

R65不動産パートナー

不動産会社向けホワイトペーパー

不動産会社のための 高齢者入居支援スタートガイド

増える需要を、空室対策と新たな収益機会に変える。
市場データ・リスクと対策・始め方を1冊に。

改正住宅セーフティネット法 2025年10月施行対応

発行：R65不動産 / 2026年7月 第1版

目次

01	数字で見る高齢者向け賃貸市場	P3
02	オーナーの不安とリスクへの対策	P4
03	高齢者入居支援の選び方（比較表）	P5
04	R65不動産パートナーとは	P6
05	導入フロー	P7
06	お問い合わせ・資料請求	P8

本資料について

本資料の統計は、総務省・内閣府・国立社会保障・人口問題研究所・国土交通省などの公表値に基づき、数値には対応する調査年を明記しています。サービス内容・料金・対応範囲は変更される場合があります。最新情報はサービス紹介ページをご確認ください。

01. 数字で見る高齢者向け賃貸市場

高齢者向け賃貸は、一部の特殊な市場ではありません。人口・世帯の変化が示すのは、これからの「標準的な需要」です。

29.3%

高齢化率（65歳以上）

65歳以上3,625万人。総務省・内閣府、2024年10月1日現在 [1]

1,083万世帯

65歳以上の単独世帯（2050年推計）

2020年737.8万→2050年1,083.9万。社人研2024年推計 [2]

約7割

高齢者入居に拒否感のあるオーナー

国土交通省／政府広報オンライン [3]

13.8%

空き家率（賃貸用443.6万戸）

総務省・令和5年住宅・土地統計調査、2023年 [4]

需要は増え、供給は余る——このミスマッチが機会になる

ひとり暮らしの高齢者は今後30年で約1.5倍に増える見通しである一方、賃貸用の空き家は443.6万戸にのびります。「借りたい人」と「空いている部屋」をつなぐ仕組みを持つ会社ほど、空室対策と社会的ニーズへの対応を両立できます。

高齢化は都市部・地方を問わず進みます。地域に根ざした不動産会社ほど、高齢者対応が信頼と差別化につながります。

02. オーナーの不安とリスクへの対策

拒否感の正体は「高齢者そのもの」ではなく、「万一のときにどうなるか分からない」という不確実性です。備えによって減らせます。

オーナーの不安	主な備え	ポイント
居室内での事故・発見の遅れ	見守り・安否確認サービス	「すぐ気づける」状態をつくる。拒否感の主因への直接対策。
原状回復・家賃損失などの費用	孤独死保険 等	補償の内容・上限額は商品ごとに異なる。条件を具体的に説明できるように。
残置物の処理	契約書式・特約の整備	あらかじめ取り決めておくことで、対応の見通しを立てやすくする。
受け入れ大家が見つからない	受け入れ側の募集ネットワーク	自社の人脈に依存せず、安定した紹介につなげる。

保険の補償額について

孤独死保険などは、原状回復費用や家賃損失に対する補償が設定されています。補償額・免責・対象範囲は保険商品によって異なります。実際の契約では、最新の約款・重要事項説明をご確認のうえ、オーナーへ正確にご説明ください。

※ 賃貸オーナーの約7割が高齢者入居に拒否感、主な理由は居室内での事故等への不安（国土交通省調査 [3]）。

03. 高齢者入居支援の選び方（比較表）

高齢者対応の進め方には、いくつかの選択肢があります。自社の状況にあわせて検討しましょう（一般的な整理）。

観点	対応しない	自社だけで対応	加盟型サービスを活用
受け入れ大家の確保	接点が乏しい	人脈に依存	ネットワークで拡大
オーナーの不安対応	説明材料が不足	個別に情報収集	見守り・保険等とあわせて紹介
物件情報の連携	手作業	手作業／個別	コンバーター連携に対応
書式・制度対応	都度調べる	自社で整備	契約書ひな形などを配布
立ち上げの手間	—	大きい	抑えやすい

「自社だけで対応」も選択肢ですが、受け入れ大家の確保やリスク説明の材料集めに時間がかかります。加盟型サービスは、その負担を軽くしながら早く始めたい会社に向いています。

04. R65不動産パートナーとは

不動産会社が加盟し、**入居者（高齢者）の募集**と**大家（受け入れ側）の募集**の両方を支援するサービスです。

できること	内容
入居者の募集	高齢者向け物件を探す入居希望者に、御社の物件を届ける。掲載数の上限を設けずに掲載可能。
大家の募集	高齢者の受け入れに前向きな大家へアプローチする機会を提供。空室・空き家の活用に。
既存システム連携	物件情報の連携（コンバーター）に対応。既存業務の流れを大きく変えずに開始。
リスク軽減の紹介	見守り・保険などの備えとあわせて紹介し、オーナーへ勧めやすくする。
契約書ひな形	高齢者向け契約で使える書式のひな形を配布。

制度の追い風：2025年10月施行の改正住宅セーフティネット法により、単身高齢者などの住まい確保を支える枠組み（居住サポート住宅 等）が整えられました [3]。国が支援を強める流れは、高齢者を受け入れる会社にとって好機です。

※ サービス内容・対応範囲・料金の詳細は、サービス紹介ページおよび個別相談でご案内します。

05. 導入フロー

4つのステップで始められます。

1 資料請求・お問い合わせ

本資料を読み、気になる点は個別相談へ。

2 ヒアリング・お申し込み

御社の状況にあわせて対応範囲・進め方をご説明。

3 物件・大家情報の登録

掲載する物件、受け入れ可能な大家の情報を登録。

4 募集開始・運用

ネットワーク上で入居者・大家の募集を開始し、運用しながら改善。

始める前のチェックリスト

- ☐ 高齢の入居希望者への対応方針を決める
- ☐ 見守り・保険など備えの選択肢を把握する
- ☐ 受け入れに前向きな大家をリスト化する
- ☐ 契約書式・特約を確認する

06. お問い合わせ・資料請求

高齢者向け賃貸への対応を、いっしょに始めませんか。導入のご相談・お見積り・具体的な進め方のご説明を承ります。

まずは個別相談から

サービス紹介ページ：<https://qsnmd.hp.peraichi.com>

メール：support@r65.co.jp / 電話：050-3702-2103（平日10:00-18:00）

出典

1. 総務省統計局「人口推計（2024年10月1日現在）」／内閣府『令和7年版高齢社会白書』。高齢化率29.3%、65歳以上3,625万人。
2. 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・2024年推計）」。65歳以上の単独世帯 737.8万世帯（2020）→1,083.9万世帯（2050）、一般世帯に占める割合13.2%→20.6%。
3. 国土交通省／政府広報オンライン。賃貸オーナーの約7割が高齢者入居に拒否感。改正住宅セーフティネット法2025年10月施行。
4. 総務省「令和5年住宅・土地統計調査（2023年10月1日現在）」。空き家率13.8%、賃貸用空き家443.6万戸。

本資料の内容は発行時点の情報です。無断転載を禁じます。© R65不動産