

株式会社都市未来総合研究所

公開

空き家対策としての住宅賃貸円滑化策について ～高齢者の住まい問題を中心として～

2022年11月

SPECIAL REPORT

2022年度 vol.1

住本 靖 (Sumimoto Yasushi)

y.sumimoto@tmri.co.jp

概要

- ・少子高齢化が進む中、空き家の増加には歯止めがかかっていないのが現状
- ・賃貸住宅の管理不全の防止は、空き家問題全体の予防策として大きな効果となる。
- ・一方で、高齢者の賃貸住宅への入居困難性は解決していない。
- ・賃借人が死亡時した場合の残置物の処理、相続人への対応等の賃貸人の負担が、高齢者の入居を狭めるという悪循環を生じさせている。
- ・高齢者の入居できる賃貸住宅の拡大は、賃貸住宅経営にとっても本来は望ましい。
- ・高齢者世帯の借家比率は今後上昇することが予測され、賃貸人にも高齢者の受け入れは避けられない課題
- ・賃借人の孤独死等における賃貸人の負担を軽減する新たなサービスや行政による支援についての充実・強化が不可欠
- ・超高齢化・空き家増加の時代に合った借地借家法の解釈を含む賃貸住宅法制の再検討も必要

1. 空き家問題

(1) その他空き家等

適切な管理がされていない空き家の増加問題（いわゆる空き家問題）に対応するため、空家等対策の推進に関する特別措置法（「空家特措法」）の制定（平成26年）をはじめとする法制度の創設や施策が講じられているにも拘わらず、空き家の増加には歯止めがかかっていないのが現状である。

空き家で特に問題となっているのは、売却や賃貸の予定もなく長期にわたって不在等の「その他空き家」¹であるが、本稿では賃貸住宅の空き家（空室）に焦点を当てて論じることにした。

(2) 賃貸住宅の空き家率と空き家問題

賃貸住宅の空き家率は約 18.5%前後で推移しており（2008年・2013年・2018年）、空き家戸数自体も微増と、大幅な増加はしていない²。賃

貸住宅の空き家は賃貸人又は管理者による管理がされており、管理不全の建物（特定空家等³）となる可能性が高い「その他空き家」とは異なる。そのため、賃貸住宅の空き家は「その他空き家」に比べ大きな問題とは認識されていない。

しかし、賃貸住宅として経営・管理をされている限りは空き家特有の管理不全による問題は生じないが、老朽化等により空き家率が上昇して経営が成り立たない賃貸住宅に陥った場合には、「賃貸住宅の空き家」ではなく、「その他空き家」に移行することになる。賃貸住宅の約430万戸弱の空き家は戸数規模としては極めて大きく（「その他空き家」の約350万戸を上回る）、賃貸住宅の空き家状況は、より問題の大きい「その他空き家」の戸数にも影響を及ぼすことになる。

賃貸住宅の空き家は、利用目的のない「その他空き家」のいわば「空き家予備群」であり、賃貸住宅の建物全体が経営・管理不全となる前の

段階で手を打つことができれば、住宅ストック全体の空き家の予防策として大きな効果が期待できる。

2 高齢者世帯の入居制限の実状と理由

空き家戸数が増えている一方で、賃貸住宅への高齢者の入居は依然として困難な状況にある。高齢者の入居に対して賃貸人の約8割が拒否感を有しており、実際に高齢者からの入居申込みがあった場合でも、高齢者世帯に対しては入居を不可とする制限をしている賃貸人が一定割合いる⁴。もともと、高齢者であることを理由とした入居制限の正確な実態の把握は難しい。

例えば、高齢者単身や高齢者のみの世帯の入居について制限している割合が3%～4%であっても、保証人がいる等の条件付きの制限まで広げると、30%前後まで高まる⁵。その点では、65歳以上の賃貸住宅を探したことのある約4人に1人が実際

¹ 「その他空き家」とは、売却・賃貸用を除き人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅などをいう。（総務省「住宅・土地統計調査」用語の解説）

² 約413万戸（2008年）→約429万戸（2013年）→約432万戸（2018年） 総務省「住宅・土地統計調査」

³ 「特定空家等」とは、そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺的生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等をいう。（空家等対策の推進に関する特別措置法 第2条2項）

