



逆境の不動産時代を生き抜くためのお役立ち情報便

レントライフ便り

レントライフ便りは、オーナー様に安定した賃貸経営を築いていただくため、最新の市場動向・入居者ニーズ、またレントライフの取組などを発信しています。

管理物件入居率 **97.10%**
(2025年7月時点)

レントライフの『賃貸オーナーサポート専門サイト』 www.rentlife.co.jp/owner

編集発行



株式会社 レントライフ

本社 マーケティング課

レントライフ オーナー 🔍



《レントライフ便り専用アンケート》

レントライフ便り専用お問合せフォームからオーナー様のご意見をたくさんお待ちしております。

rentlife.co.jp/inquiry/rentnews 🔍

vol.104 専用お問合せフォーム



今号のお題目

《特集》高齢化社会の賃貸需要と賃貸経営 上昇し続ける日本の高齢化率、増加する単身高齢者世帯

- 【オーナーセミナー開催報告】贈与税・相続税はこうして減らす！「相続徹底解説セミナー」を開催しました。
- 【預かりくみリフォーム事例紹介】長期空室の古部屋が、個性際立つデザイナーズマンション並みのオシャレ空間大変身！

今号のお題目

形態は双方ともに好まれませんし、実際に世帯を分けて暮らし

の親世帯と子世帯とで同居する

す。今時はたとえ家族でも、高齢

くなくなり、小家族化が進んでいま

すが、現代では、その傾向は少な

同居している家も多かったの

もたちと、親子三代にわたって

または娘夫婦、さらにその子ど

昔は、高齢者の夫婦、その息子

も過言ではありません。

成功の鍵になっていくといつて

るかどうか今後の賃貸経営の

者だけの世帯の入居を受け入れ

帯も増加していますから、高齢

は、当然ながら高齢者だけの世

口が増加している日本において

進み、高齢者や後期高齢者の人

思います。しかし、高齢化社会が

みの入居に消極的な方が多いと

オーナーの中には、高齢者の

高齢化時代に即した賃貸経営

高齢化社会の賃貸需要と賃貸経営

上昇し続ける日本の高齢化率、増加する単身高齢者世帯

親世帯子世帯での同居は好まれない傾向

高齢者賃貸需要がさらに増加していく！

高齢親世帯

子世帯

ている人の方が多い状況です。したがって、高齢者の夫婦のみで生活していたり、伴侶を亡くされて高齢者お一人で生活して

いたりますケースが多くみられます。このような現状から、高齢者の賃貸住宅の需要が増加しているのに対し、高齢者の入居はリスクが高いと拒否している

オーナーも少なくありません。

ご用命・ご相談は、お気軽に各店にご連絡ください。

- 長野店 長野県長野市栗田 2007 TEL.026-219-5580
- 伊那店 長野県伊那市中央 4561-7 TEL.0265-77-2580
- 松本店 長野県松本市島立 940-1 TEL.0263-40-5001
- 飯田店・飯田ショールーム 長野県飯田市北方 1157-2 TEL.0265-25-8050
- 諏訪店 長野県茅野市ちの 2767-2 TEL.0266-82-5101
- 横浜支店 神奈川県横浜市港北区新横浜 2-5-10 TEL.045-470-3213

