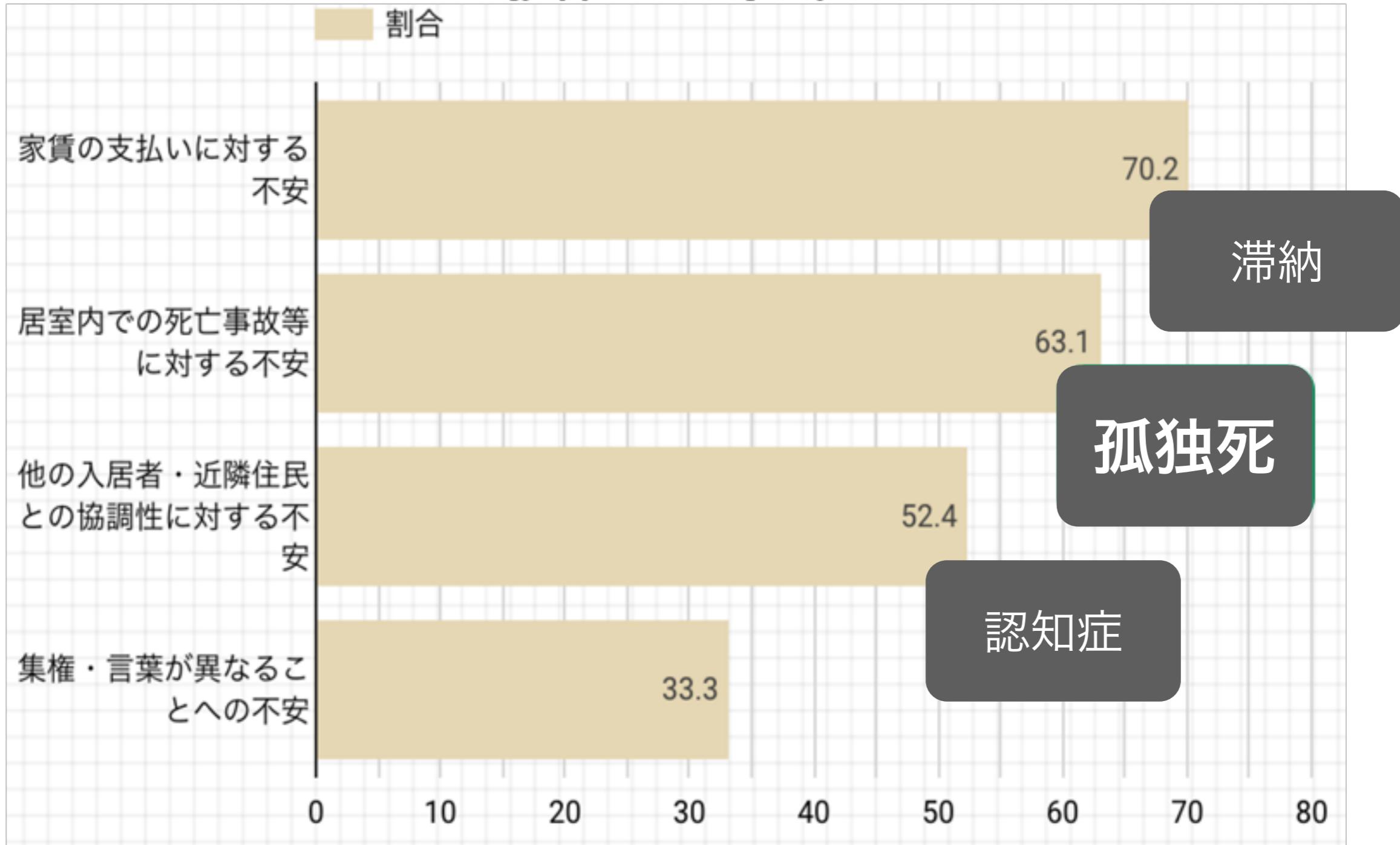
3.高齢者に物件を 貸しにくい理由

高齢者が賃貸住宅を借りられない理由

大家が高齢者を拒否する理由

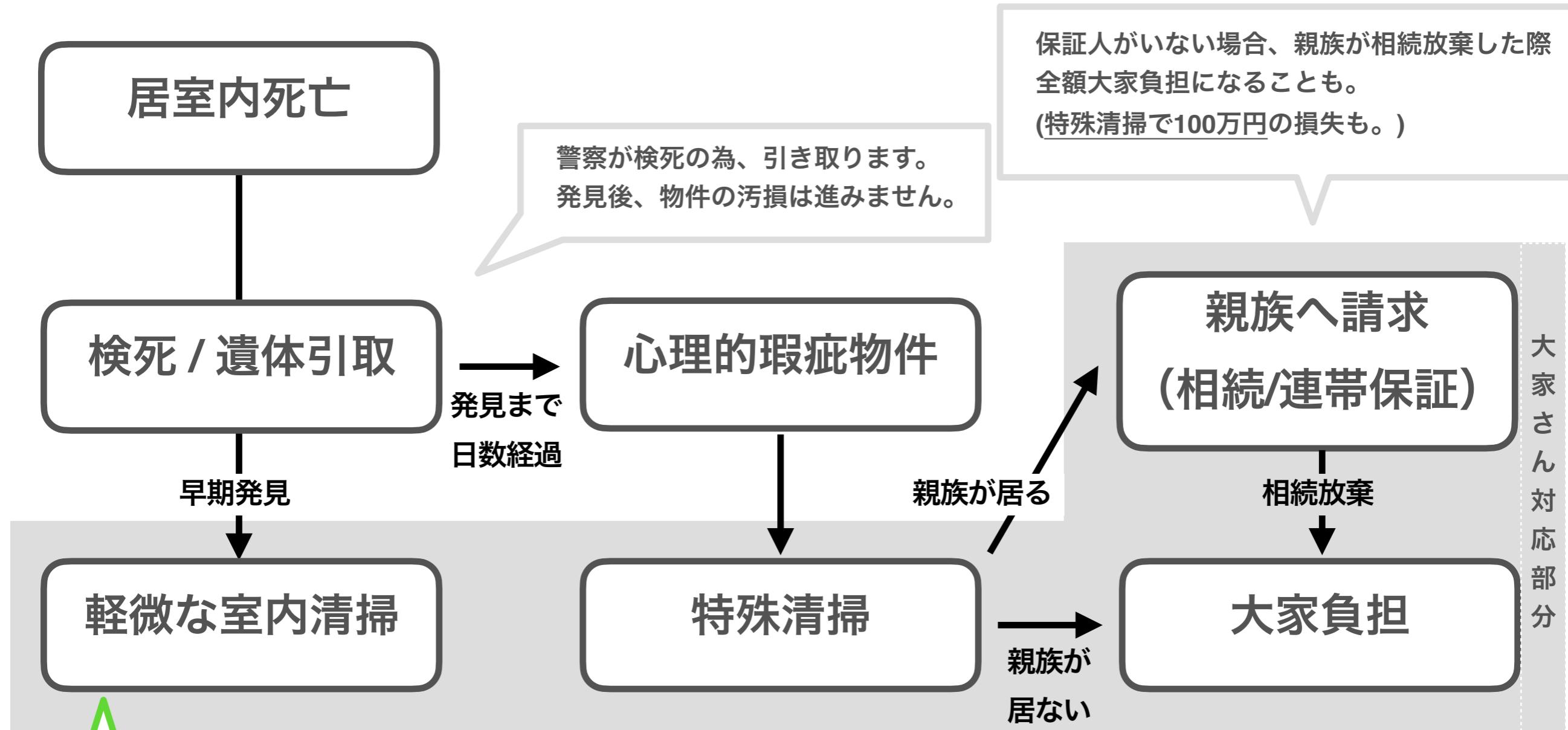


<拒否している理由>



※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

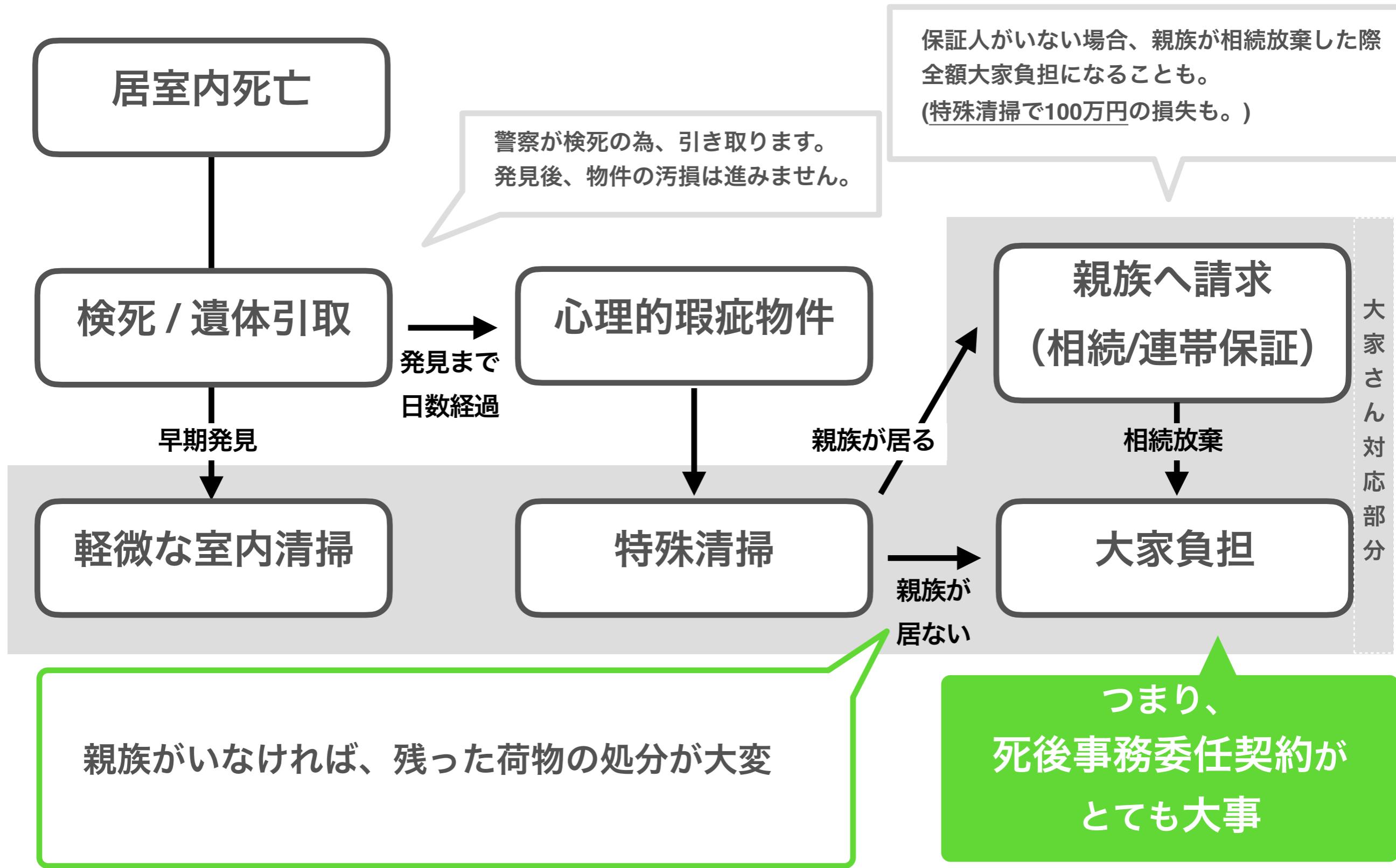
不動産会社が行うべき解決策 孤独死



