



## 「貸したいけれど不安・・・」 単身高齢者受け入れに 求められる新たな取り組み ～前編～

2025年の敬老の日に総務省が公表した統計によると、65歳以上の人口は3619万人に達し、総人口の29.4%を占める過去最高の水準となりました。さらに2050年には37.1%に達すると見込まれています。また、単身高齢者世帯は、2050年には世帯全体の約20%（およそ5世帯に1世帯）と達する見通しです。

このように、「単身高齢者の住まいの確保」は社会的な課題となっています。

今号では、こうした社会的背景を踏まえ、当社が進める単身高齢者の受け入れ体制と、浮き彫りとなった課題、そして課題解決につながる新たな社会的取り組みについて、前後編に分けてご紹介します。

### ●当社の取り組みと残された課題

当社では、「65歳以上」を高齢者と定義し、「見守りサービス」への加入や、親族を連帯保証人または緊急連絡先として登録することを要件に、オーナーさまのご承のもと単身高齢者を受け入れています。

これにより、万一の際の早期発見や、原状回復費・残置物処分費の補償が可能となっています。

しかし一方で、親族が相続放棄した場合など、賃貸契約の終了や残置物処分の「死後の事務手続き」に対応できない課題が残されています。

### ●「死後事務委任契約」とは

「死後事務委任契約（以下、委任契約）」とは、入居者が生前に、自身の死後に発生する各種手続き（※参照）を、信頼できる第三者に委任しておく契約です。

受任者には、特別な資格は不要で、個人や法人が引き受けることができます。

遺言が「財産の分配」を扱うのに対し、委任契約は「

死後に発生する実務的な手続き」を対象とします。

（※参照）：葬儀の実施、埋葬・供養方法の指定 / 死亡届や各種行政手続き（保険証や免許証の返還、年金受給停止など）の代行 / 水道光熱費の精算、賃貸借契約の終了手続き、残置物の処分 など

委任契約誕生の背景には、2000年に施行された成年後見制度があります。

成年後見制度は本人が死亡すると契約が終了し、死後の対応まではカバーできません。この制度のすき間を補う形で、弁護士・司法書士・NPOなどが委任契約を導入し、「法定相続人がいない」「親族に負担をかけたくない」と考える方を中心に利用されています。



※週刊全国賃貸住宅新聞 2025年9月8日記事

### ●委任契約の限界と新たな取り組み

しかしながら、委任契約はあくまで私的な契約であり、相続に関する権利義務までは引き継ぐことはできません。

民法上、賃貸借契約や、残置物の所有権は「相続人」に帰属するため、受任者が委任契約に基づき賃貸借契約の終了や、残置物処分を行った後に、法定相続人が現れた場合にはトラブルに発展する可能性があります。

したがって、「委任契約を結べば死後の対応は全て任せられる」とは言い切れません。

こうした限界を克服するため、国土交通省と法務省は「残置物の処理等に関するモデル契約条項」を策定しました。これにより、単身高齢者の死亡後でも、賃貸借契約の終了や残置物処理を円滑に進められる環境づくりが進められています。

このモデル契約条項の具体的な内容や活用方法については、次号（12月号）の後編でご紹介します。

# S+ COLUME

実家の片付けの為に、3～4年ぶりに帰りました。荷物が多いので年末を待たずに今から大掃除です！屋根裏部屋から私が幼少期に母にプレゼントした、「ゆうちょうこきくけん」が出てきました。こんな純粋無垢な自分がいたんだなあと懐かしんでおりました。

栗ヶ窪 千智

息子の希望で8番出口という映画を見に行きました。ルールも何も知らない状態で見に行き、見終わっても正直よく分からない映画でしたが、その後評論家のレビューを見てこのようなメッセージがあったのかと、却つてもう一度見に行きたくなる不思議な映画でした。

永松 駿輔

睡眠改善パジャマ、効果は相変わらず「？」のまま着続けています。先日、山登り翌日の筋肉痛を覚悟していたのに拍子抜け。歳のせいと反応が遅れるのか…と思いきや翌々日も平気。まさか、これはパジャマの効果？ 今さらながら信じ始めています。

由木 正伸

普段の食事からごはんを1食で3合食べることが多々あります。先日はつけ麺 900グラムに挑戦し、余裕の完食。食欲の秋はいつもより食べ過ぎてしまいますが、しっかりエネルギーを蓄えて、仕事にも全力投球していきます。

江口 悠仁

先日、能勢でキャンプをしました。気温も快適で、キャンプの魅力に取りつかれました。道具はほぼ友人に借りたので、興奮冷めやらぬまま、帰宅後にAmazonで一式揃えようとしたところ、ちょうどプライムセールを終了直後。最後に物欲の焚火も鎮火できました。

森澤 海渡

今年の初めに、「ランニング 5kmを無理なく走る」という目標を立てました。しかし、まだ目標を達成出来ていないので、12/29（月）に開催される 10km 大会にエントリーしました。目標を定めて、そこに向かってトレーニングを開始していきます。制限時間内に完走を目指します。

飯塚 悠

クリスマスの季節が近づいてきました。またクリスマスツリーを部屋に飾ることができるのがすごく楽しみです。今年はなぜかクリスマス会を複数回することになっているので、気合を入れてプレゼントを選びたいと思います！

保田 紗有

帰宅途中、風によって稲の香りがしました。近所の稲刈りが終わったようです。暑さがやわらぎ、朝晩涼しくなってきました。最近は四季の移り変わりが早くなったように思いますが、香りで季節を感じられる瞬間になんだかほっとします。

吉田 忍

最近我が家にカメムシが出ます。家族で虫を退治できるのは私だけ。先日も深夜、娘の部屋でカメムシが発見され、娘の悲鳴とともに叩き起こされ寝ぼけ眼でカメムシと格闘。頼むから部屋には入らないでほしいものです。

中村 一也

先日次男の幼稚園最後の運動会でした。実は年少年中と発熱で参加できず、今年こそは！と意気込んでいたので（私&担任の先生が）、参加できただけで優勝でした☆年長らしく頑張っている姿が見れて、組体操にリレーと感動させてもらいました。吉久優