⁴ （出所）国土交通省社会資本整備審議会住宅・宅地分科会第2回勉強会（2020年1月16日）資料5中38頁

（原典）（公財）日本賃貸住宅管理協会（平成30年度）「家賃債務保証業者の登録制度等に関する実態調査報告書」

⁵ （出所）平成30年度居住支援全国サミット（平成31年3月7日開催）鹿児島県居住支援協議会の取組（鹿児島県資料）

（原典）鹿児島県居住支援協議会・平成29年度不動産事業者のアンケート調査

に入居を断られたという調査結果が参考となる⁶。

高齢者の入居に対して賃貸人が消極的な理由としては、孤独死等の事故への不安や保証人がいないことが主な理由として挙げられている。賃借人が死亡した場合の残置物の処理、相続人への対応、賃借人の死亡または退去に際して、賃貸人がその労力・コストを負担することになるとの不安が、高齢者の賃貸住宅選択の自由を一層狭める結果になるといふ悪循環を生じさせている。

3. 高齢者世帯の賃貸住宅需要

高齢者向けの賃貸住宅としてサービス付き高齢者向け住宅(サ高住)が法律⁷に基づく住宅事業として供給されている。サービス付き高齢者向け住宅(サ高住)の新規供給戸数は、着実な増加により2021年末時点で約27万3千戸がストックとして登録されている⁸。

他方、サ高住の入居者の平均年齢は84.2歳であり、内訳として75歳以上の入居者が9割超、85歳以上

が約6割、90歳以上が約3割となっており、さらに入居者の約9割は支援・介護を必要とする者である⁹。サ高住は賃貸「住宅」ではあるが、入居者の実状からは高齢者の介護施設を補完する福祉的要素の強い「住宅」であることが理解できる。

他方、まだ支援・介護を必要としないう高齢者(いわゆるアクティブシニア)にとっては、健康な生活を送れる間は福祉的要素の強いサ高住に入居する必要はなく、入居できる賃貸住宅の選択肢が広がるのが、高齢者の豊かな住生活の実現にも資することになる。

空室を避けたい賃貸人にとって過度な負担が発生しなければ、高齢者が入居することは賃貸住宅経営的には本来歓迎すべきことである。

加えて、65歳未満の各年代別の借家比率が高まっていること¹⁰から、将来的に高齢者世帯の借家比率も上昇することが見込まれる。若年・子育て世帯数の減少と高齢者世帯数の増加がさらに進むことを考えると、これまで賃貸人が敬遠しがちな高齢

者世帯を受け入れることは、賃貸住宅の経営面からは避けることはできない課題である¹¹。

4 高齢者像の変化、健康寿命の延伸

平均寿命は2016年時点で男性80.98歳、女性約87.14歳と伸びているが、高齢者の身体機能も若返っており、日常生活に制限のない期間としての「健康寿命」¹²も延伸し、2016年時点で男性72.14歳強、女性74.9歳強という結果となっている¹³。「最近の高齢者は元気」であるということから健康寿命のデータからも裏付けられている。

賃貸人にとって高齢者の入居に抵抗があることの理由として、孤独死等の事故・健康問題があるが、健康寿命の平均値が75歳弱まで伸びているという事実は、賃貸人にとって高齢者入居への抵抗感・不安の軽減材料になると思われる。

5 新たなサービス・商品の動向 (1) 家賃債務保証制度

⁶ ㈱R65不動産・2022年9月15日公表(同社HP)

⁷ 高齢者の居住の安定確保に関する法律(平成13年法律第26号)第3章

⁸ (一社)高齢者住宅協会「サービス付き高齢者向け住宅 情報提供システム」

⁹ 平成2年度「高齢者向け住まいにおける運営実態の多様化に関する実態調査研究」(PwCコンサルティング合同会社・厚生省補助金事業)

¹⁰ 総務省「住宅・土地統計調査」

¹¹ (公財)全国賃貸住宅経営協会連合会・賃貸Life第68号(2022年夏号)09頁

¹² 健康寿命とは、健康上の問題で日常生活が制限されることなく生活できる期間である。(中略)厚生労働省政策統括官付参事官付世帯統計室「国民生活基礎調査」における「あなたは現在、健康上の問題で日常生活に何か影響がありますか」という質問に対し、「ない」とする回答を「健康」、「ある」とする回答を「不健康」とし、年齢別の健康・不健康の割合を求め、生命表とあわせて「日常生活に制限のない期間の平均」を算出している。(令和2年版 厚生労働白書17頁脚注※2)

¹³ 平成2年版 厚生労働白書「図表1-2-6 平均寿命と健康寿命の推移」

賃貸人の費用負担軽減サービスの1つとして、家賃債務保証制度がある。家賃債務保証制度は、近年、高齢単身世帯の増加や人間関係の希薄化等を背景とし、従来の連帯保証人に代わるものとして、家賃債務保証会社の利用が増加している。家賃債務保証制度の保証対象となる費用は保証会社により異なるが、滞納家賃に加えて、入居者あるいは入居者の相続人が負うべき原状回復費用、残置物撤去費用が含まれている場合が多い¹⁴。保証料は入居者が負担することで賃貸人の事故等の費用負担軽減になっている。