居室内死亡でも、早期発見されれば、
心理的瑕疵物件としての告知義務はありません。
(国土交通省 2020年)

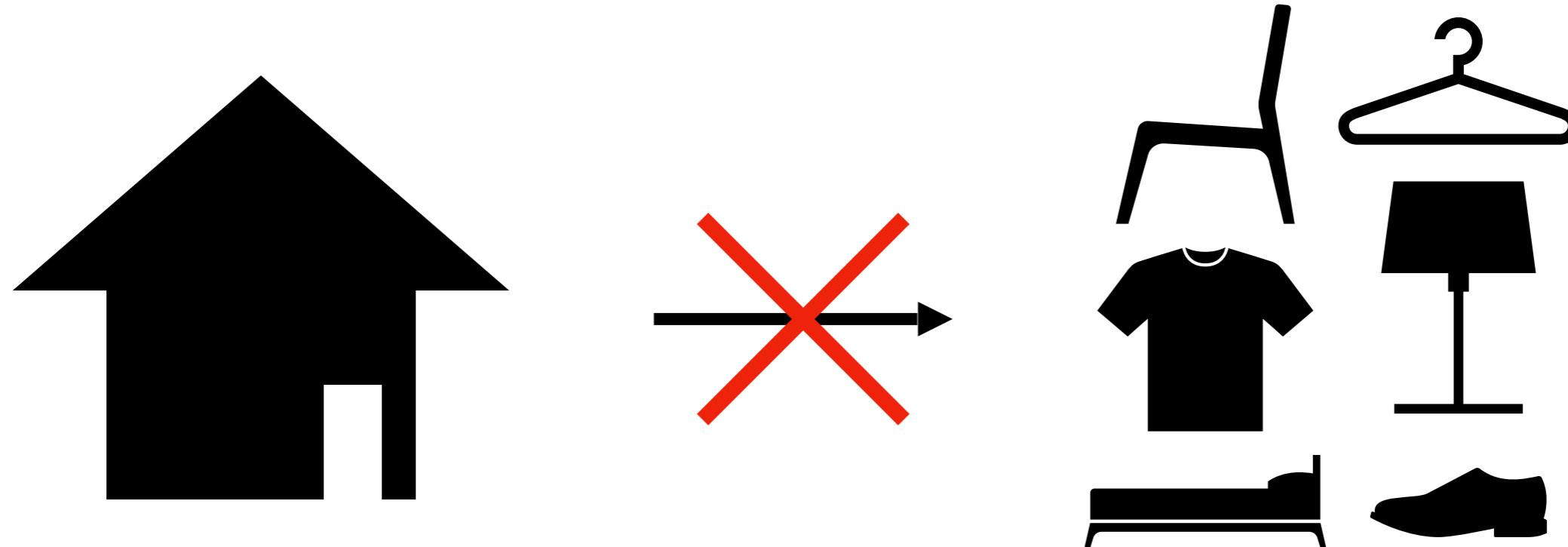
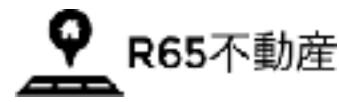
つまり、見守りが
とても大事

不動産会社が行うべき解決策 孤独死



残置物撤去が引き起こすリスク

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or親族（相続人）**全員の同意なし**に、
処分できない。

