

第7回 中部ブロック居住支援協議会に係る勉強会

株式会社ニッショーの取組み

営業本部副本部長 佐々木 靖也



はじめに

愛知県・岐阜県・三重県で不動産賃貸仲介・
管理業を行っている 株式会社ニッショー
営業本部の佐々木靖也と申します。



私どもは65歳以上のご高齢の方が「安心してお部屋探し」を
出来るように平成26年(2014年)4月より
「シニアライフサポート」というサービスを提供しています。
平成24年冬から商品開発を進め、約1年半掛けて課題や
スキームを整理し現在に至ります。
現在まで“**470組**”のお客様にご利用をいただいております、
今も課題解決に取り組みながらサービス向上に努めています。
今日は民間の賃貸住宅事例についてお話しますが、参考になれば幸いです。

◆高齢者のお部屋探し事情

厚生労働省の介護保険事業状況報告（令和2年1月分）によると第1号被保険者（65歳以上の方）3,545万人の内、介護認定者は667万人（約19%）となっている。

約81%の方は自立された高齢者であり民間賃貸住宅等を希望される方も多い。



①介護施設への入居（約19%の方が対象となる）

入居条件：要介護認定等 ※自立した高齢者は対象から外れることが多い

公的施設：特別養護老人ホーム・介護老人保健施設・介護療養型医療施設・介護医療院

民間施設：認知症高齢者グループホーム・有料老人ホーム

②民間賃貸住宅への入居（約81%の方が対象となる）

入居条件：オーナー・管理会社の承諾、本人が自立していること

貸主側は “孤独死” と “家賃滞納” の恐れがあるので入居を断ることが多い

【当社の結論】

オーナーが安心して貸し出せるための仕組みが必要

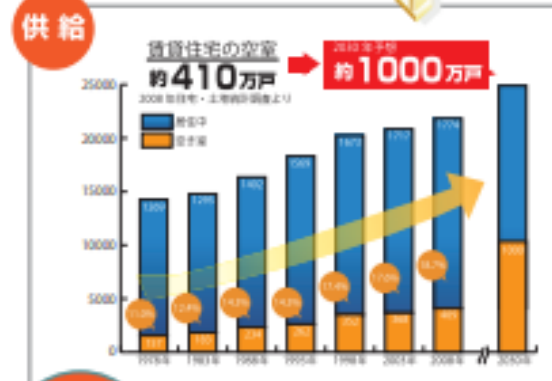
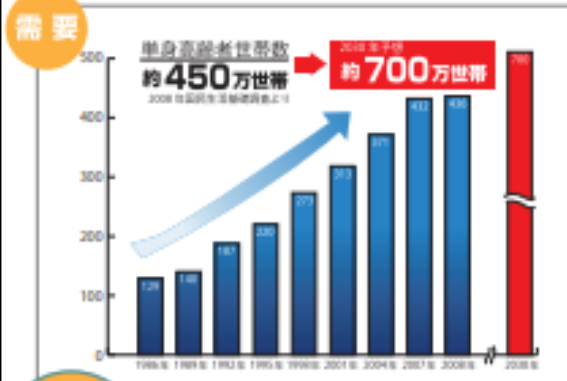
◆オーナーに高齢者受け入れを啓蒙するため作成した実際の説明資料です。双方のメリットを考えました。

人口減少、少子高齢化 時代の変化に対応した高齢化対策



今後30年高齢者がますます増加、求められる賃貸住宅の形とは…。

賃貸住宅市場で主力だった若年層の人口が減る中、日本の高齢化は世界最速で進んでおります。ニッショーは「オーナー様の安心経営」「高齢者の安心生活」そして、「地域社会に必要とされる仕組み作り」をテーマに掲げ、「シニアライフサポート」をスタートします。



- 高齢者のご要望**
- ・子供の近くに引っ越したい
 - ・便利な環境で暮らしたい
 - ・一人暮らしが不安だ
 - ・老人ホームには入りたくない
 - ・高齢で賃貸を断られた

- 賃貸住宅オーナー様のご要望**
- ・空室をどうにかしたい
 - ・家賃を下げたくない
 - ・住人の高齢化が心配になってきた
 - ・孤独死は絶対に避けたい
 - ・1階が埋まらない

双方の条件等をマッチング

今後の賃貸経営には
高齢者・オーナー様共に安心できるシステムが必要

そこで

ニッショーシニアライフサポート

オーナー様の不安を解消。コストをかけずに高齢者の入居を可能にします。

ニッショーシニアライフサポートは

費用負担

0円

サポート料金は入居者様に
ご負担いただけます。

シニアと一般

W集客

一般募集はもちろん継続、
付加価値物件でシニアも募集

1室からでも

対応

入居決定後に便所などに設置、
退去後撤去となります

既存の入居者も新規の募集にも **5つの安心で高齢者をしっかりサポート!**

- 1 毎日の体調を電話で確認
ご家族にもメールで報告
24時間緊急コールセンター
- 2 各居室にセコムホームセキュリティ設置
- 3 急病、事故、緊急救助ボタンを押して下さい
24時間緊急駆け付け
- 4 食事・介護などのあらゆる相談はコールセンターに
困ったときに相談できる
- 5 介護施設への入居相談と住み替えサポート
全国2,800の介護施設と提携