[本社] 長野県長野市栗田 2007 レ・コンフォर्टィ長野駅東 3F TEL.026-217-0257

しかし、需要があるという事は、そこに賃貸経営における好機があるということなのです。

高齢化の現状と将来像
65歳以上の割合、高齢化率は現状29.1%

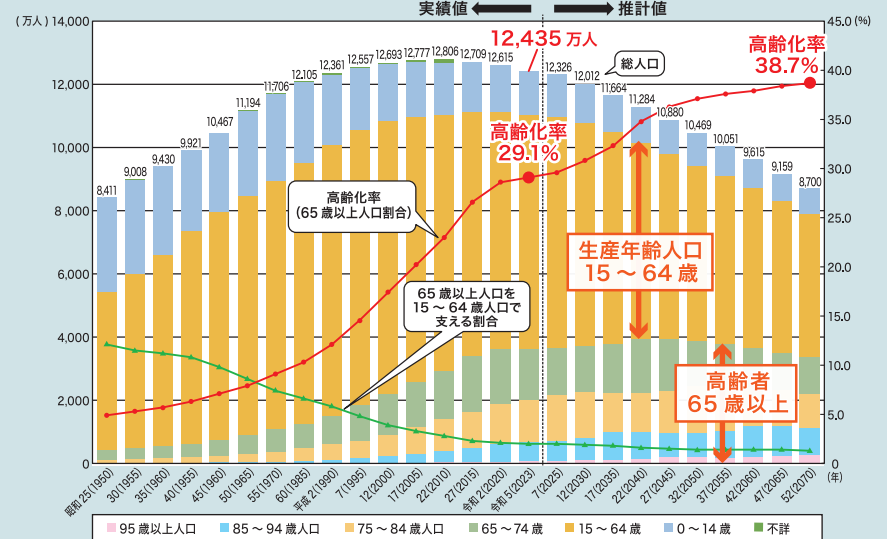
2070年には38.7%が65歳以上、4人に1人が75歳以上

内閣府の白書により

ますと、我が国の総人口は令和5年(2023年)10月1日現在1億2,435万人となつていきます。そのうち65歳以上人口は3,623万人となり、総人口に占める割合(高齢化率)も29.1%となりました。65歳以上人口を男女別に見ると、男性は1,571万人、女性は2,051万人で、男性対女性の比は約3対4となっています。

また、65歳以上人口のうち、「65〜74歳人口」は1,615万人(男

■ 高齢化の推移と将来推計

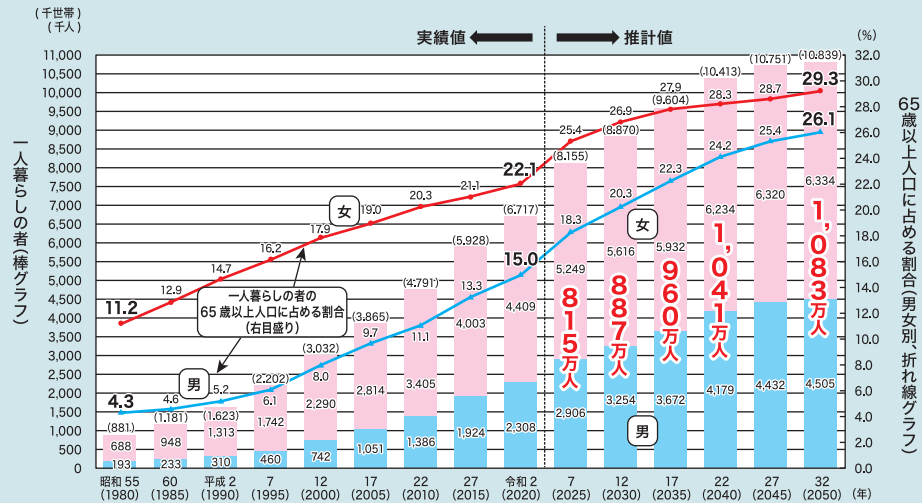


日本で増加する単身高齢者世帯

内閣府が公開した「令和6年版高齢社会白書」によると、65歳以上の一人暮らしの男女は増加傾向にあります。65歳以上の者のいる世帯について見ると、令和4年（2022年）現在、世帯数は2,747万4千世帯と、全世界帯（5,431万世帯）の半分以上50.6%をも占めています。昭和55年（1980年）では世帯構造の中で三世帯世帯の割合が一番多く、全体の半数を占めていましたが、令和4年（2022年）では夫婦のみの世帯及び単独世帯がそれぞれ約3割を占めています。

また、65歳以上の一人暮らしの者は男女ともに増加傾向にあり、昭和55年（1980年）には65歳以上の男女それぞれの人口に占める割合は男性4.3%、女性11.2%でしたが、令和2年（2020年）には男性15.0%、女性22.1%（2025年推計）に上昇しています。

■ 65歳以上の一人暮らしの者の動向



【資料】令和2年までは総務省「国勢調査」による人数、令和7年以降は国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計(全国推計)」(令和6(2024)年推計)による世帯数

