



●不動産・住宅ローン・保険・資産運用・相続など、ライフプランに不可欠なお金の話をFP(ファイナンシャルプランナー)の方々に教えていただきます。

株式会社 ムーラン

パートナー
ファイナンシャルプランナー
(AFP2級ファイナンシャルプランニング技能士)

宿野部 志穂 Shiho Shukunobe

<プロフィール>

1974年青森市生まれ。
青森県立青森戸山高校、北海道コンピュータ専門学校 医療福祉情報処理科卒。
現在、青森田中学園 青森中央経理専門学校 非常勤講師。

<その他保有資格>

・日商簿記2級・建築CAD2級・建設業経理士2級
・福祉住環境コーディネーター2級 など



第16回
『一生、賃貸』を
お考えの方へ

「将来もしかしたら私、単身高齢者？」と考えている方、少なくないのではないのでしょうか。「今は働いているから家賃も支払うことができているし、一生賃貸でいくのか、住宅購入かなどは特に考えていない」…そんな方も一度は定年後の住まいの在り方について考えてみませんか？

おそらく最低限の住まいとお金は備えておきたいと、このページを読んでくださっている皆さんもお考えなのではないのでしょうか。

住まいの確保については購入・賃貸・相続があるかと思いますが、今回は『賃貸と単身高齢者』にフォーカスします。

「賃貸暮らしを続けて、体力に陰りが見え始めたら高齢者住宅にでも入居しようかな」とお考えの方もかなりいらっしゃると思います。

ところで、高齢になると賃貸物件を借りにくくなると言われていますが、どのくらい困難になるのでしょうか？

☆単身高齢者に対して大家さんが賃貸物件を貸し渋るのはなぜ？

いったん賃貸契約が成立してしまうと、貸主側から借主側に対して無理矢理

追い出すことは法的に難しいから…という側面もあるのですが、それ以前に、高齢者の孤独死などによって事故物件になる可能性や、借主が認知症になった場合、周辺症状(徘徊など)によって大きな問題を抱えたり、家賃を回収できなくなるなどのリスクの存在が否定できないためです。

☆単身高齢者が賃貸契約を結ぶためには？

十分な財産や収入がある、ご家族が保証人になる、お子さんが同居するなどの条件が揃っているのなら、契約成立の可能性はUPすると思われます。

ちなみに賃貸物件の保証人には、誰でもなれるわけではないので要注意です。知人や友人に頼んでも、不動産会社に拒否されてしまうケースもあります。

保証人になれるのは、基本的に借主の親族関係にある方(たとえば子など)で、高齢でなく、収入のある方です。

保証人なしでもOK、という物件も増えてきているようですが、その場合は保証会社が間に入ります。ただ、その保証会社の審査をパスしないと物件を借りることはできません。

何かあった時のための貸主側の自己防衛のひとつである「保証人」…契約は『信用』で成り立っている、その点は借主側でも理解しなければならないのではないのでしょうか。

さて、「賃貸物件」で高齢者向けの住まいにはマンションやアパート以外に、バリアフリー対応で生活相談員が常駐し、入居者の安否確認や生活支援サービ

スを行う「サービス付き高齢者向け住宅(以下『サ高住』)もあります。

サ高住は一般的な賃貸住宅よりも高齢者が住みやすく、借りやすいことが特徴と言えます。保証人が必要で、一般的な賃貸住宅よりも家賃が高め(食費3食込みで、青森では月額7~10万円程度)、重度の介護状態では住み続けるのは難しいなどのデメリットはありますが、住み慣れた地域に住み続けることができるうえ、新規参入が多かったのもあり、選択肢は多いなどのメリットもあります。

高齢化が進む日本では、単身高齢者の増加と人口減少による住宅の余剰を踏まえた政策が、空き家対策をはじめとして打ち出されてきているところです。ただ、高齢になると契約できる賃貸物件の割合が少なく、保証人を付けなければいけないケースは今後も続くと思われます。

『一生賃貸』を考えている方は、以上のことを念頭におきつつ、現役中に後後の住まいを決めておくことをオススメします。



FP(ファイナンシャルプランナーとは)？

あなたや家族の夢や希望をかなえるための人生設計=ライフプランについて、金融、税制、不動産、保険、年金制度などの知識を備え、あなたの立場で考えアドバイスや資産設計を行い、併せて実行を援助する専門家です。

不動産の売買、賃貸、管理
ご相談下さい。
相続対策や有効活用法の提案など
総合的にサポートします。

(公社)青森県宅地建物取引業協会会員 青森県知事免許(2)第3284号



〒030-0821 青森市勝田1-5-12 (みちのく銀行本店北側)

■営業時間/AM9:00~PM6:00※火曜日はPM2:00まで ■休業日/水曜日・祝日
■TEL: 017-718-2741 ■FAX: 017-718-2742

■URL <http://www.moulin-fp.co.jp> ■E-mail moulin@basil.ocn.ne.jp