さらに シニアライフサポート専用の家財保険をご用意しております。

高齢者入居の問題点 Q&A

Q. 今増えている孤独死が心配だ

A. 毎日同じ時間に電話で安否・体調確認を行います。さらに24時間センサーの反応がなければセコムが出勤、入室確認をいたします。

Q. 高齢者は、火災が心配だ

A. 居室にオンライン火災センサーを設置します。万が一の火災発生時にはセンサーが反応、セコムが駆け付け初期消火を行います。

Q. 突然身体の不調が発生したら?

A. 緊急コールを入居後にお渡しします。お部屋の鍵をセコムが預かり 24 時間緊急搬送の手配までを行います。

Q. 認知症等で近隣に迷惑をかけないか?

A. 全国 2,800 の介護施設と提携し、自立生活が難しくなった場合は専門相談員が住み替えのお手伝いをいたします。

ニッショーは **自立した 81% の高齢者の『選べて』・『安心』の実現を目指すため『シニアライフサポート』を提案**

2,700件のオーナー承諾・対象物件は約30,000戸

ニッショーが目指す形

多
↑
オーナーの安心&物件供給量

これまで
高齢者に供給されてきた
賃貸物件

数が少ない

悪条件

問題勃発

数が多い

良質の物件

毎日安心



『選べて』『安心』



+ 安心をプラス



安否・体調確認



セキュリティ



救急ボタン



相談窓口



介護施設紹介



悪

サポート内容 良

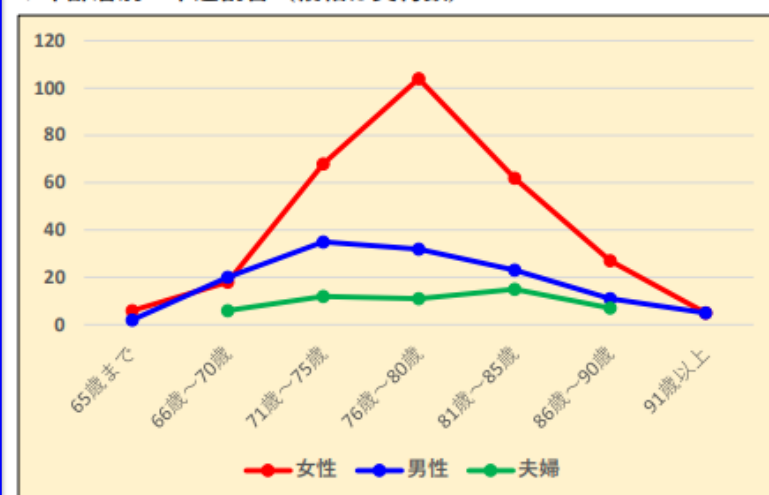
◆当社の6年間の実績より、名古屋市住宅

性別	最高年齢	最低年齢	平均年齢
女性	96	59	78.1897
男性	93	61	76.875