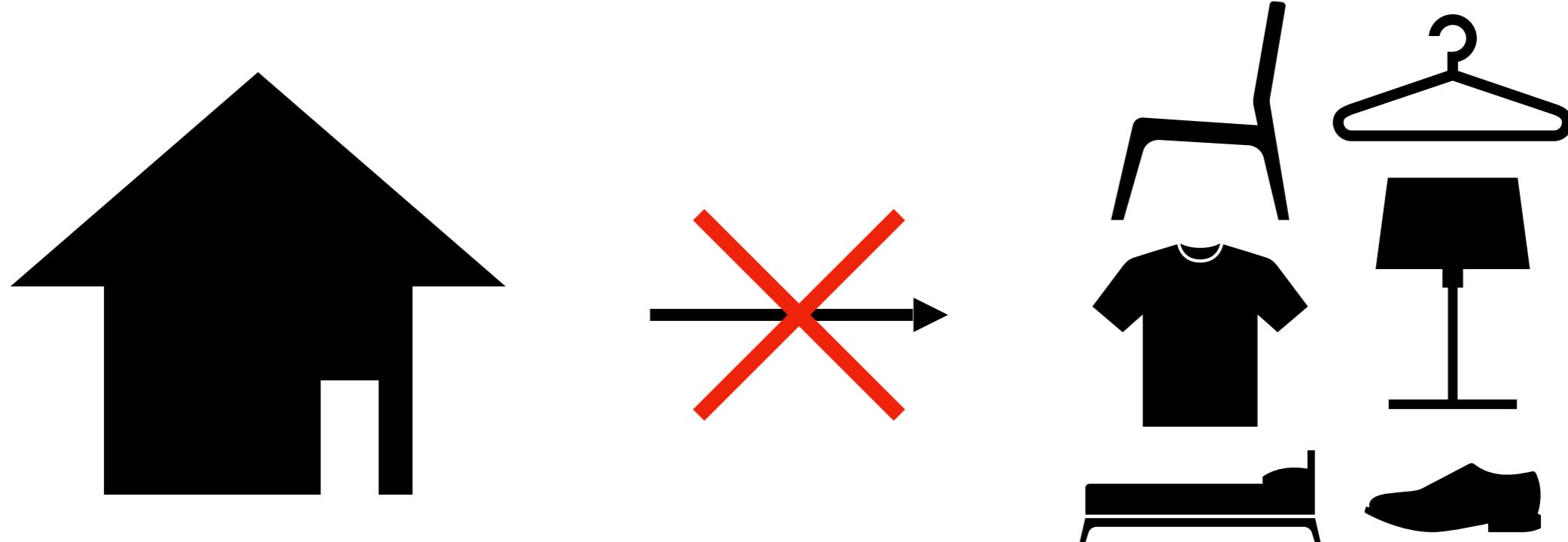
しかし、**相続人と連絡がつかない**ケースが多々ある。

（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。

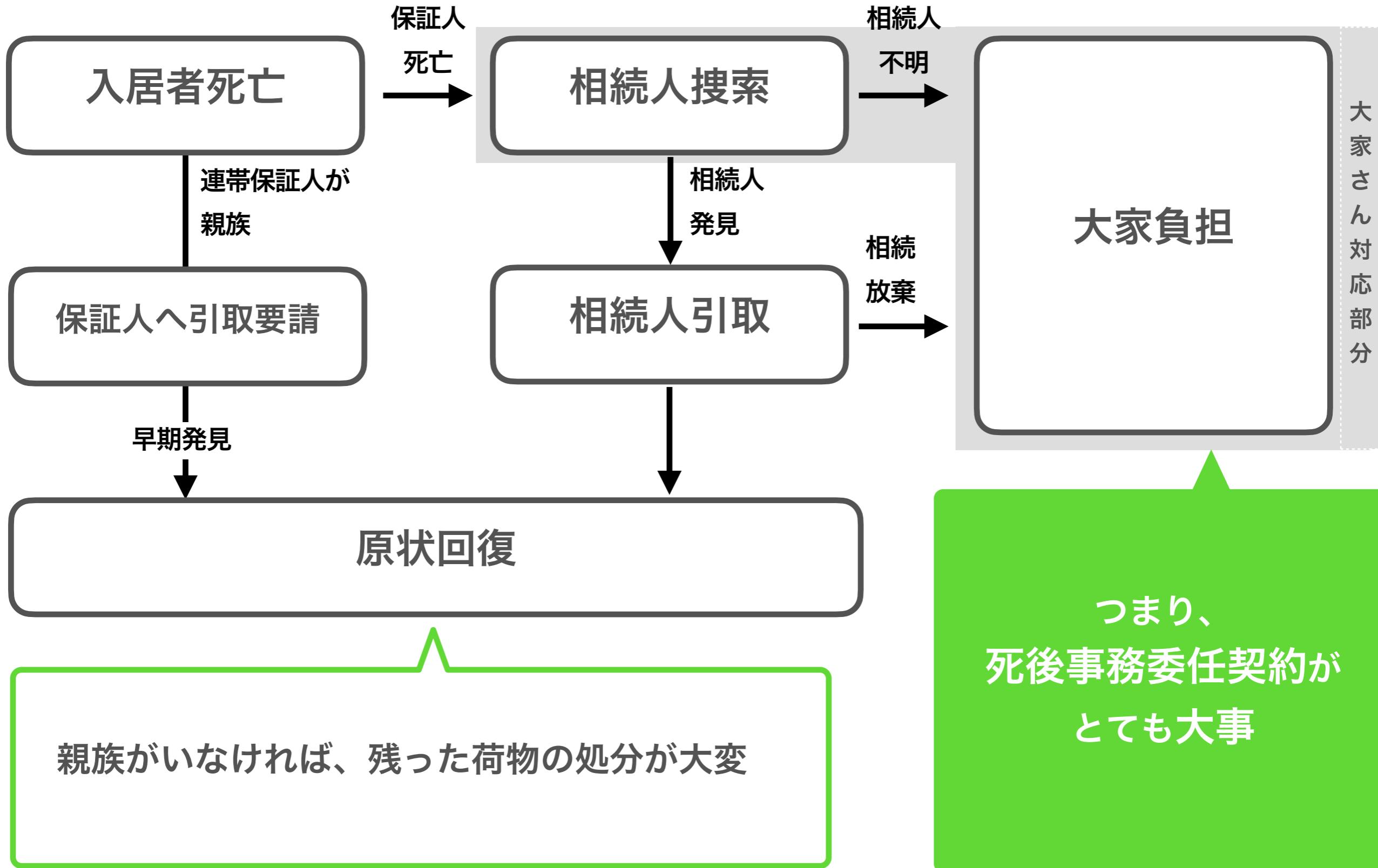
残置物撤去が引き起こすリスク

入居者の死後 速やかに貸し出せるようにする

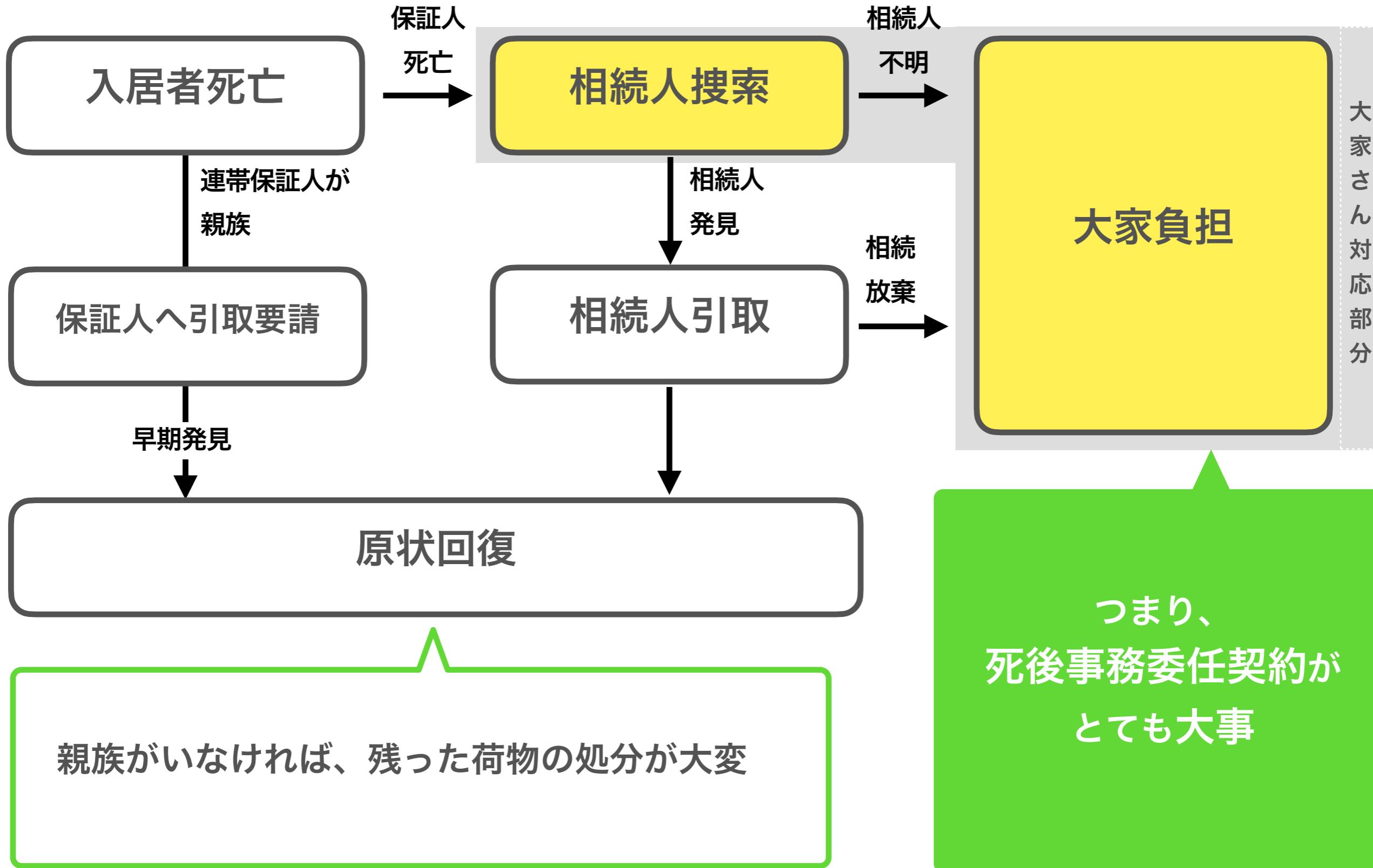


- ・ 残置物が残っている間は募集ができない
- ・ 残置物を処分するためのコスト
- ・ 残置物撤去までの相続人捜索の手間

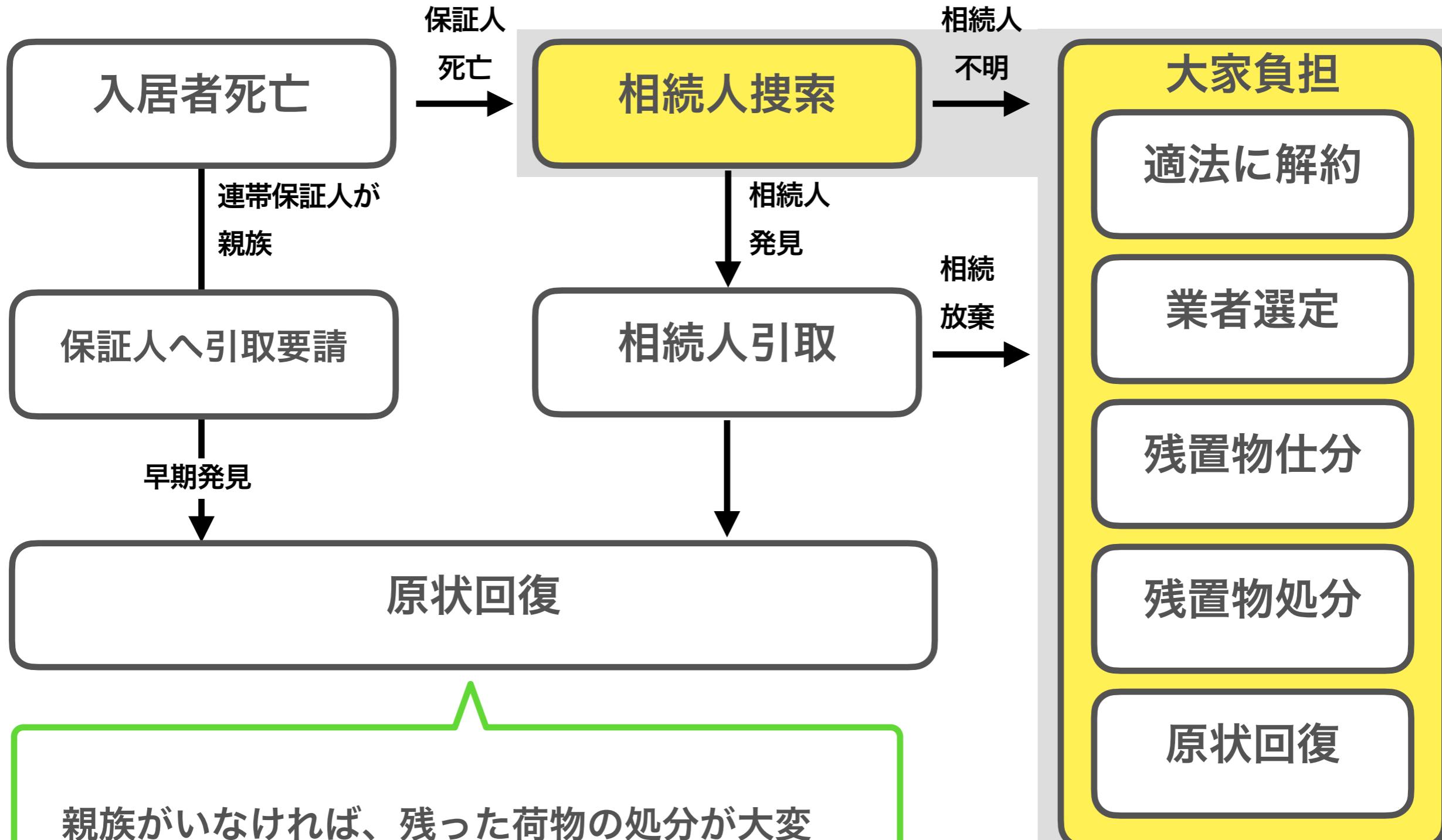
不動産会社が行うべき解決策 孤独死



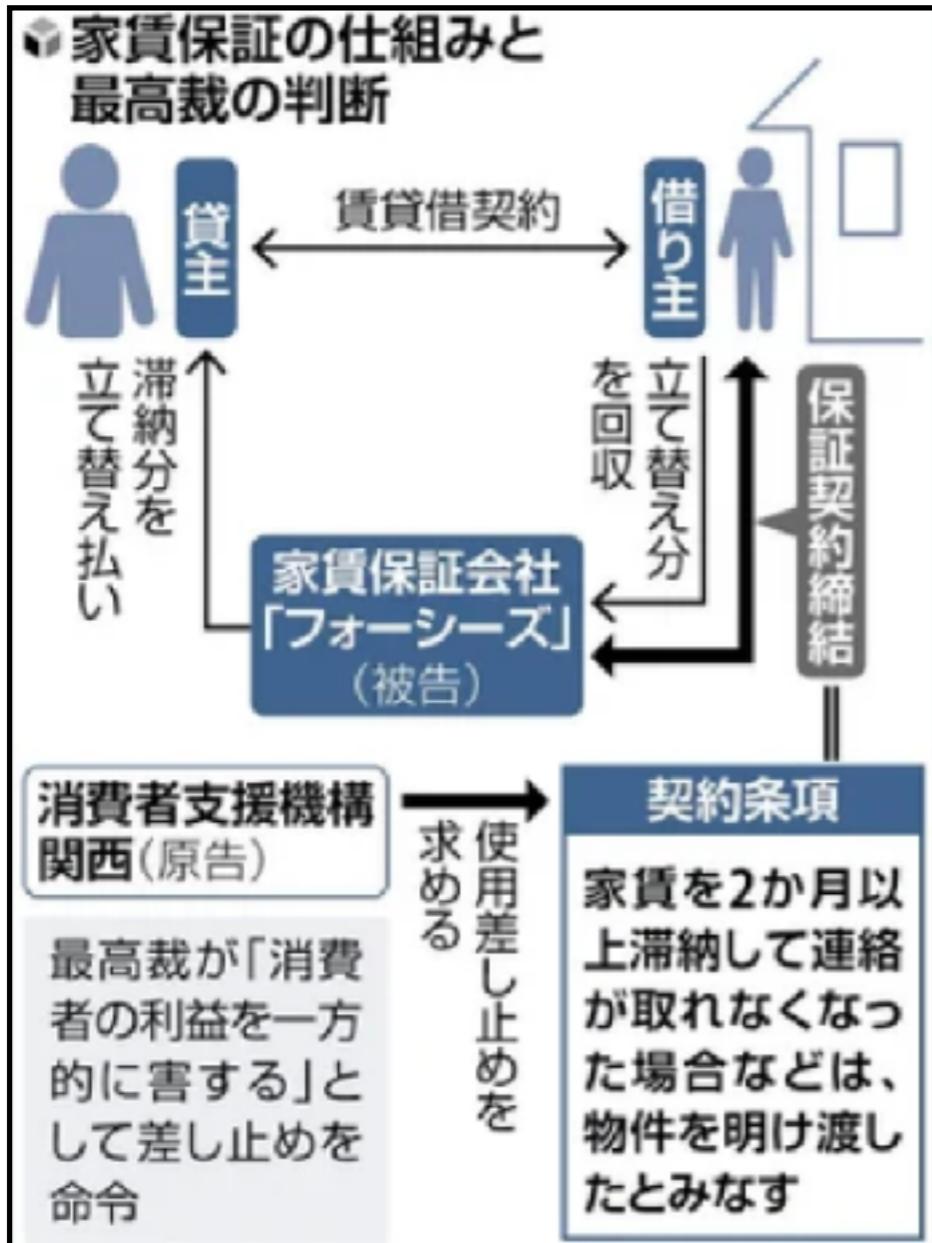
残置物撤去が引き起こすリスク 金銭



残置物撤去が引き起こすリスク 管理工数



残置物撤去が引き起こすリスク 保証会社



読売新聞2022/12/13

残置物撤去が引き起こすリスク 司法書士

相続人10人！

相続人10人！

5年かかった・・・

残置物の処理等に関するモデル契約条項 基本概要

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



大家△
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。

今般の改正住宅セーフティネット法により、居住支援法人の業務として位置付けられました。

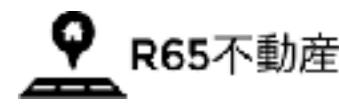
ただし、利害関係の無い第三者である必要があります。

「保証会社や大家は望ましくない」

(残置物の処理等に関する契約条項より)

