REAL ESTATE

MARKET SURVEY マーケットサーベイ VOL.83

～不動産市場の変化や特徴を解説～

アットホームラボ㈱

高齢者の賃貸居住に関する調査

いまだ根強い高齢理由の入居拒否。管理会社は「死後生じる問題」を不安視

高齢者人口が増加する中、高齢者の賃貸居住をめぐっては、受け入れや管理の面でさまざまな課題が存在している。今回は、賃貸住宅の管理会社の経営者層と60歳以上の入居者を対象に行なった調査の結果を紹介する。

調査概要	【管理会社】アットホーム㈱に加盟している全国の賃貸住宅管理会社の経営者層を対象に、同社から直接ヒアリングを実施。調査期間は2026年2月2～20日。有効回答数は632社。 【入居者】賃貸住宅に居住しており、要支援状態ではなく、子どもと同居していない60歳以上の入居者を対象に、インターネットによるアンケート調査を実施。調査期間は26年2月24～26日。有効回答数は288人。調査した管理会社との関連はない。

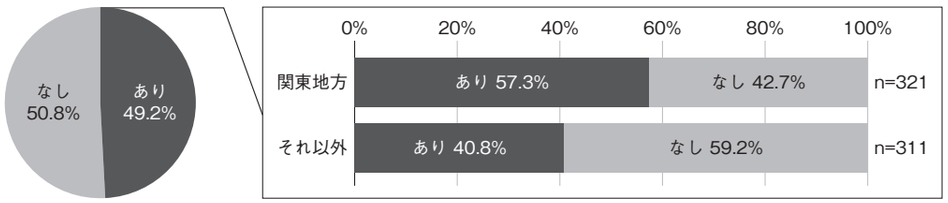
管理会社の懸念、「孤独死」が群を抜き最多に

直近1年で高齢を理由に入居を断ったケースの有無についての質問では、約半数の管理会社が「あり」と回答。地域別に見ると、関東地方では「あり」が57.3%と、それ以外（※）のエリア（40.8%）を16.5ポイント上回るなど地域差も見られた（**図表1**）。

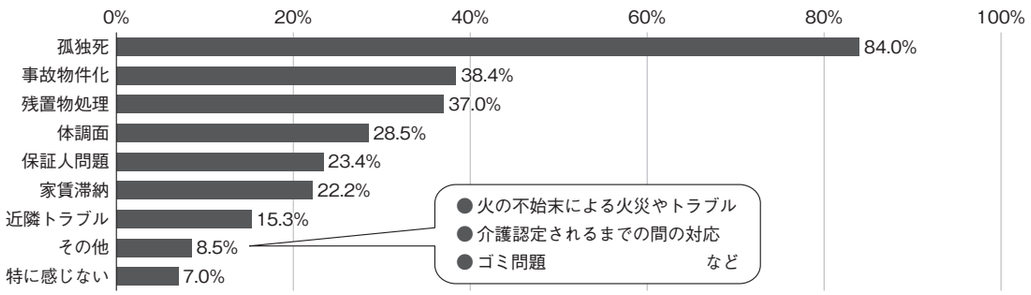
また、単身高齢者の入居について管理会社が不安や課題を感じることでは「孤独死」が84.0%と突出。次いで「事故物件化」(38.4%)、「残置物処理」(37.0%) など、入居者が亡くなった後に生じる問題が上位を占めた（**図表2**）。「その他」の少数回答では、「火の不始末による火災やトラブル」や「介護認定されるまでの間の対応」などが挙げられた。

※北海道、東北地方、中部地方、近畿地方、中国・四国地方、九州地方の合計

図表1　直近1年で高齢を理由に入居を断ったケースの有無（n=632）



図表2　単身高齢者の入居について不安や課題を感じること（複数回答）(n=632)