一人暮らしの高齢者は約815万人(2025年推計値)

口に占める割合は男性4.3%、女性11.2%でしたが、令和2年（2020年）には男性15.0%、女性22.1%（2025年推計）に上昇しています。

まずは現在、一人暮らしの高齢者がどれくらい居るのかを確認してみたいと思います。内閣府の「令和6年版高齢社会白書」による

と、2020年に約671万人だった一人暮らしの高齢者（65歳以上）数は年々増加し、推計値になります。2025年には約815万人になることが予想されています。そして、さらに2030年には約887万人にまで増加する模様です。その後では、2035年に約960万人、2040年には約1,041万人に達すると見られています。賃貸不動産のオーナーにとって、高齢者はますます重要な存在となりそうです。

(以上図2参照)

ところが、一人暮らしの高齢者にとって、住宅の確保にはさまざまな困難が伴います。持ち家でない限りは賃貸住宅に住むことになるわけですが、高齢者の入居に難色を示すオーナーは少なくありません。

単身高齢者世帯が増える原因

単身高齢者が増える要因は、配偶者が死亡したために一人暮らしになったり、子供がいなかったり少なかったりすること、また核家族化が進んでいることが原因です。さらに、高齢者の意識として、労働年齢が高くなっていることから経済的な心配がなく、生きがいを感じているので一人暮らしでも不自由を感じていないこと、今住んでいる所が気に入っている

は、今後は、日本の大都市部では人口は横ばいながら75歳以上の人口が急増し、地方部では75歳以上の人口の増加は緩やかであっても、高齢者の人口割合は増えていくことが予想される中、一人で暮らす高齢者の安全・安心を見守る対策が必要であり、それ



に応じた告知の必要性が一定化されました。2021年以前は、賃貸物件内の孤独死や病死に対する告知要・否は業者判断に委ねられ、対応はバラバラで高齢者への偏見や入居拒否を助長していました。当時、物件を斡旋する業者側としては、「たとえ孤独死であっても自然死だから報告しなかった」と言っても通用せず、入居者が後日、物件内で人が死亡したことを知った時、国としては責任の所在は業者にあるという考え方を基準としていましたので、業者としては、事故物件の斡旋をすることなく、しばらくの間は物件を空室状態のままにしています。したがって、当時は不動産取引に係る心理的瑕疵のうち、取引対象となる不動産において過去に生じた「人の死」について、宅地

建物取引業者による調査や告知に係る判断基準がなかったため、円滑な流通・取引が阻害される要因となっていました。また、賃貸住宅オーナーが所有物件で死亡事故等が生じ「事故物件」として取り扱われることを懸念し、単身高齢者の入居を拒む事例も多くありました。そこで国としても、2021年公表以降ガイドラインによって「自然死は原則無告知」「特殊清掃や事件の場合は3年ルール」など、告知義務の線引きを明確化したという大きな変化がありました。こうして、告知義務の線引きが明確になったことで、死因が自然死の場合などは入居審査時の心理的ハードルが下がり、単身高齢者でも賃貸に入りやすくなりました。

告知義務の内容 (2021年ガイドライン)

告知が【不要】なケース

自然死や日常生活上の不慮の事故死
例:老衰、病死、転倒、入浴中の溺死などは、特殊清掃等がない限り告知不要です。孤独死でも、特殊清掃が行われていない場合は原則として告知不要です。

共用部や隣室の死
共用部分(廊下、エレベーター等)および隣接住戸内での死は、通常、告知不要とされています。

告知が【必要】になるケース

自然死でも特殊清掃が発生した場合
特殊清掃・大規模修繕が行われたケースでは、発覚からおおむね3年間は告知義務が生じます。

自殺・他殺など事件性のある死
賃貸契約では、事件後3年程度の期間までは告知義務が続きます。発生から3年経過後でも、事件性や世間への周知性が高い場合は告知が求められる可能性があります。

