

高齢社会の不動産業

R65不動産 山本遼
(株式会社R65 代表取締役)

高齢者は
賃貸住宅が
借りにくい

ってご存知でしたか？

孤独死、 認知症、

ゴミ屋敷、 滞納 . . .

など

R65不動産は
65歳以上にに向けた賃貸住宅を
提供する不動産会社です

R65不動産は、地味です。
(やってる内容も、話す内容も)

最初に断っておきます

他の不動産会社に
パクって欲しい

だから地味。

将来

「R65不動産がなくなること」
を目標にしているからです。

将来

「R65不動産がなくなること」
を目標

=他社にパクられ
どこの不動産会社でも
借りられる世の中

だから、地味でいい。

他社にマネされる R65不動産がなくなるために

- 地味が良い。
- 無理しない。
- きちんと儲ける。
- 持続する。
- 自ら動く。

R65不動産を立ち上げたきっかけ

“ここで不動産会社5軒目です”

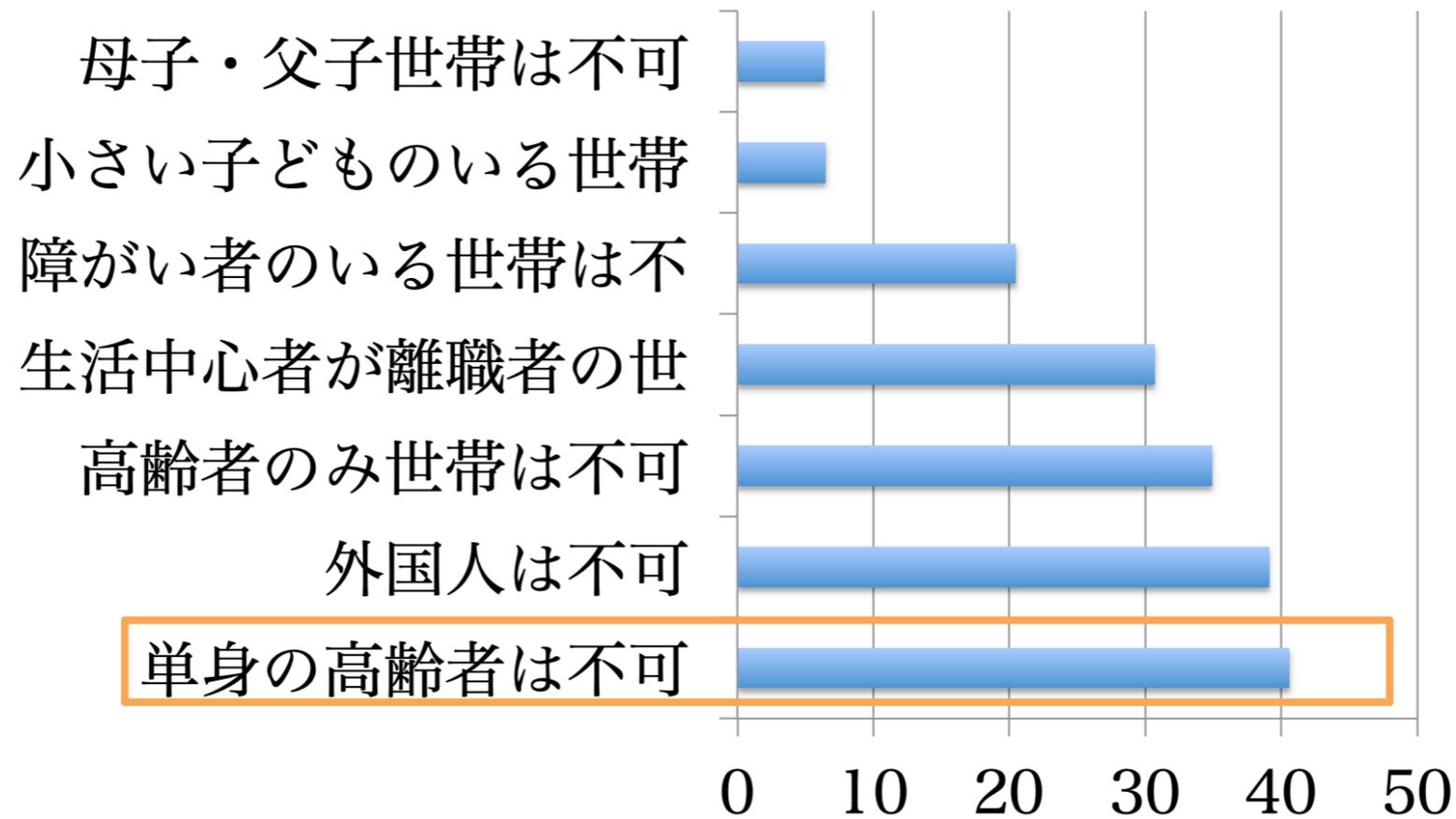
真夏にやってきた、80代女性のお客様

5/200

電話にて確認し案内可能だった物件

事実多くの大家さんが 「貸しにくい」と感じている

賃貸住宅における抵抗値



H22国土交通省 民間賃貸住宅実態調査の結果について

R65不動産

いくつになっても豊かな暮らし

「高齡者不動産」にしない

高齢者を取り巻く不動産業界の現状

1. 儲からない。
2. リスク見えづらい。
3. 業界にノウハウない。

最終的な目標

「他社にマネされ

R65不動産がなくなること」

現状

1. 儲からない。
2. リスク見えづらい。
3. 業界にノウハウない。

解決

1. 市場性
2. リスク可視化
3. 率先したノウハウ作り
業界へのノウハウ提供

**R65不動産を立ち上げ
起こったこと**

R65不動産を立ち上げて起こったこと

- 大家さんからの多くの物件掲載依頼
- ホームページのみ、高齢者でも多くアクセス
- 業界にはノウハウと具体的な解決方法が、必要と実感
- 他の不動産会社さんからの掲載依頼も

40人/月

R65不動産 高齢者からのお問い合わせ 3年目

13年

高齢者の平均入居年数

- 経費をかけなくともお問い合わせ
- 長く借りてくれて空室損が出にくい

→ **1.市場性がある**

2000万人

单身高齡者賃貸世帯

400万人

総高齢者賃貸世帯

270万人

2017年大学生総数

350万戸

築35年以上の賃貸住宅H30年

**2.高齢者の賃貸には
より具体的な解決法が必要**

高齢者を受け入れるためのハードル

- 孤独死や認知症が怖い
- ゴミ屋敷になったらどうしよう
- 家賃滞納は起こらないか
- 高齢者に貸したことがないから不安
- そもそもどうやって貸せば良いかわからない