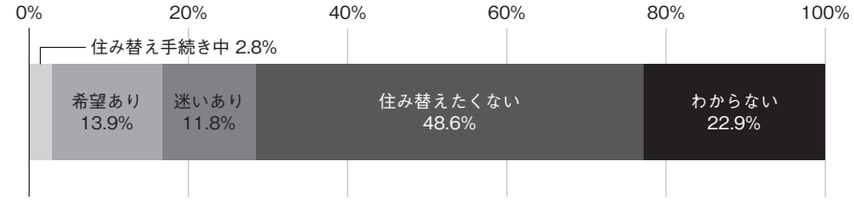


入居者は費用面の負担等から住み替えには消極的

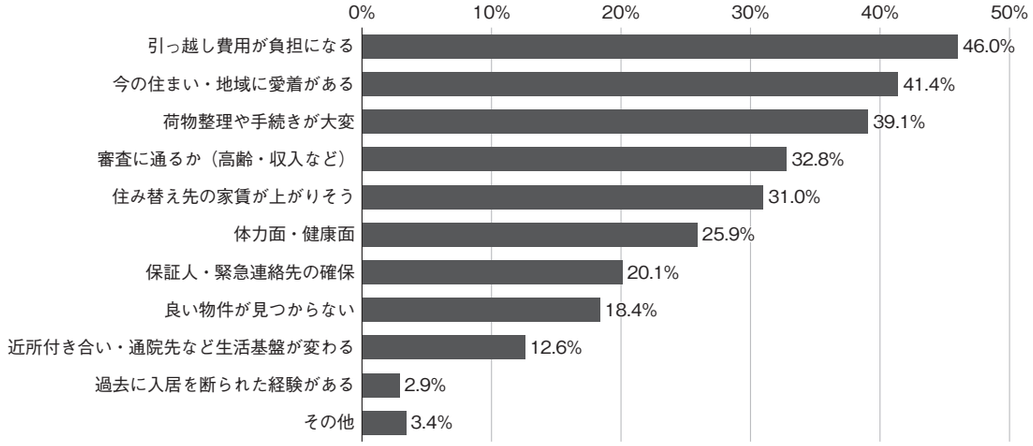
賃貸住宅に居住する60歳以上の入居者に、別の賃貸住宅に住み替えたいかを尋ねたところ、48.6%が「住み替えたくない」と回答。「迷いあり」も合わせれば6割ほどが住み替えに消極的な姿勢を見せた（**図表3**）。

また、「迷いあり」「住み替えたくない」と回答した人にその理由を聞くと、最も多かったのは「引っ越し費用が負担になる」(46.0%)。次いで「今の住まい・地域に愛着がある」(41.4%)、「荷物整理や手続きが大変」(39.1%) が続いた（**図表4**）。

図表3　別の賃貸住宅への住み替え・引っ越し意欲（n=288）



図表4　住み替え・引っ越しに迷いがある、またはしたくない理由（前問で「迷いあり」「住み替えたくない」と回答した人／複数回答）(n=174)



担当者はこう見る！　見守りサービス活用が受け入れ拡大の一助に



賃貸住宅において高齢者の受け入れを難しくしている要因の一つに、孤独死など入居後のリスクへの懸念がある。25年には単身高齢者の安否確認や見守りを行なう「居住サポート住宅」の認定制度が始まったが、見守りサービスは異変が起きた際の早期発見や死後の対応への備えにつながるといった点で貸し主の不安を軽減できる可能性がある。今後はこうした制度やサービスを取り入れることが、受け入れ拡大に向けた重要なポイントとなりそうだ。

（アットホームラボ㈱ データマーケティング部　田辺 まりか）

※レポートの全文は、下の二次元コードを読み取り「市況レポート」から「高齢者の賃貸居住に関する調査」をご覧ください。

［ アットホームラボ株式会社 ］
不動産市況に関する分析・レポート発信やデータハンドリング技術を用いた分析支援のほか、画像認識や自然言語処理など不動産分野の課題解決に適したさまざまなAIモデルの開発などを行なう。