死後事務委任契約 基本概要

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

大家

入居者

第三者
(株) R65

大家△

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。

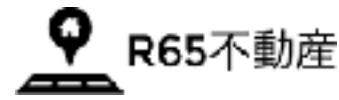
2022年から居住支援法人でも委任を受けることができるようになりました。

ただし、利害関係の無い第三者である必要があります。

利用可能な方は、**60歳以上**です。

死後事務委任契約 基本概要

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

大家

入居者

第三者
(株) R65

大家△

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。

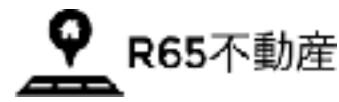
2022年から居住支援法人でも委任を受けることができるようになりました。

ただし、**利害関係の無い第三者**である必要があります。

利用可能な方は、**60歳以上**です。→準用できる可能性がある。

死後事務委任契約 基本概要

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

大家

入居者

第三者
(株) R65

大家△
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。

利用可能な方は、60歳以上です。→準用できる可能性がある。

利益相反にならない

現在は、パートナーへの提供のみ

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、
ご質問には隨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-----

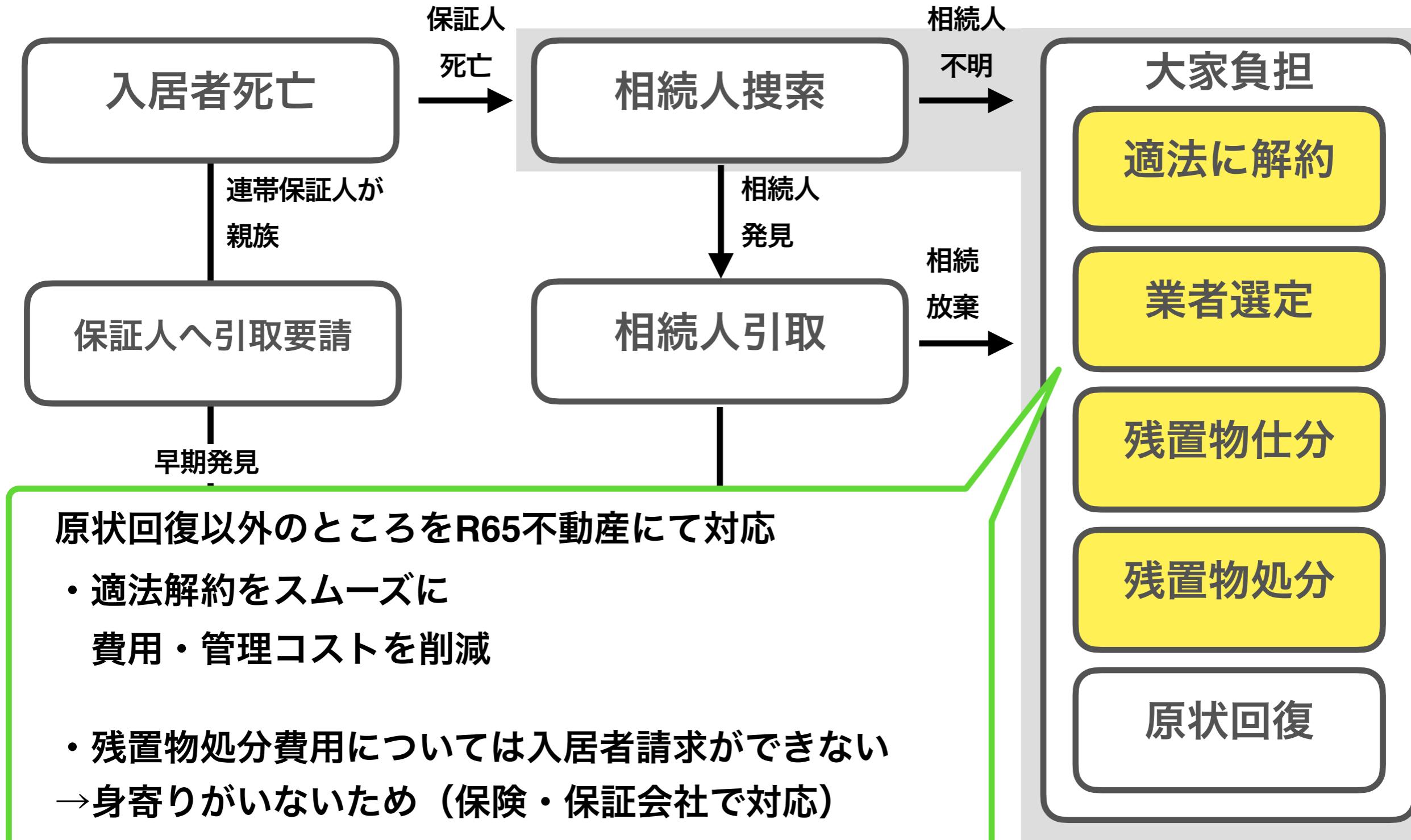
賃貸に特化
安価な見守り

ご紹介

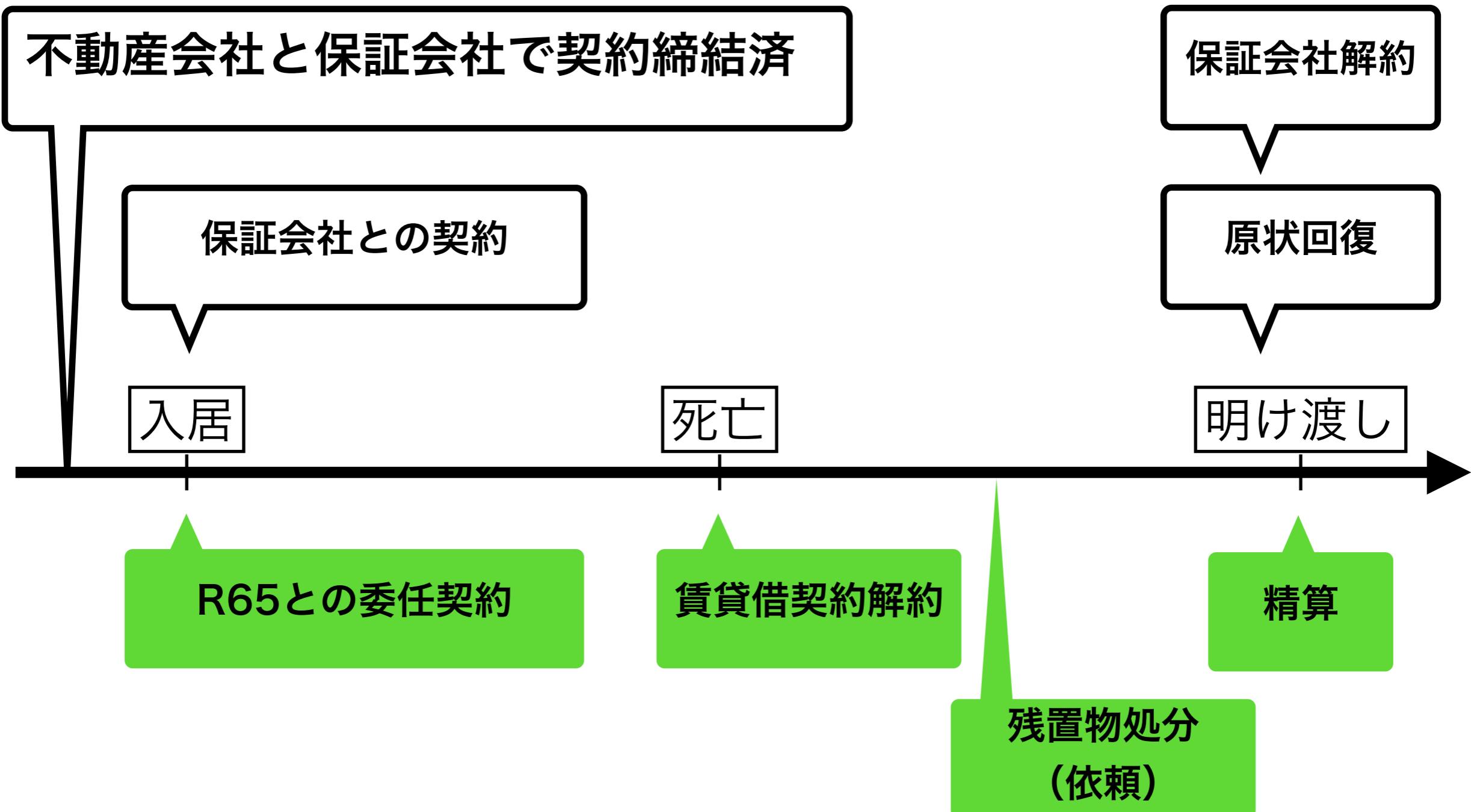
パートナー費用：5万円／月

(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、
ご相談とさせてください。

残置物撤去が引き起こすリスク 管理工数



死後事務委任契約 申込の流れ



不動産会社のメリット

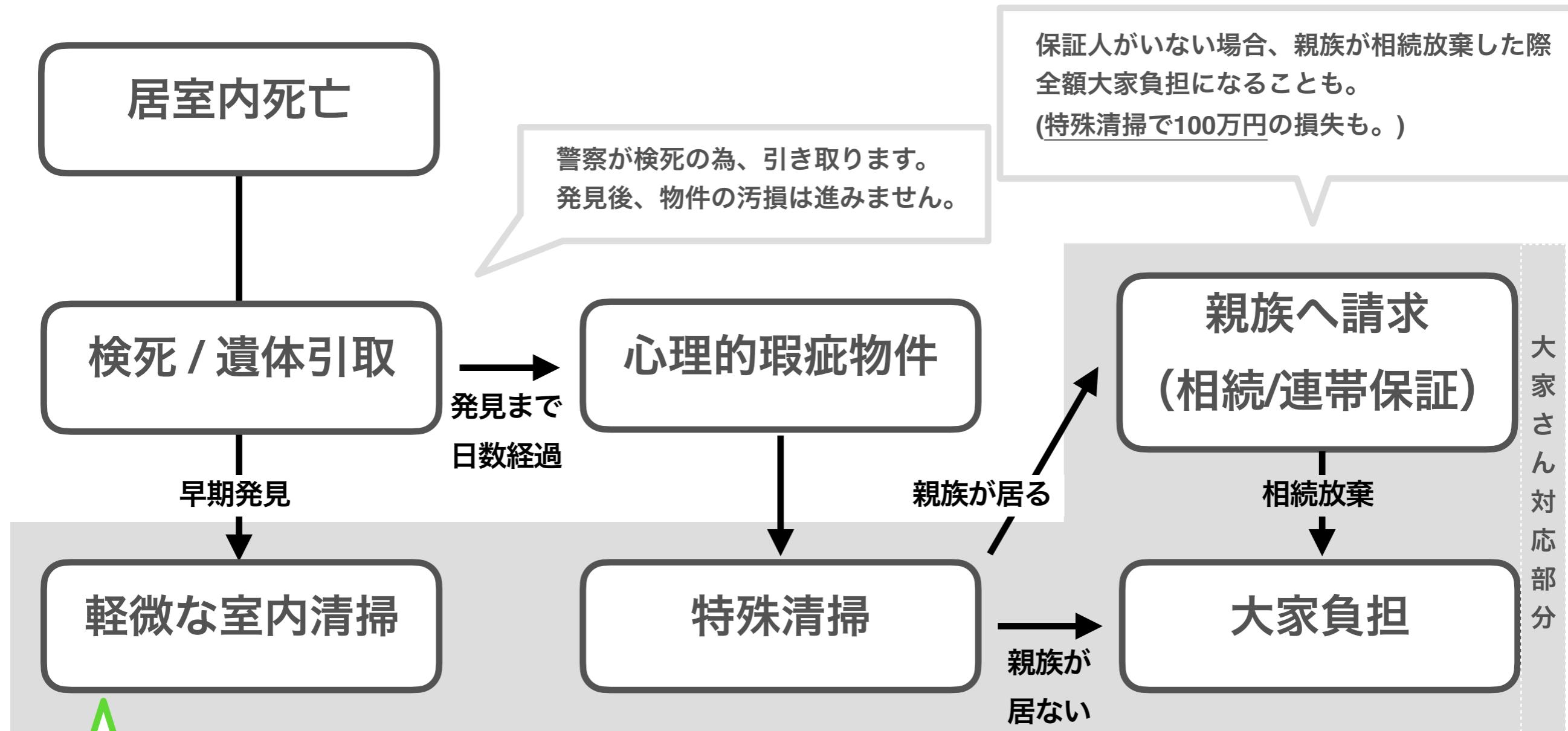
- ・訴訟リスクの軽減
- ・空室期間の短期化
- ・入居率の向上

導入を考える上で不動産会社が気をつけておくこと

弊社サービスに限らず・・・

- ・ 残置物は、特定の人に譲ることもできる
→実務的には負担なので、遺言を書いてもらう
- ・ 保険や保証会社は、どこまで適用になるか、誰に支払われるかを確認する
→入居者に保険料が払われてしまうと、相続対象に
- ・ 60歳未満はモデル条項が使えない→準用の可能性あり
- ・ 推定相続人がいる場合は、なるべく連帯保証人になってもらう
→あるいは、予め残置物を処分方法を定めておいてもらう
- ・ 見守りなども活用し、費用負担をなるべく小さくする
- ・ 受けてもらえる第三者の決定