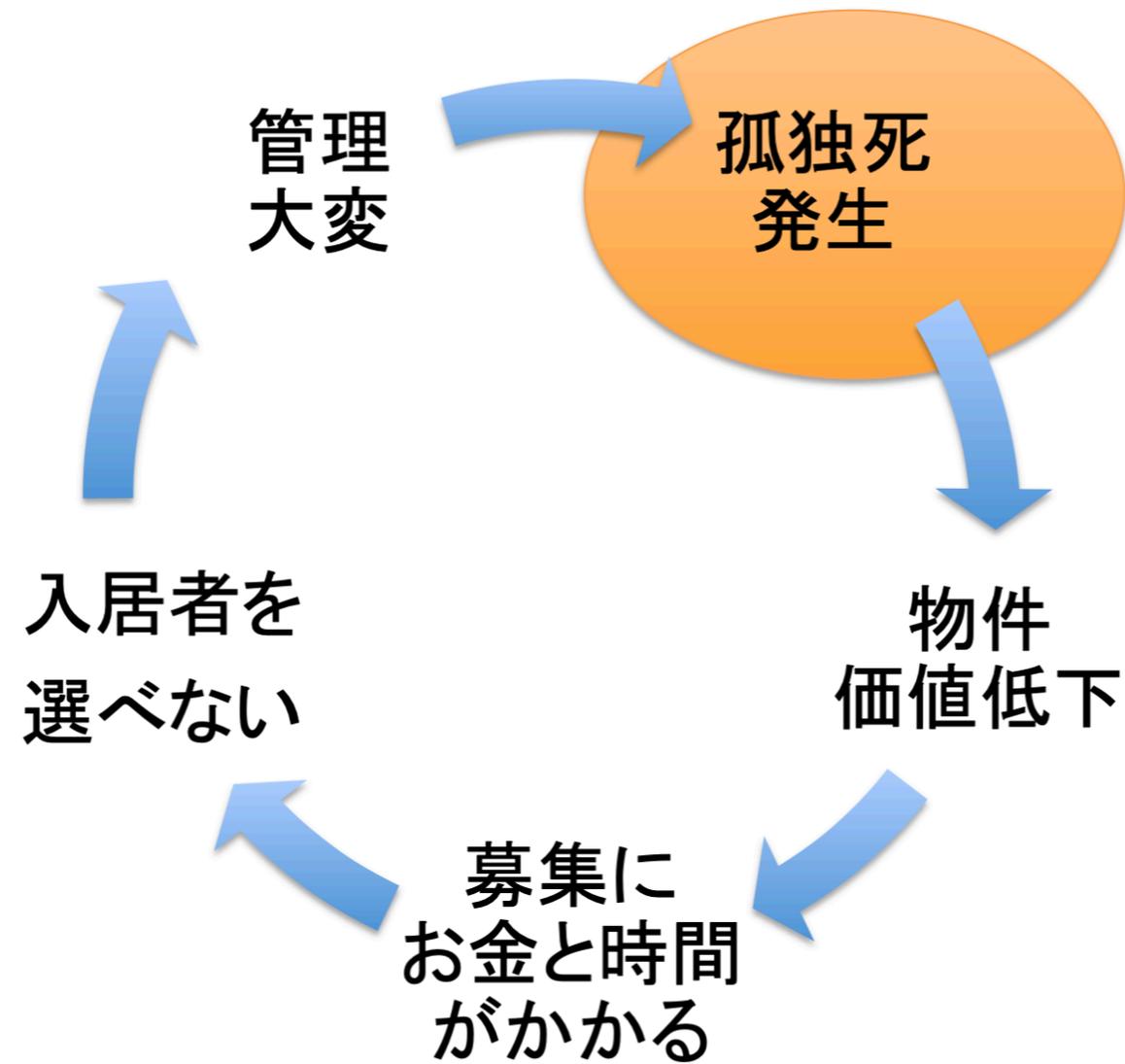
例えば^レ孤独死

孤独死は
ほぼ100%解決しました

“掲載はお願いしたいけど孤独死が怖い”