(2) 少額短期保険制度

賃貸住宅向けの少額短期保険制度として、「孤独死対応型の保険」が商品として登場している。家賃債務保証制度と類似しているが、通常の家賃滞納は対象とならず、孤独死等の「事故」があった場合に限定して、原状回復・残置物撤去費用等の損失を保険金として支払いするものである。賃借人加入タイプ・賃貸人加入タイプなど多くの商品が登場している。

(3) 見守り・安否確認サービス

事故が起きた場合の費用負担軽減ではなく、孤独死等の発生を未然に防ぐための高齢者の見守り・安否確認サービスが増えてきている。電話への入居者の応答による安否確認から、住戸内にセンサーを設置しての活動状況の見守りサービスなど、サービスの内容も多様化している。また、見守り・安否確認サービスを、高齢者入居への賃貸人の負担・不安を減らし賃貸住宅経営を安定させるための商品としてPRをしている事業者も見受けられる^{15 16}。

6 残置物の処理等に関するモデル契約条項

家賃債務保証制度や短期少額保険制度で賃貸人の費用負担の問題には対応できるが、賃借人の死亡後、賃借権と居室内に残された家財(いわゆる「残置物」)の所有権は、その相続人に承継(相続)されるため、相続人の有無や所在が分からない場合、賃貸借契約の解除や残置物の処理が法的に困難になることがある¹⁷。そのため、契約関係及び残置物を円滑に処理できるようにするためのモデル契約条項(「残置物の処理等に関するモデル契約条項」)が国土交通省・法務省から公表されている(2

021年6月7日)。

7 今後の方向性

3. で述べたようにサービス付き高齢者向け住宅(サ高住)の供給は順調に進んでいるが、健康寿命が男女ともに75歳弱まで延伸し、サ高住の入居の前に新たな人生ステージが登場している。自立して生活を送ることができる高齢者は、支援・介護が必要となるまでは、サ高住ではない通常の賃貸住宅に住むことを選択することも十分考えられる。少子高齢化のさらなる進展、空き家増加という状況に対応せざるを得ない賃貸住宅経営の観点からも、高齢者は賃貸住宅の重要な入居者との発想転換をすべきである。

もちろん入居時は健康であっても加齢によって、支援・介護が必要となっていく場合や、孤独死等の事故も生じる可能性もある。入居者が要支援・要介護の状況になった場合に在宅介護を受けての入居継続、あるいはサ高住・介護施設等の移転先の紹介は、賃借人の状況に応じたサービス・支援として個別的・福祉的要素が強く、公的な支援が不可欠となる。行政側も居住支援法人¹⁸への財政的支援に力を入れて始めている。

¹⁴ (出所) 住宅地分科会第50回(2020年2月18日)資料8-3中58頁

(原典)(公財)日本賃貸住宅管理協会(平成30年度)「家賃債務保証事業者の登録制度等の実態調査報告書」

¹⁵ 高齢者入居促進サービス「見守り Air」 ノバルス(株)

¹⁶ 安否確認と死亡時の費用補償がセットになった「見まもっ TEL プラス」 ホームネット株式会社

¹⁷ 賃借人死亡等の事故があった場合であっても、相続人との間で借家契約の解約または同意を得ることができず、残置物処分等のための賃貸人(管理者)の入室や残置物の運搬・処分自体が違法と判断される可能性があった。

¹⁸ 居住支援法人とは、住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給促進に関する法律(セーフティネット法)第40条に基づき、居住支援を行う法人として、都道府県が指定するもの。社会福祉法人のみならず、高齢者賃貸住宅関連のサービスを提供し

賃貸住宅への高齢者入居を拡大するためには、賃貸人の負担する事故時等の労力・コストを軽減することが必要である。高齢者を受け入れるための様々なサービス・商品が生まれていることに加え、行政による支援強化など、賃貸人の負担を軽減する手法が官民において進みつつある。

今後、高齢者入居に対応したサービス・制度がより向上・利用されていくことで、賃貸住宅経営はもちろん、賃貸住宅の高齢者入居困難性の軽減、ひいては空き家を予防する有効策にもなることを期待したい。

8 おわりに

残置物の処理等に関するモデル契約条項は公表時点(2021年6月)において、過去の解釈・裁判例などを踏まえた穏当な内容となっている。

例えば、賃借人が亡くなった場合には賃貸借契約を終了させるという特約(終身特約)は借地借家法に抵触して無効になることを前提とした内容となっている。しかしながら、単身