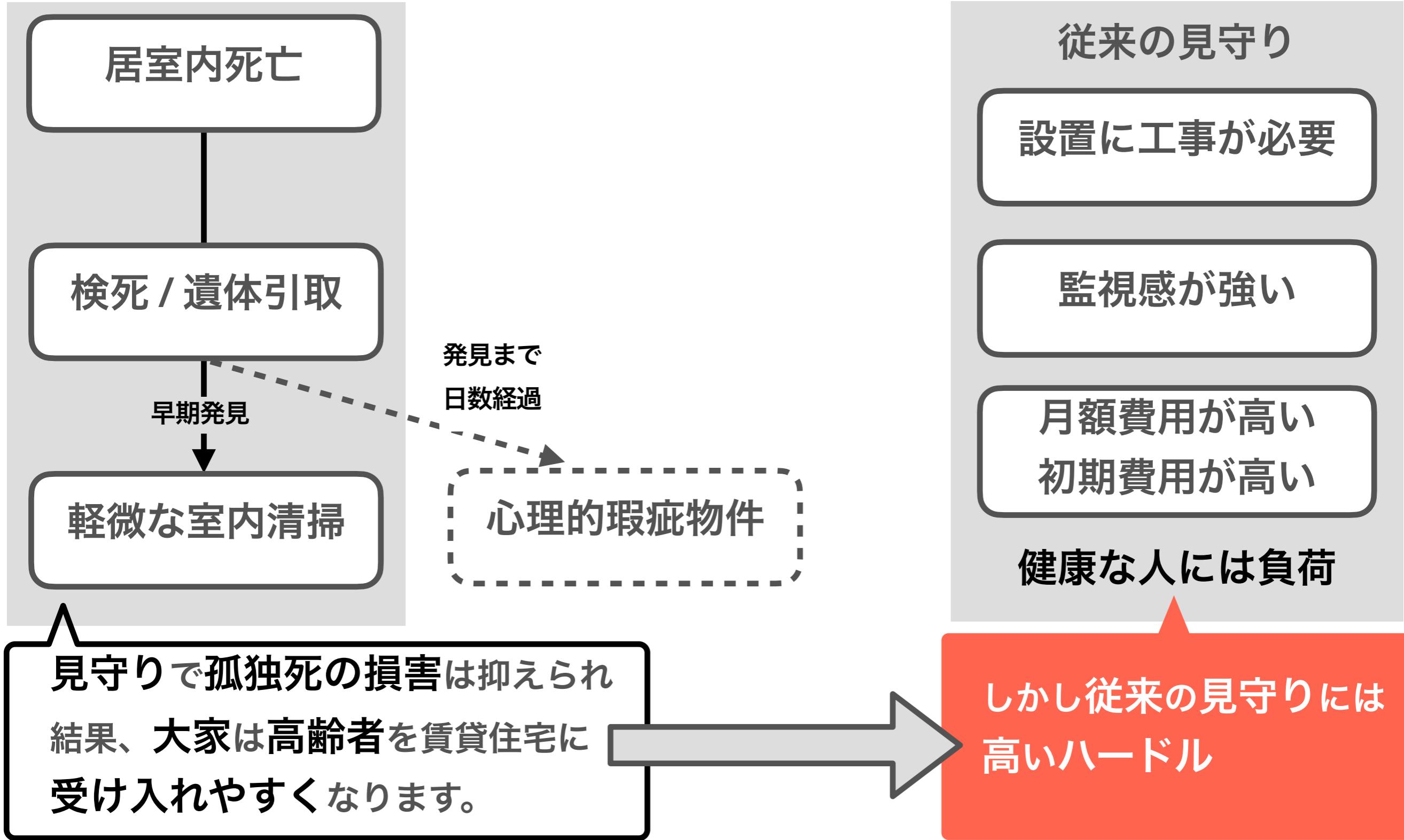
不動産会社が行うべき解決策 孤独死



居室内死亡でも、早期発見されれば、
心理的瑕疵物件としての告知義務はありません。
(国土交通省 2020年)

つまり、見守りが
とても大事

不動産会社が行うべき解決策 独死



不動産会社が行うべき解決策 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

導入



電話があれば導入が可能

監視感



自動の電話がやや煩わしい

その他

- ◎ 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



なし

- △ 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



取り付け不要



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)

不動産会社が行うべき解決策 孤独死



電力変化による見守り

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。

不動産会社が行うべき解決策 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。

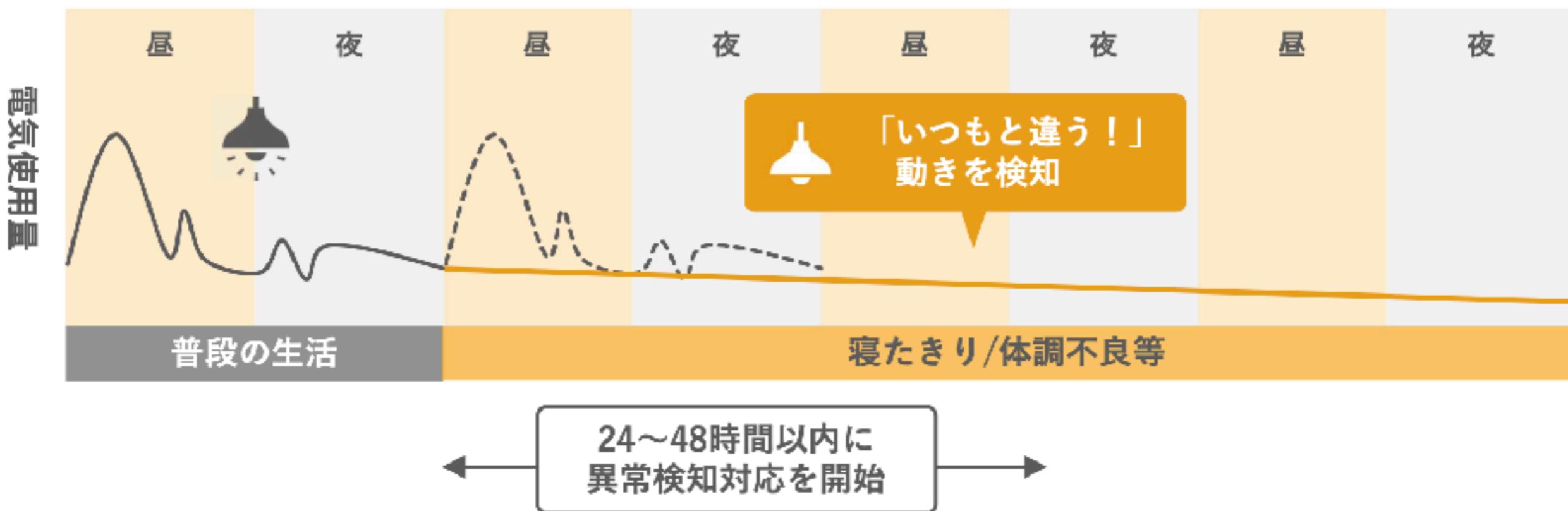


不動産会社が行うべき解決策 孤独死

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。
- ✓ 入居者へのコール応対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。

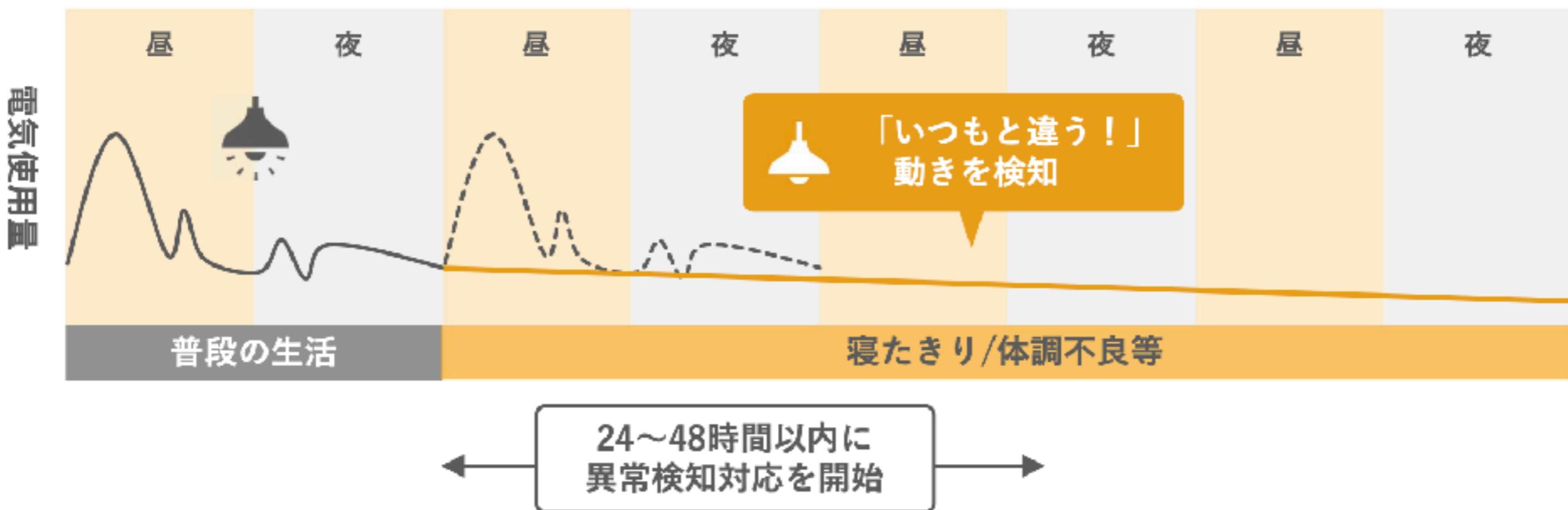
不動産会社が行うべき解決策 孤独死

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、通常の動きを検知すると対応を開始。これにより異常を低減します。

居住支援法人でも導入可能です。
(居住サポート住宅等)

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。
- ✓ 入居者へのコール応対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。