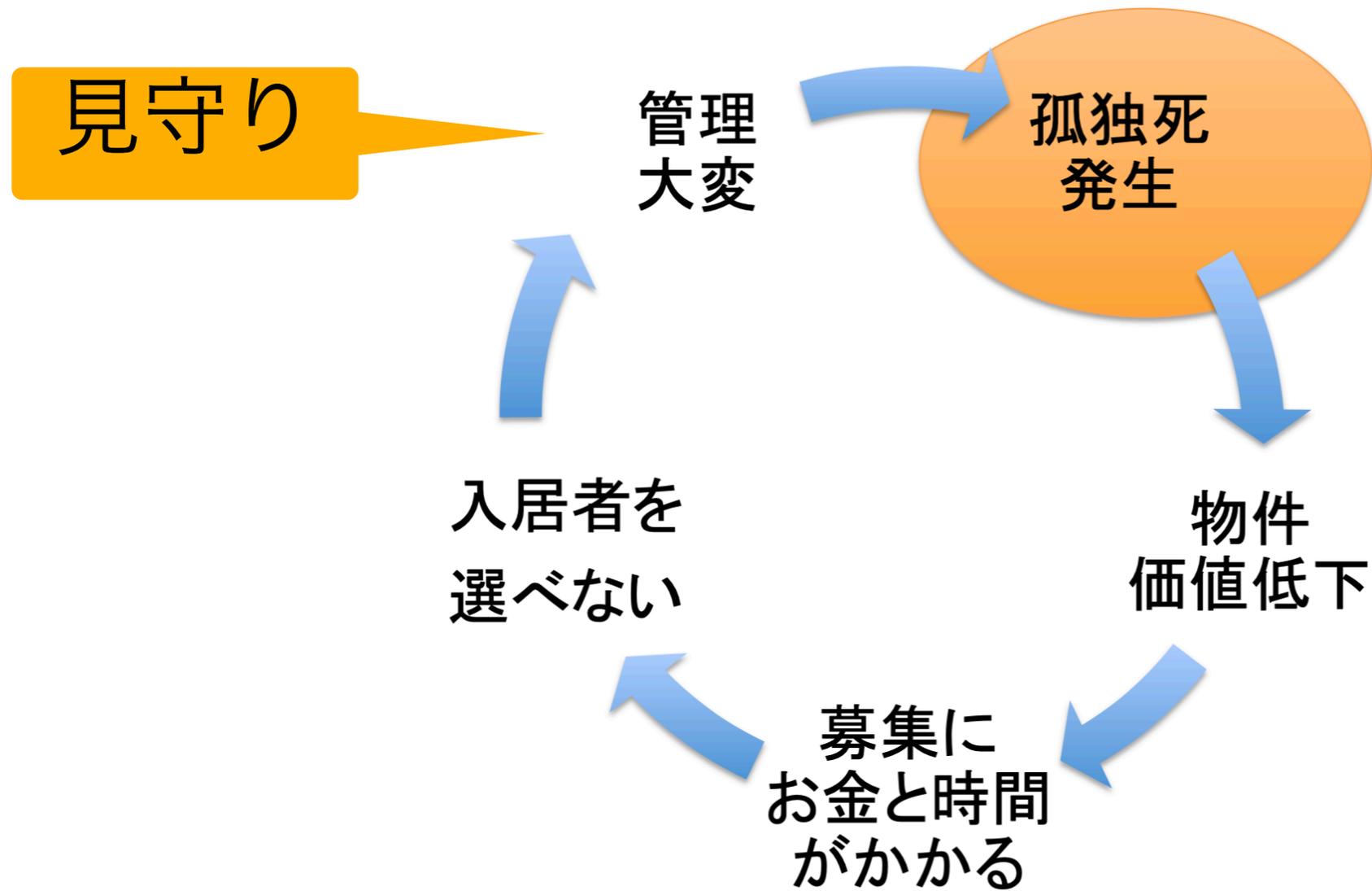
掲載希望の大家さん

なぜ高齢者に貸しにくいのか



賃貸の孤独死には見守り

なぜ高齢者に貸しにくいのか



とはいえ、賃貸に見守りをつけるのは簡単ではない。

“見張られるのは嫌だ”

入居希望の高齢者

“設備投資にお金をかけられない”

貸し出し希望の大家さん

“設備交換に手間をかけられない”

管理会社さん

電灯による見守り