借主・購入者からの問い合わせがあった場合
経過年数や死因にかかわらず、重要な情報と判断されれば告知が必要です。

高齢者歓迎賃貸住宅の提供で空室対策
超高齢化社会の中の世帯構成を見ますと、今日では65歳以上の高齢者世帯のなかで、夫婦のみの世帯及び単独世帯がそれぞれ約3割を占めていて、昭和55年(1980年)当時のように三世帯世帯同居が一番多く、全体の半数を占めていたような状況は想像もつきません。昔のような世代が同居する生活様式は今では好まれず、親世帯・子世帯ともに、それぞれの生活スタイルを重視した、小家族単位で暮らす人が多くなっています。しかもその中で、一人暮らしの高齢者が815万人にも及ぶ現在では、高齢者賃貸の市場は無視できない存在となっています。ですから、私共管理会社としてもアパートオーナーが敬遠しがちな高齢者の

入居促進を提案していかねければなりません。また、高齢者特有の入居リスクに対応するための対策を講じ、賃貸事業においても高齢者をターゲットとしたマーケティング戦略が必要と考えられます。増加するシニア需要を捉えるためには、高齢者がたとえ単身入居であっても、安心して暮らせる環境をつくり、孤独死のリスクに対しては、見守りサービスを導入するなど、リスクを回避してゆく必要があります。私共レントライフではこういった不安の元となるリスクを取り除くためのシステムをすべて導入していますので、オーナー様も安心して高齢者への賃貸を提供いただけます。



レントライフが提供する高齢者賃貸各種システムのご紹介

レントライフでは高齢者の賃貸を円滑に遂行するために様々なシステムを用意し、オーナー様も入居者も安心して賃貸借が行えるように契約時においても入居期間中においても安心のサポートを提供しています。これにより高齢者も立派な賃貸物件の顧客となり、大きな空室対策となつていきます。高齢者賃貸には様々なリスクがありますが、まず、契約時には家賃滞納があった時に備え、家賃保証会社を利用することで、家賃滞納リスクを軽減しています。また、特に高齢者には、入居時に必ず身元引受人や連帯保証人を用意してもらいます。

孤独死のリスクに対しては、安心の見守りサービスを導入して、心配な高齢者の一人暮らしを、プライベートを侵害することなく見守っています。具体的には電気使用量のデータの變化から異常を検知し、入居者へコール、応答がなければ私共、管理会社へ通知してくれます。(らくもりシステム)

また、いざという時の駆け付けサービスとして、定休日や深夜でも24時間いつでも駆け付けができる安心ライフサポート24の在宅確認サポートを導入しています。この安心ライフサポートはその他、カギの紛失や忘れた時のトラブル、水回りのトラブル、ガラスのトラブルなどに対応しています。

また、万が一、借戸室内で入居者が死亡した場合、保険金が払われるよう補償保険を用意し、孤独死による、修復費用、遺品整理費用を補償しオーナー様が負担することなく損失をカバーします。

健康面での不安に対しては、高齢者のちょっとした健康の不安事も24時間、365日、カウンセラーなどに相談できるサービスを用意しています。

さらに日常の生活の中で発生する電気やガスそして給湯器のトラブルにも対応しています。

また、部屋によっては入居時から設備が附属していますが、本人や家族から希望があれば、ほとんどの部屋に付けることができるのが、レントライフお勧めの『IoT技術の各種設備』です。

その中で、高齢者に必要になる主な設備として、離れていても家族が常に見守ることができ、部屋の中で高齢者の動きを監視する見守りセンサーがあります。これは万が一、転倒や気失って動けなくなった場合など、一定期間通知がない時に家族が駆け付けることができるシステムです。

安心ライフサポート24
 レントライフが提供する
安心で快適な生活を
 楽しんでいただくためのサービスです

アシテント発生
 賃貸入居者
 定休日
 深夜も対応!