夫婦	90	66	78.451

▼全体

平均年齢	77.8
最高年齢	96
平均賃料	52576.5

▼年齢層別 申込割合（縦軸は契約数）



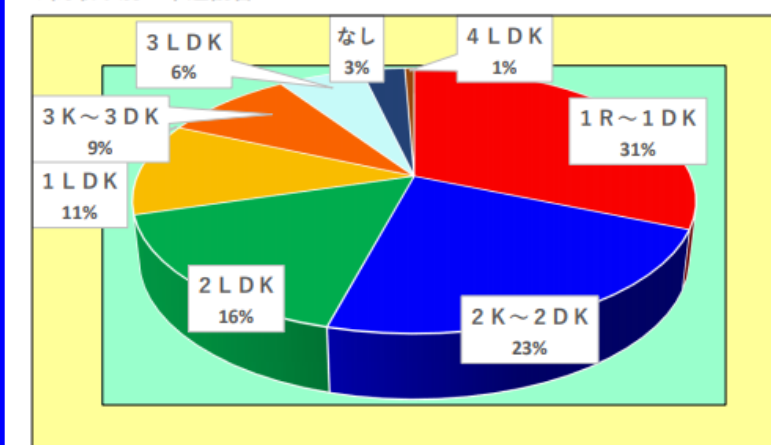
▼顧客層 申込割合



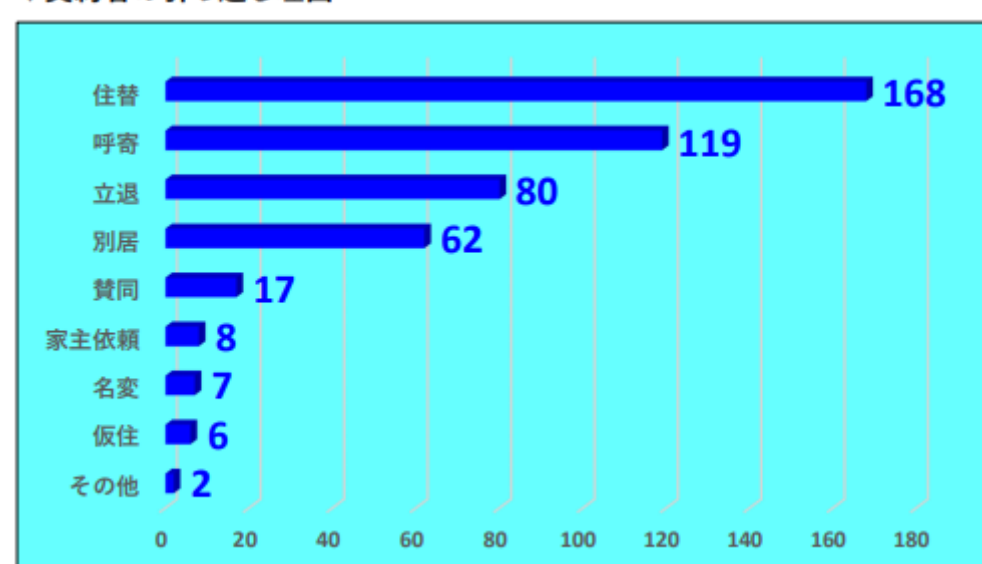
▼間取り別 賃料データ

間取り	平均賃料	最高賃料	最低賃料
1R～1DK	39,797	76,000	18,000
2K～2DK	49,023	81,700	29,000
3K～3DK	53,897	70,000	30,000
1LDK	62,486	104,500	25,000
2LDK	68,387	134,000	30,000
4LDK	85,000	150,000	50,000
3LDK	91,069	186,000	63,000

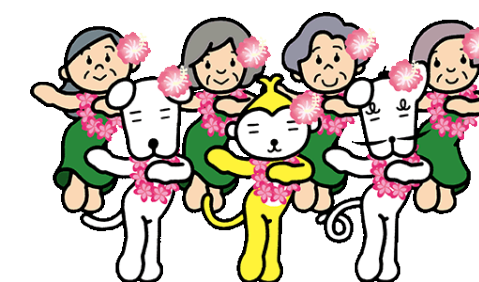
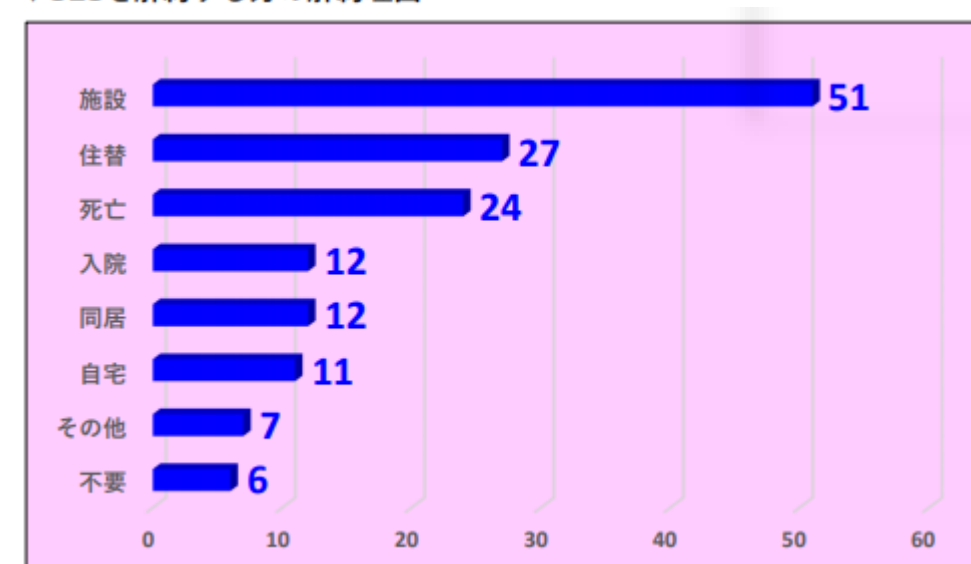
▼間取り別 申込割合



▼契約者の引っ越し理由



▼SLSを解約する方の解約理由



- ◆先述の民間賃貸住宅での取り組みに注目していただき、平成30年から「名古屋市住宅確保要配慮者居住支援協議会」の「入居促進・情報提供に関する専門部会」に出席して現場での課題について情報共有しています。
- ◆専門部会を通じた過去の取り組み
 1. ニッショーシニアライフサポートの取り組み紹介
 2. セーフティネット住宅の登録（75棟）
 3. 「民間賃貸住宅の入居受入れに関するアンケート」調査協力
 4. 当社の契約（高齢者）傾向についての報告