電力流量の計算で見守り

見守り電気の仕組み



電気による見守りは、高齢の入居者様のプライバシーを侵害しないように、**電気の使用量だけでAIがお部屋を見守るサービス**です。

電気の使用量を数ヶ月分記録し、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ます。

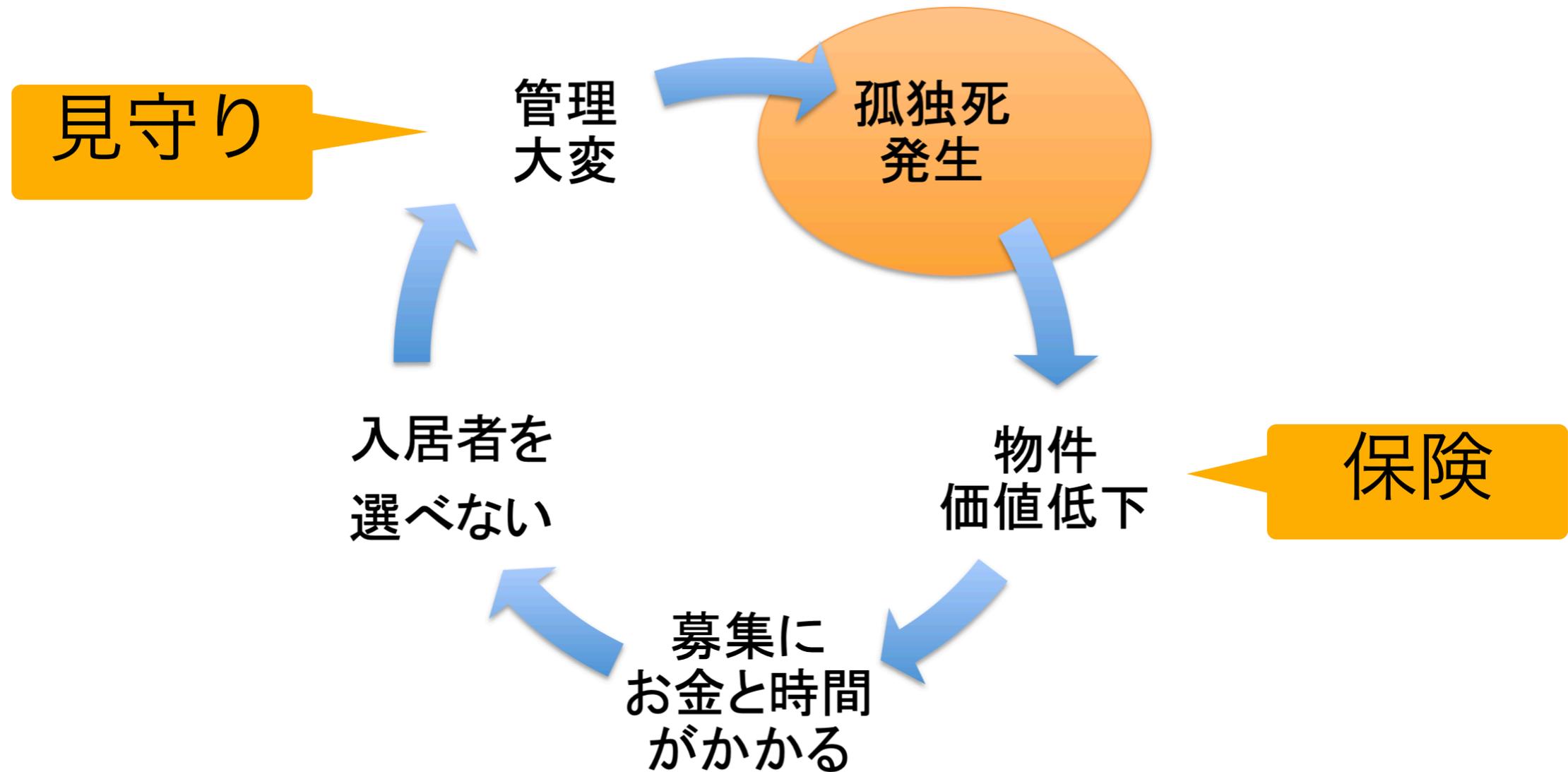
“見張られるのは嫌だ”