専門スタッフ ← コールセンター

また、1人暮らしの高齢者へ癒しをもたらす、大好きなペットを留守の時でも外出先から見守れるペットの見守りカメラなど、高齢者が安心できるシステムをご提供しています。

そして、犯罪に巻き込まれやすい高齢者をサポートし、侵入者から守ることができる、窓やドアのセンサーや鍵の閉め忘れを防ぐ遠隔でのドアロックシステムなどがあります。

また、1人暮らしの高齢者へ癒しをもたらす、大好きなペットを留守の時でも外出先から見守れるペットの見守りカメラなど、高齢者が安心できるシステムをご提供しています。

そして、犯罪に巻き込まれやすい高齢者をサポートし、侵入者から守ることができる、窓やドアのセンサーや鍵の閉め忘れを防ぐ遠隔でのドアロックシステムなどがあります。

また、1人暮らしの高齢者へ癒しをもたらす、大好きなペットを留守の時でも外出先から見守れるペットの見守りカメラなど、高齢者が安心できるシステムをご提供しています。

IoTで高齢入居者を見守り

防犯対策
 不審なドア・窓の開閉をスマホに通知!
 一人暮らしの女性にも安心!

鍵の締め忘れ
 外出先から即座にロック

ペットの見守り
 単身世帯でも安心なペットとの暮らし

高齢者の見守り
 高齢者の健康・安否をかんたん確認

オススメ!
 高齢者の一人暮らしに。モーションセンサー
家族が見守るから安心
 離れて暮らしていても家族の無事を確かめられます。オーナー様が特に心配な孤独死を未然に防ぎ、今後増える単身高齢者の需要を取り込むことができます。

通常 通過すると家族に通知
 異常 通知がない → 家族が安否を確認

私共レントライフでは、このような数々の安心の高齢者向きシステムを用意して、今後、大きな市場となる高齢者賃貸をオーナー様に提供し、人口減少・少子高齢化社会でもオーナー様が安心して賃貸経営ができるようサポートして参りますので、今後ともどうぞ、よろしくお願ひ致します。

私共レントライフでは、このように数々の安心の高齢者向きシステムを用意して、今後、大きな市場となる高齢者賃貸をオーナー様に提供し、人口減少・少子高齢化社会でもオーナー様が安心して賃貸経営ができるようサポートして参りますので、今後ともどうぞ、よろしくお願ひ致します。

県内
全5会場
で開催

オーナーセミナー

開催報告 家主様のための 相続徹底解説 セミナー

去る6月28日、前号でお知らせさせていただいた通り『家主様のための相続徹底解説セミナー』を開催致しました。今回も長野会場にメイン講師をお迎えし、県内5会場をオンラインで繋いでの開催となりました。

第1講座では、公認会計士である吉田雅之先生をお迎えし、話題となった、相続時精算課税制度と暦年贈与がそれぞれどんな方がお得に使えるのか？また、お金のプロの目線から見た、相続税・贈与税の減らし方のポイントについて、徹底解説いただきました。

自分だけ、家族だけでは難しい、『税やお金』についてのお話を解説いただき、さらにオーナー様からの疑問点を直接回答していただきましたので、とても参考

になったのではないかと思います。当日の会場では、多くのオーナー様から様々な質問をいただき、有意義な時間となりました。

第2講座では、リフォーム成功事例からお伝えしたい！「現状維持・何もしない」は、最大の機会損失！現実逃避をせず、定期点検と後回しにしない修繕の積み重ねが、結果、一番の節約となるという、賃貸経営の神髄をお伝えさせていただきました。また、レントライフがおすすめる自己資金0円でもできる究極の空室対策システム「預かりくん」をご紹介させていただきました。賃貸オーナー様

には知っていただきたい画期的なシステムです。リフォーム時には自己資金0円で大丈夫！管理会社の私共レントライフだからできる満室経営に導く弊社独自の仕組みです。

さらに第2講座の後半では、レントライフのオーナー様専用公式LINEのご案内と、すでにご登録いただいているオーナー様が、どのように公式LINEをご活用いただいているかを、実際にスマートフォン画面を操作しながら、分かりやすくご紹介させていただきました。普段利用しているLINEだからこそ、どんな小さな相談や質問でも気軽に送りいただけるので大変便利です！まだ未登録のオーナー様はぜひお友達登録をお願い致します。

最後に「空室対策作成会議」と題して、今回のセミナーでの気づきを振り返っていただき、今後の賃貸経営についての未来予想図やご相談などを共有していただきました。今回参加できなかったオーナー様も次回ぜひご参加ください。お待ちしております。

使わなきゃ損!!