契約費用と収益モデル

収益化の可能性 未知

- ・ **通常の死後事務委任契約**
→弁護士・司法書士にお願いすると月に数万円かかる
- ・ しかし、身寄りがない方はお金がある方ばかりではない
→生活保護費の中では賄えない
- ・ 居住支援法人も手間はかからないとはいえ、リスクが未知
→業務範囲を絞り、不動産会社と分担すれば業務は抑えられる
→不動産会社も、お金が出るなら外注できる
- ・ 新たな課題 産業廃棄物の処分の難しさ

R65不動産では、試験的に対象を限定し、行う

全国の居住支援法人と協業

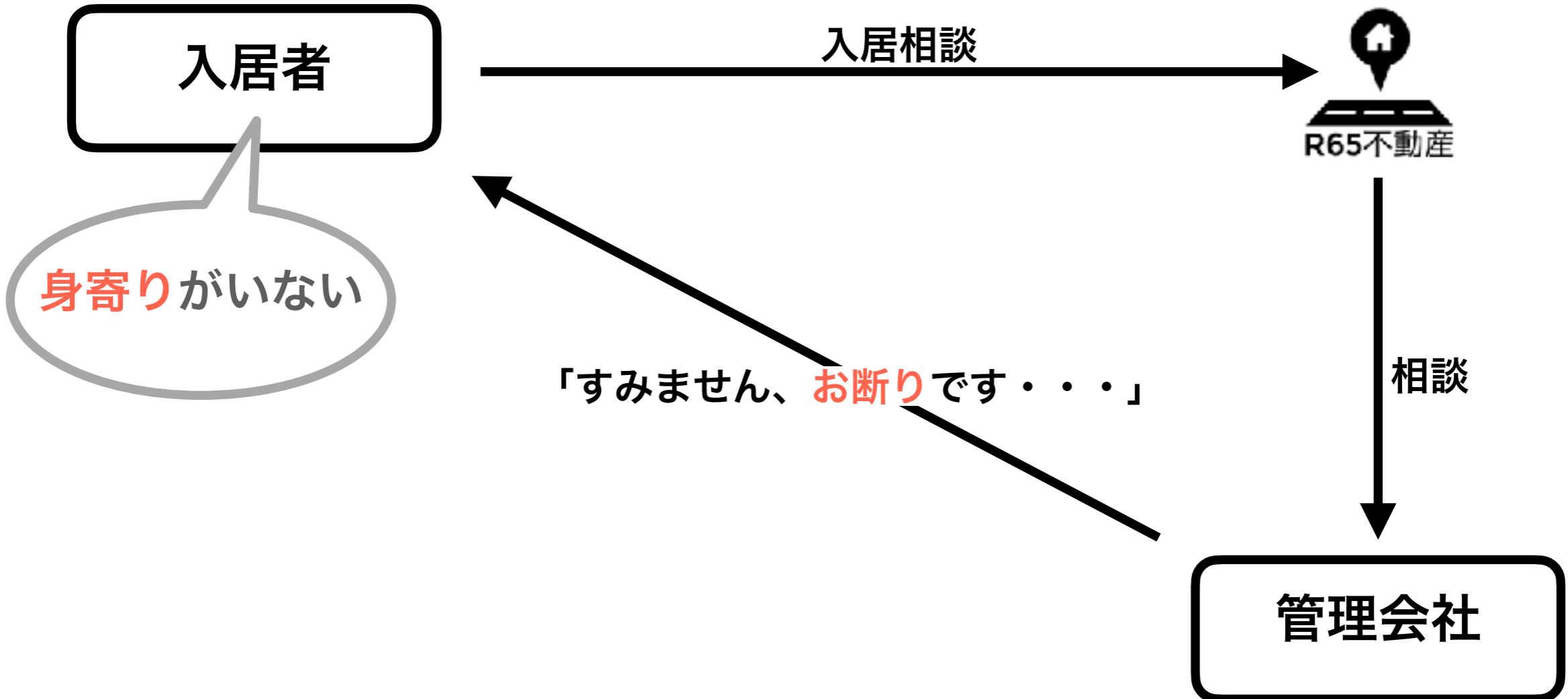
居住支援法人の業務であることが望ましい



収益として成り立つか分からぬ（未知）

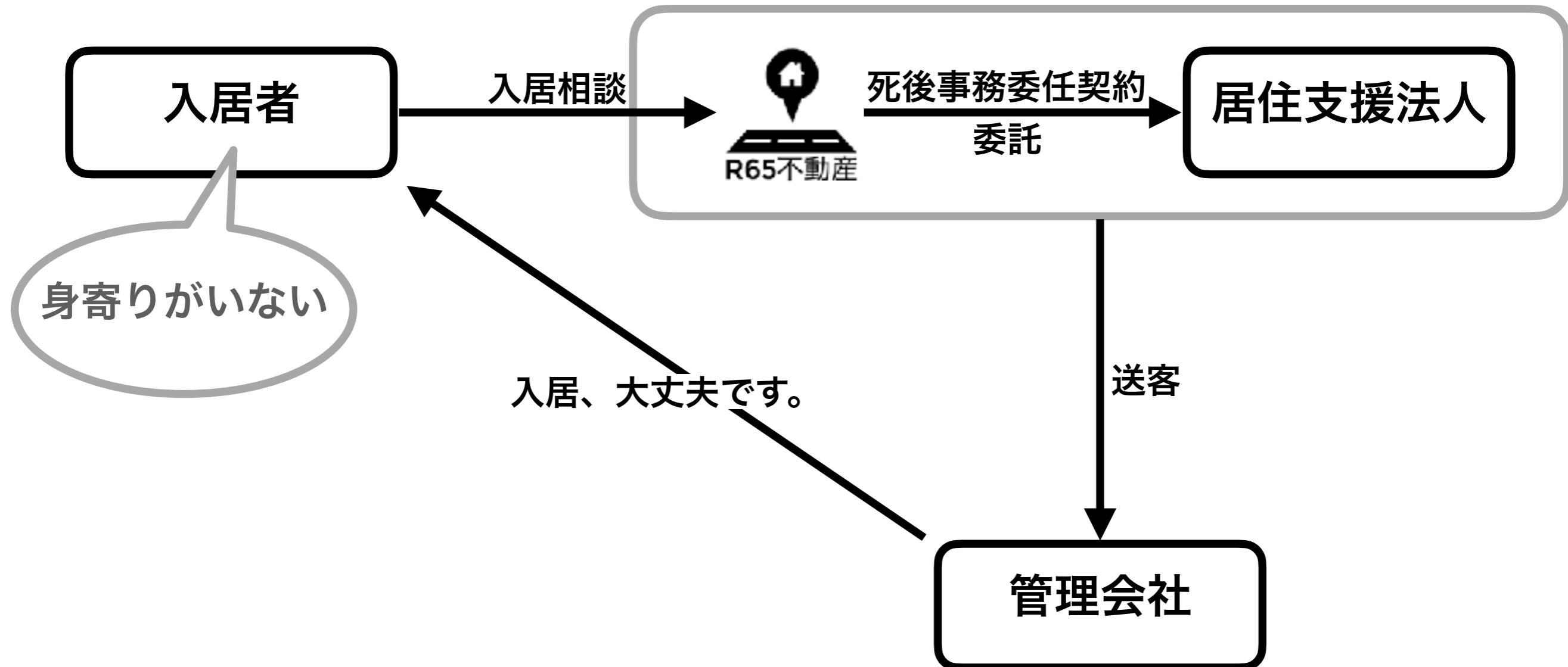
自社で全ての都道府県の居住支援法人を取ることは、不可能です。全国の居住支援法人と協業することで、死後事務委任のネットワークを目指します。

全国の居住支援法人と協業：現状



身寄りがないことにより、残置物を処分できないため、
管理会社は、身寄りがない人を入れたくない。

全国の居住支援法人と協業



全国の居住支援法人と協業することで
全国どこでも身寄りのない方の入居を行うことができる。

僕らの理念

「いくつになっても豊かな暮らし」

何歳になっても、自分の住まいを自由に
選べる暮らし

ただし、僕らだけではできません。

全国の物件が提供できることも、安価な見守りが提供できることも、非常に手間のかかる方の仲介ができることも、パートナーさんがいることによって成り立っています。

もし、理念にご賛同いただけましたら、弊社にお手伝いの機会をくださると幸いです。

株式会社R65

MAIL: support@r65.co.jp
TEL: 050-3702-2103