高齢者の賃借人が亡くなった場合、その居住用賃借契約を承継したいという相続人が実際にどれだけ存在するのだろうか。

絶対的に住宅戸数が不足をしている時代(～戦後高度経済成長期)と異なり、空き家が急増している現在においては、単身高齢者等の賃借人が死亡した場合には賃貸借契約は終了させる特約の有効性は、賃借人のみならず相続人の意思にも合致すると考えられる。仮に賃貸借契約が終了するとした場合、賃借人死亡後の賃料債務を相続人が負うことはなくなり、相続人等と連絡がとれない賃借人は、残った残置物の運搬・保管等を行い、その費用は家賃債務保証や少額短期保険によって費用を補填することで回収することができる。こうした賃貸人の負担軽減によって、高齢者の入居に対する不安・拒否反応を緩和し、高齢者の賃貸住宅への入居を促進できることとなる。

建物賃貸借の終身特約は借地借家法30条等(片面的強行規定)の借

家人保護規定に反するとの考えもある。もともと、2か月以上連絡先不明の即時解約条項を合法とする高裁判決¹⁹も出ている。

借地借家法の住宅の賃借人保護規定は、生活に欠かせない居住の安定のためのものであり、特に空き家増加が問題となるような住宅事情の時代においては、居住者がいなくなった場合の相続人の保護までを借地借家法が求めているとは解し難い。上記モデル契約条項の問題は一例に過ぎず、超高齢化・空き家増加という新たな時代における借地借家法の解釈を含む賃貸住宅法制の再検討の必要性を提唱し、本稿を締めくくる。

ている事業者も数多く指定されている。

¹⁹ 大阪高判令和3年3月5日判決(判例時報2514号17頁)家賃債務保証契約が消費者契約法の無効事由に該当しないとされた。

【責任に関する注意事項】

株式会社都市未来総合研究所(以下、「都市未来総合研究所」)は、本レポートに掲載されている内容(文章、図表、画像、データ、分析または評価手法)の一部または全部(以下「本書内容」)について、都市未来総合研究所との許諾契約(業務請負契約における許諾条項の設定等を含む。)の締結または都市未来総合研究所による事前の許可を得ることなく、転載、複製、頒布を行うことを禁じます。都市未来総合研究所は、本書内容に関して、第三者の著作権、商標権その他いかなる権利も許諾するものではありません。本書内容を不法な目的のために、または不法な方法で使用することを禁じます。

都市未来総合研究所およびその取締役、執行役員、従業員、株主(以下、総称して「都市未来総合研究所関係者」)はいずれも、本書内容に関して、その正確性、完全性、適時性および利用可能性について保証いたしません。都市未来総合研究所関係者はいずれも、原因に関わらず(過失その他のいかなる理由によるものであっても)、本書内容の誤謬や脱漏に対して一切責任を負わず、本書内容を利用したことにより得られた結果に対して一切の責任を負いません。損害が生じる可能性について事前に報告を受けていた場合を含むいかなる場合においても、都市未来総合研究所関係者は、本書内容の利用に関連する直接的、間接的、付随的、派生的な損害または損失(実損失、逸失利益または機会費用、過失によって生じた損失等を含むが、これらに限定されません。)、経費、費用等に対して、いかなる者に対しても一切責任を負いません。

本書内容における分析、評価および見解は、それらを作成した時点の執筆者の意見を示すものであって、必ずしも事実を記述したものではありません。本書内容には、意図したかどうかに関わらず、執筆者をはじめとする都市未来総合研究所関係者の主観や特定のバイアス、期待または誘導が含まれている可能性があります。本書内容における都市未来総合研究所の意見、分析、評価および見解は、実物不動産または有価証券の購入、保有もしくは売却の推奨や勧誘を行うものではなく、何らかの投資判断を推奨するものでもありません。

都市未来総合研究所は、本書内容について、公表後に更新または訂正する義務を負いません。都市未来総合研究所は、信頼に足ると判断した情報源から情報を入手してはいますが、入手したいかなる情報についても鑑査はせず、その正確性、完全性、適時性および利用可能性について検証は行っていません。

Copyright© 株式会社都市未来総合研究所 〒103-0027 東京都中央区日本橋 2-3-4 日本橋プラザビル 11F

Telephone:03-3273-1431、Facsimile:03-3273-1471、URL:<http://www.tmri.co.jp/>

設立:昭和 62 年 12 月 21 日、資本金:1 億円、株主:みずほ信託銀行グループ各社

【主な業務】(1)不動産に係る市場・顧客環境の調査研究と事業戦略・投資戦略に関するコンサルティング、(2)資産マネジメント:CRE(企業不動産)・FM、AM・PM に関する調査研究とコンサルティング、(3)開発プロジェクトのための調査研究とコンサルティング、(4)都市開発および地域開発の調査研究とコンサルティング