



オータニ アパ・マン新聞

— Vol. —
62

株式会社オータニ

TOPICS
01

ご挨拶

謹啓 秋冷の候、皆様におかれましてはますますご健勝のこととお喜び申し上げます。10月になると、街を歩いているとふと甘い香りに気づくことがあります。秋を代表する花の一つ、金木犀の香りです。金木犀の香りをきっかけに、幼い頃の記憶や懐かしい風景を思い出した経験はありませんか。香りは、ほかの感覚に比べて記憶や感情と結びつきやすいといわれています。嗅覚から得られた情報は、記憶に関わる海馬や感情に関わる扁桃体へ伝わるため、香りを

きっかけに記憶や感情が呼び起こされることがあるそうです。こうした現象は「ブルースト効果」とも呼ばれています。忙しい日々の中では、目に入るものに意識が向きがちですが、街角に漂う香りが季節の訪れを知らせてくれることもあります。金木犀の香りを感じたら、少しだけ足を止め、秋の深まりを感じてみてはいかがでしょうか。朝夕は冷え込む日も増えてまいりますので、くれぐれもご自愛くださいませ。 謹白



TOPICS
02

実例から学ぶ相続セミナー 「相続はまだ先の話」 —— そう思っていないませんか？

相続や不動産に関する問題は、誰にでも起こる可能性があります。いざ問題が起きてから「もっと早く知っておけばよかった」とならないためにも、実際に起きたトラブルを知り、事前にできる対策を考えておくことが大切です。

開業されました。その後、行政書士・土地家屋調査士も開業し、長年にわたり相続や不動産をはじめとする法律相談に携わってこられました。山口県司法書士会の理事・相談事業部長・総務部長・副会長などを歴任されています。そのほかにも平成22年から16年間、ラジオFMきららで「司法書士萬守が行く！」のパーソナリティを務められています。

「うちは大丈夫」と思っている方にこそ、ぜひ聞いていただきたいセミナーです。皆様のご参加をお待ちしております。

今回のセミナーでは、過去に実際にあった相続・不動産トラブルを取り上げ、なぜトラブルになったのか、事前にどんな対策ができたのか、トラブルが起きた場合、どう解決するのかなどを、豊富な経験を持つ専門家が分かりやすく解説します。

さらに第二部では、パネルディスカッションを開催します。第一部の事例をさらに掘り下げるほか、当日の参加者の皆様からの質問にも可能な限りお答えします。事前の質問も受け付けますので、少しでも気になることがあればお気軽にお問い合わせください。

講師は司法書士・行政書士・土地家屋調査士をしている林萬守（はやし まんしゅ）先生です。昭和61年に宇部市で司法書士を

■日時

2026年11月14日（土）
12時30分開場／13時00分開演

■会場

宇部市役所本庁舎 市民交流棟
2階 会議室C・D・E
（宇部市常盤町二丁目七番一号）

お申し込みは
こちらから



「高齢者単身世帯」を優良顧客に！ リスクを抑えて安定経営を実現する賃貸戦略

日本の単身高齢者世帯は、2050年には約1084万世帯にまで拡大すると予測されています。若年層の市場が縮小していく中で賃貸経営を安定させるためには、この高齢者単身世帯をいかに取り込んでいくかが今後の大きな鍵となります。

半数の管理会社は「高齢」を理由に入居を断っている

アットホーム株式会社の調査によると、直近1



年で高齢を理由に入居を断った経験のある管理会社は約半数（49・2％）にのびります。その拒否理由の8割以上は「オーナーの意向」で、現場の管理会社よりもオーナー自身が高齢者の受け入れに難色を示している実態が浮き彫りになりました。

オーナーが恐れる

最大の課題は「孤独死」

オーナーが敬遠する最大の理由は、圧倒的多数（84・0％）が挙げた「孤独死」への不安です。次いで「事故物件化」や「残置物処理」が課題とされています。単身高齢者が室内で亡くなり発見が遅れることや、それに伴う特殊清掃の発生、遺品整理の手間、その後の入居者募集への悪影響を恐れるあまり、多くのオーナーが現役世代の入居を望み、高齢者の申し込みを拒んでいるのが現状です。

見方を変えれば「超・長期入居」の優良顧客になり得る

一方で、高齢者の入居にはリスクだけでなく、賃貸経営にお

ける大きなメリットもあります。同調査によると、60歳以上の賃貸入居者の48・6％が住み替えに消極的です。その理由は、引越し費用の負担や地域への愛着、荷物整理の手間などが挙げられます。

これは視点を変わると、一度入居すれば退去しにくい「超・長期入居者」になる可能性が高いという強みになります。数年で退去されることが少ないため、原状回復費用や広告料が頻繁に発生せず、経営を安定させる魅力的なターゲットとなります。

リスクをカバーする「見守りサービス」と「孤独死保険」

長期入居というメリットを活かしつつ、最大の懸念である孤独死のリスクを減らすためには、最新のサービスや保険の活用が非常に有効です。具体的な対策としては、以下の2点が挙げられます。

①見守りサービスの導入

昨今ではプライバシーに配慮し、電気・水道の使用状況やドアの開閉センサー、Wi-Fi電波

の反射で動きを検知するサービスが登場しています。入居者に負担をかけないこれらの一体型ツールを使うことで、孤独死の早期発見が可能になり、物件へのダメージを最小限に抑えられます。

②孤独死保険（家主型）への加入

万が一に備え、特殊清掃などの原状回復費用や、家賃下落による損失を補償してくれる保険です。月々数百円程度から加入できるものも多く、オーナー自身の安心のためにも必須のアイテムと言えます。

人口動態が変化していく中で、「どうすれば安心して住んでいたか」へと視点を考えることが大切です。見守りサービスや孤独死保険といったツールを上手く活用してリスクを管理し、単身の高齢者を受け入れること。それこそが、これからの賃貸経営において、安定した満室経営を実現するための重要な戦略となります。

出典：アットホーム株式会社「高齢者の賃貸居住に関する調査」より

不動産に関するトータルサポートは当社へお任せください。

☎ 0836-32-1235

山口県宇部市松島町9番6号



オータニ
アパ・マンセンター