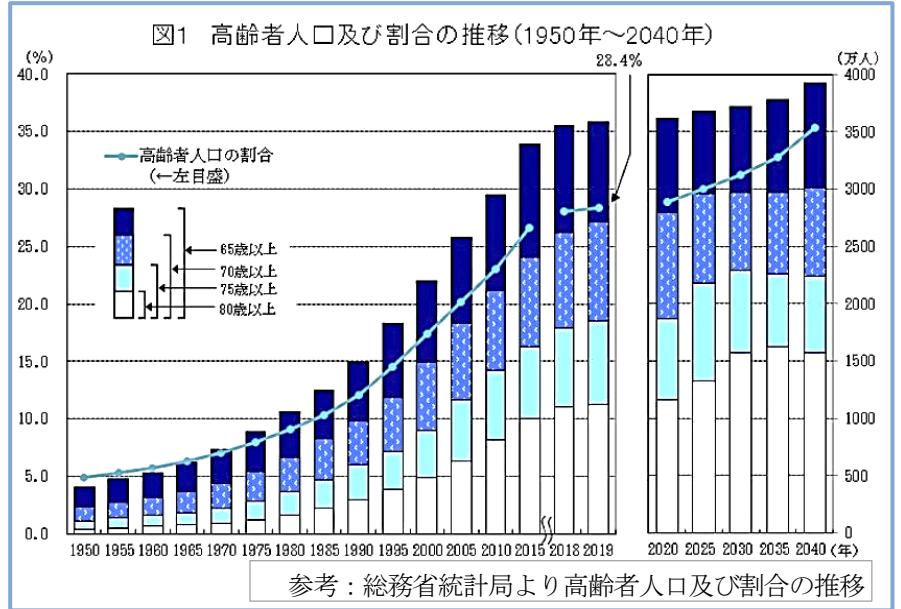


## 高齢者の賃貸事情

我が国の総人口（2019年9月15日現在推計）は、前年に比べ26万人減少している一方、65歳以上の高齢者人口は、3588万人と、前年（3556万人）に比べ32万人増加し、過去最多となりました。総人口に占める割合は28.4%と、前年（28.1%）に比べ0.3ポイント上昇し、こちらも過去最高となり、今後も増加傾向がみられます。一般的に、「高齢者は賃貸住宅を借りにくい」と言われています。高齢者が部屋を借りる際にネックとなる事情には、どのようなものがあるのでしょうか。



- ① 家賃の支払いに対する不安 ⇒ 滞納リスク
- ② 高齢の為亡くなる可能性が高い ⇒ 事故物件(賃料減額)になる
- ③ 単身世帯で亡くなった時、発見までに時間がかかる事がある ⇒ 原状回復費増額



上記理由を不安・リスクと考えているオーナー様が多いのではないのでしょうか。

先に述べたように、我が国の高齢者人口はこれからも増え続けていきます。賃貸経営において、増加する高齢者市場を不安だからと拒否してしまうのは、とても残念なことだと思います。不安・リスクを取り除く（減少させる）ことができれば、『高齢者入居』は空室対策として有効だけでなく、大きな社会貢献にもなります。

不安・リスクを取り除く（減少させる）ための方法をご紹介します。

### ★ 保証会社加入

当社管理物件では、保証会社加入を入居の必須条件としていますが、今後、高齢者の入居申込みがあった場合は、保証会社（高齢者向け）加入が必須条件となります。今までの保証会社とお手続きなど何ら変わりはありませんが、保証内容が高齢者向けとなります。

## 保証会社加入の利点

### ①【滞納リスク】の回避

賃料の保証をしてくれる。契約者が賃料を滞納した場合、保証会社が滞納賃料の立替え払いを行い、状況の正常化に向けて契約者と交渉を行います。また、滞納が続いた場合、法的手続き（明渡し訴訟）を行います。

### ②【事故物件による賃料減額リスク】の回避

万が一事故物件になった場合の空室期間・値引き期間の賃料を保証してくれる。  
(最長12ヶ月、1事故限度額200万円)

### ③【原状回復費用増額リスク】の回避

遺品整理や特別清掃・消臭費用等の費用補償をしてくれる。(1事故限度額100万円)

## ★ 見守りサービス加入

孤独死を未然に防ぐためにAIを駆使したシステムです。電気の使用量を一定期間記録し、そのデータを元に「いつもと違う」電気の使用量を検知することで、登録されたメールアドレスにメールを送信し異常を知らせてくれます。

## 見守りサービスの利点

### ①【孤独死リスク】の減少

電気の使用量に異常が発見されると、見守る方にメールが自動送信されるので入居者の異変に早期対応することができる。発見が早ければ、室内での死亡や部屋の汚損を防ぐことができる。

### ②【プライバシー確保】

日常生活で使用する電気の使用量から異常を検知するので、入居者はプライバシーを守られて、不快を感じる事なく過ごすことができる。

保証会社と見守りサービスを上手に活用することにより、『高齢者入居』の不安・リスクの大部分を回避、減少させることができます。また、『高齢者入居』の利点として、平均入居期間が10年以上と長期入居であり、平均入居期間が4年ほどの学生や社会人を対象にするよりも安定収入が見込め、原状回復費用の支払い機会が減少する為、効率的な賃貸経営が見込まれます。生活のマナーが良い・クレームが少ない・感謝されることが多いといったことも挙げられています。

保証会社の保証内容も、市場のニーズに応じて様々なタイプのもが出てきています。保険の内容も同様です。新しい情報にアンテナを張ることで、リスクの回避・不安の軽減に何かしら役立てられないか、提案できないかと常に考えております。高齢の入居希望者には、当社でお部屋探しをしたら、高齢者でも快くお部屋が借りられる！貸主には、不安・リスクと感じていた『高齢者入居』を拒否しないことで、賃貸経営が安定した！となることで、入居者・貸主双方に寄り添い、社会貢献も担える素晴らしいことだと私は感じます。

『最高の賃貸管理ノウハウとサービスを通じて、入居者には最高の住環境の提供を、貸主には最善の資産運営・活用を提供する。』が当社の会社の目的です。

入居者・貸主の皆様のご要望に全力で取り組んで参ります、お気軽にお声掛け下さい！