“設備投資にお金をかけられない”

“設備交換に手間をかけられない”

+ 保險

なぜ高齢者に貸しにくいのか



孤独死対策には

見守り

- ・ メンテナンス不要
- ・ 初期費用無料
- ・ 電気切り替えのみ

保険

- ・ 原状回復費 100万円
- ・ 空室保証費 200万円
- ・ 一室ごとに保険適用可能

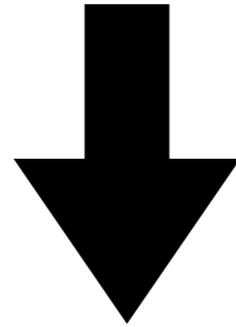
R65あんしんパック

見守り+保険→月額980円

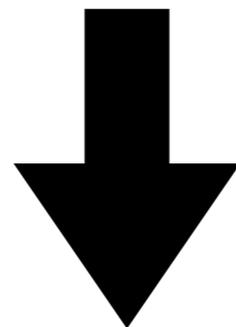
孤独死に対する心理的瑕疵の見解

- “1. 孤独死については、原則として説明・告知の必要はないものとする。
2. ただし、臭気等によって近隣から居住者に異変が生じている可能性が指摘された後に孤独死の事実が発覚した場合には、説明・告知をする必要があるものとする。
3. 2.の場合であっても、次の借主が、通常想定される契約期間の満了まで当該物件の利用を継続した場合には、貸主は、その次の借主に対し説明告知する必要はないものとする。”

