

賃貸 高齢者に壁低く

高齢になると、賃貸物件への入居が難しくなるという。家主側が高齢者の家賃を負担する能力や健康を不安視することが主因だ。高齢化が進むなかで、増加する独居高齢者層の住居確保が深刻な課題となっており、入居難に直面する高齢者を支援する動きが広がっている。

(平井翔子)



不動産会社「中央企画」を訪ね、担当の馬場さん(右)に、暮らしぶりや健康状態などの近況を話す男性(左)。(東京都多摩市)

不動産会社が見守り ■ 自治体も物件紹介

面談や電話

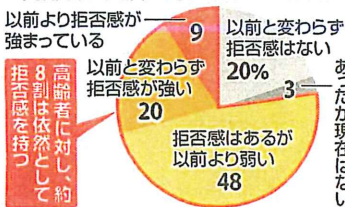
「新型コロナウイルスの感染が広がっているけど、僕は風邪もひかず元気。おかげさまで困り事もないよ」

1月中旬、東京都八王子市に住む男性(65)が、不動産会社「中央企画」(東京都多摩市)を訪れた。男性から近況報告を受けるのは、同社事業部マネージャー、馬場節子さんだ。同社では2〜3か月に1回、管理物件の高齢居住者から面会や電話で報告を受ける決まりになっているという。

男性は55歳の時に離婚して以来単身で、6年前から家賃5万円のワンルームのアパートで生活をしている。馬場さんは「65歳以上の方でも実際に会うと元気なで、支払い能力に問題のない人も多い」と話す。定期的な近況報告は、家主や管理会社の不安を軽減するための工夫の一つだ。

独居高齢者 65歳以上で一人暮らしをする人は2015年現在、625万3000人いた。その後、男女ともに増加傾向にあり、40年には896万3000人と、25年間で43.4%増えたとする試算もある。未婚率の上昇も増加の一因とみられる。入院や賃貸住宅の入居の際などに「身元保証人」となる頼れる家族がいなくて困るケースも多い。

高齢者の入居に対する家主の意識



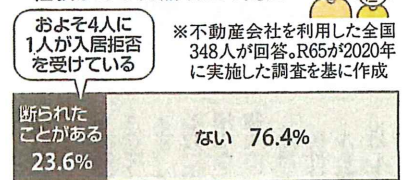
中央企画は居住者の異変を早めに察知するため、動静を見守る装置を住居に設置している。冷蔵庫などの電気使用量を自動的に解析し、使用頻度などの変化を検知すると、中央企画にメールが送られてくる。男性は「干渉にならない程度に気に掛けてくれるので助かる」と笑顔を見せた。

希望は増加

持ち家と比べ、維持費用の少ない賃貸住宅を希望する高齢者は増えている。また、体力に依りて掃除などの家事負担を減らすための小規模住宅へ転居するケースも少なくない。2018年の総務省の調査では、賃貸物件に住む単身の65歳以上は約213万世帯で、13年から14%増加した。

一方で、不動産業者「R

不動産会社に入居を断られた経験がある65歳以上の割合



65(同杉並区)が20年にを行った調査では、65歳以上の回答者348人のうち、23.6%が「賃貸住宅の入居を断られたことがある」と答えた。4人に1人以上の割合だ。そのうち5回以上断られた経験がある人も13.4%いた。R65の山本遼代表取締役(62)は「高齢化は進んでおり、賃貸住宅を希望する高齢者も増える。民間企業と行政が連携し、高齢者が入居を断られない仕組み作りが必要だ」と強調する。

設備に助成

自治体に民間と連携する動きもある。東京都葛飾区では17年から、電気やガスなどの利用状況を家族にメールで知らせる「民間の見守りサービス」を導入する際に、設置費用の9割を助成(上限1万3500円)している。区の担当者は「自治体が補助することで、見守りサービスへ信頼をもっていたら、高齢者や大

の不安解消につなげていきたい」と期待する。

福岡市社会福祉協議会と同市は共同で、65歳以上や障害のある人に、入居を受け入れる賃貸住宅を紹介している。弁護士やボランティア団体、葬儀業者など約14の企業や団体と連携しているのが特徴だ。市社協の栗田将行課長は「社会福祉協議会のような半官半民の組織は、民間の企業や団体と柔軟に協力しやすく、市民にとっても相談してもらいやすい」と説明している。

入居後の定期的な訪問や電話による見守りのほか、家事の手伝い、死後の家財回収や清掃、葬儀などのサービスも提供している。

神戸大の平山洋介教授(住宅政策)は「室内の段差解消といったバリアフリー化や、居住者の死後に発生した居室の改修費用、家賃滞納リスクの対策などで、家主の不安を緩和することが重要だ。民間だけでは担えないため、国や自治体为中心的な役割を果たすことも不可欠だ」と指摘している。

次の入居者への告知に指針 国交省

単身高齢者や障害者、ひとり親世帯など、入居を断られやすい「住宅弱者」の住まいを保障し、家主の不安を軽減させるため、国も動き始めている。

2017年には、改正住宅セーフティネット法に基づき、高齢等を理由に「入居を拒まない」空き家や空き部屋を紹介する「住宅セーフティネット制度」が始まった。登録物件は専用サイトで閲覧できるほか、各地で指定された非営利組織(NPO)などによる住居選定の支援も受けられる。登録戸数は約68万戸(1月24日時点)があるが、空き物件が少ないため、さらに登録を増や

すことが今後の課題となっている。

家主側の高齢者を敬遠する最大の理由とされているのが孤独死のリスクだ。「事故物件」と扱われて次の入居契約が入りにくくなるという不安が、高齢者の入居を難しくしている。

これに対し国土交通省は昨年10月、老衰や病気などの自然死は「発生が当然に予想される」として、入居者に対する告知は原則として必要ないとするガイドライン(指針)を策定・公表した。一定の基準を示すことで、家主側の不安を軽減し、高齢者を受け入れやすくすると期待される。