贈与税・相続税はこうして減らす!

「相続時精算課税制度」を
“家主様のための”賢く使う!
相続徹底解説セミナー

6/28 (土) 13:30-16:30 (受付13:10~)

県内 全5会場にて開催!

長野会場	セントレーザホテル長野 2階 会議室	13:30-16:30
松本会場	ホテルグランドパレス松本 2階 会議室	13:30-16:30
伊那会場	ホテルグランドパレス伊那 2階 会議室	13:30-16:30
飯田会場	ホテルグランドパレス飯田 2階 会議室	13:30-16:30
上田会場	ホテルグランドパレス上田 2階 会議室	13:30-16:30

特別講師 公認会計士 吉田 雅之 先生
相続徹底解説セミナー

6月28日(土) 13:30-16:30 (受付13:10~)

株式会社レントライフ



私たちとお友達になって下さい!!

〈オーナー様の御用聞き〉

LINE レントライフ **公式アカウント**

いつでも 気軽に! 簡単に!

いつでもどこでもメッセージや写真を確認できるのでとっても便利です!

ご登録は私たちがサポートいたします!お近くのレントライフ店舗にお問い合わせください。

連載 Vol.52 家賃保証付 自己資金0円リフォーム

アパートマンション 預かりくん 事例紹介

1年以上長期空室が続いていたお部屋が、デザイナーズマンション並みのオシャレ空間へ

今回ご紹介するリフォーム事例は、築46年のRC造マンションです。

これまでオーナー様

募集を任せているものの1年以上空室のお部屋がある上に、管理は物件に住んでいる90歳のお母様が行っている

ため、何とかしたい！とのことでした。私共でお手伝いさせていただくため、管理契約を締結し、預かりくんリフォームを実施いただくことになりました。

変更を行いました。すでにトイレはリフォーム済みだったため、それ以外の水まわりを交換。特に浴室は狭くて古いタイプの据え置き型浴槽で、これだけでも入居者には選んでもらえないでしょう。さらに、暗く

開放感のあるカウンターキッチンが魅力的

キッチンには、思い切った変更を行いました。キッチンルームと居室

の間の壁を取り払い、カウンターキッチン風のリビングルームを造作しました。下がり壁がないため、開放感のある分譲マンションのようなオシャレな空間となりました。さらに、リビングの床はフロアリングではなく石目調のフロアタイルを貼ることで、ひと味違う高級感のある空間となりました。その他、使える素材はそのまま再利用し、費用負担を抑えながらも大変身させることに成功しました。

【お詫びと訂正】前号103号12ページ掲載の預かりくんリフォーム事例紹介記事に誤りがございました。「誤」自己資金0円、保証家賃5.2円、保証期間48ヶ月(4年)「正」自己資金138万円、保証家賃5.2万円、保証期間60ヶ月(5年)訂正してお詫び申し上げます。大変申し訳ございませんでした。

After

キッチンと洋室をつなげ1LDKへ。和室を洋室へ造作。キッチン・洗面台・浴室入替。フロアタイル貼替・建具入替 etc

Before



個性際立つ! / オシャレすぎるお部屋に大変身!



工事費用	預かりくんシミュレーション			
304万円	《自己資金》	《募集家賃》	《保証家賃》	《保証期間》
	34万円	6万円	4.5万円	60ヶ月
				5年で返済完了

リフォーム完成後、無事に申込となりオーナーにも大変お喜びいただきました。既存の入居者は高齢の方ばかりで、今後退去の都度同じようにリフォームになるので引き続きご相談をお受けさせていただきまます。お持ちの賃貸物件で同じようにお困りのオーナー様は、ぜひお声かけください。

編集後記

オーナーセミナーへご参加いただいた皆様、誠にありがとうございました。講師の先生へたくさん質問をしていただき、私共も開催してよかったなあと思感させていただきました。次回のセミナーも、賃貸経営の一助となるテーマや情報をお届けしたいと思えます。

宮澤

お読みいただきありがとうございます。
レントライフ便りのバックナンバーも、
こちらから無料でご請求いただけます。

レントライフ便りを請求する [→](#)