**2.高齢者の賃貸には
より具体的な解決法が必要**

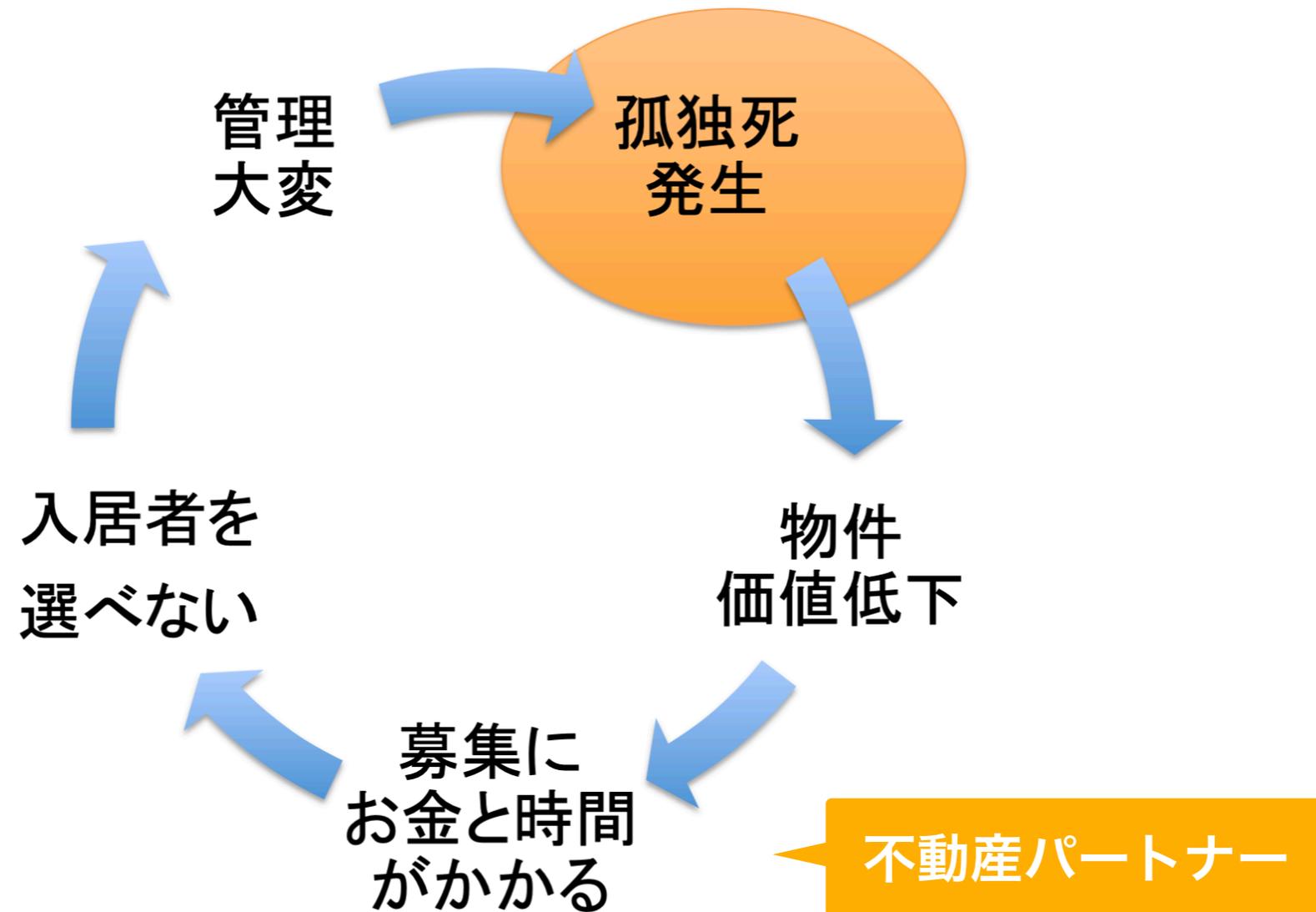


3.積極的な情報発信



**掲載希望の
不動産会社さんが増えました**

なぜ高齢者に貸しにくいのか



30社/年
20都府県

3.積極的な情報発信

横浜市との連携

R65不動産が横浜市の「セーフティネット住宅見守りサービス補助モデル事業」のサービス事業者に登録

横浜市と連携し、高齢者の見守りサービスの実証実験を開始します

株式会社R65

🕒 2021年2月22日 10時00分

10				...
 いいね!	ツイート	はてな	素材DL	その他
シェア				

65歳からのお部屋探しを専門で支援する株式会社R65（本社：東京都杉並区、代表取締役社長：山本遼、以下「R65」）は、横浜市の実施する「セーフティネット住宅見守りサービス補助モデル事業」の見守りサービス事業者として登録されました。

将来的な単身高齢者の民間賃貸住宅への入居促進及び居住支援の充実化を図るため、当社の高齢者の見守りサービス「R65あんしん見守りパック」を通して、効果検証を行っていきます。

実施期間は、令和4年3月31日までを予定しています。（※2）

具体的な講演

- 全宅連
- 日管協
- 高知県
- 神戸居住支援協議会 など

R65不動産からのお願い

国交省の皆様へR65不動産からのお願い

- 高齢者入居/認知症/身寄りの無い方の勉強会・意見交換会
- 行政と不動産業者の橋渡し

「R65不動産がなくなる」 未来に

【R65不動産】

電話番号：050-3702-2103

メール：support@r65.co.jp

お気軽にお問い合わせください。