札幌圏のアパート・マンション経営と管理をサポート

常口アトム住宅新聞

第８号
2012年（平成24年）11月10日
発行／株式会社常口アトム
本社／札幌市中央区北２条西３丁目１番地　敷島ビル３Ｆ
お問い合わせ　電話：0120-270-206
編集協力／株式会社住宅産業新聞社

情報トレンド

満室経営の継続を考える
高齢者世帯編

㈱満室研究所　代表取締役　山岡清利

大家さんの不安を解消することが高齢入居者の安心につながる

前回からスタートした新シリーズ、「満室経営を続けるための解決策を探る」の第二回目となる本稿では、今後増加していくことが確実な「高齢者世帯」をターゲットにした賃貸住宅に向けた具体策を検討してみる。そこで、今回は、高齢者向け賃貸住宅を手掛けるにあたって、オーナーをサポートするアイテムや保険、さらに高齢者向け賃貸住宅に対する国の補助金制度などを紹介する。

「孤独死」対策のアイテム

高齢者向け空室対策

前回は女性向けの空室対策を紹介しましたが、今回は今後需要が高まるであろう高齢者を考えた実践的空室対策を紹介いたします。

札幌の賃貸市場も介護を必要としない高齢者向け物件の需要が強まりつつありますが、多くの大家さんが新たに高齢者向け優良賃貸住宅（高優賃）・シニア住宅・シルバーハウジングなどを建てることは稀れだと思いますので、一般的なアパート・マンションの大家さん向けの対策を紹介いたします。

一般的にEV無し物件の一階の居室は敬遠されがちですが、高齢者の目線に立てば階段の昇り降りがないので生活しやすかったりしますし、敷地内の空いている花壇に花を植えて物件に花を添えてくれる方もいらっしゃったりします。

そうした物件の一階に手摺などの介助設備を追加して高齢者を狙うのですが、多くの大家さんは「高齢者の孤独死」のリスクを大変恐れています。

そうした不慮の事故は色々な技により回避する事が可能です。

そこで今回は、そうしたいくつかの方法をご紹介します。

生存確認編

たとえば「みまもりホームセキュリティ」（ソフトバンク）を利用したシステムがコストも安く手間なく導入できるのですがご存じですか？

この「みまもりホームセキュリティ」を利用したシステムは、センサーを室内のドア等に取り付け、一定時間反応が無いと異常と判断し、登録したメールアドレスに通知するというものです。

また、その送信先には複数の宛先を設定できるので、ご家族だけでなく、賃借人の了解の上で管理会社やオーナーの携帯電話なども登録しておけば、万が一の際も迅速な対応が可能になります。

センサーも、映像や音声を捉えるものでは無いので、入居者のプライバシーは守られます。

さらに、通信回線は携帯電話回線を利用し、本体とセンサー間も無線通信ですので、配線は本体の電源のみとなり大がかりな工事は必要ありません。

IT関係が得意でない方は、それらのサービスをセットで提供しているサービス業者の力を借りれば簡単です。

ちなみに、同サービスを利用した場合、一台当たりの費用は初期費用（設置作業費＋ソフトバンク契約事務手数料）が一万五百円～、月額料金は通信回線基本料＋通信料＋本体代金＋定期保守で二千百円～となっているようです。

難しい導入や面倒な保守管理をこの費用で一括してお願いできるのは、ありがたいサービスだと思います。

ここで紹介したのは、あくまで高齢の入居者を受け入れやすくするための補助的なシステムではありますが、大家からみれば心強いアイテムであることは間違いありません。

保険編

入居者の孤独死や自殺は、私達大家にとって悲しい出来事であるとともに大変なリスクです。しかし、こうした不慮の事故の損害を回避する保険がありますのでご紹介いたします。

「大家さんも安心！　オーナーズ・セーフティ」（エース損害保険）

この保険は、賃貸住宅戸室内で発生した入居者の自殺、犯罪死、孤独死により、家賃収入が減少した場合の「家賃補償」、敷金を超える原状回復費用の支出があった場合の「原状回復費用」、遺品整理費用等の事故対応費用を支出した場合の「事故対応費用」、犯罪死の再発防止のために防犯カメラを設置した場合の「事故再発防止費用」が補償の対象となります。

また、これは独り暮らしの高齢者の孤独死が増えていることに対応する保険商品で、保険の契約形態は、契約者が管理会社、被保険者にオーナー様とする「総括契約」で、店舗などの非住居用物件は対象外となります。

「セコム・ホームセキュリティスマート」と「SECOM　AS」

セキュリティのレベルを上げて管理したい大家のためには、「セコム・ホームセキュリティ　スマート」（セコム㈱）があります。

このシステムは、防犯・火災監視・非常通報・ガス漏れ監視・救急通報・ライフ監視などについて、室内に設置した各センサーが異常を感知すると、セコムのコントロールセンターが異常を受信。ただちに緊急対処員にお客さま宅への急行を指示し、必要に応じて110番、119番に通報するというものです。各室単位での契約なので、高齢者世帯には安心なシステムといえます。

また、小規模集合住宅向けの「SECOM　AS」（同）は、オンラインセキュリティ（ホームセキュリティ）と、インターホンを一体化したシステムです。賃貸マンション、アパート、高齢者向け住宅などの集合住宅に最適です。

価格は「セコム・ホームセキュリティ　スマート」がレンタルの場合、月額四千八百三十円、工事料が三万一千五百円（保証金が二万円、機器買取の場合、月額三千百五十円、買取システム料金が十八万六千七百九十五円（いずれも税込）となっており、「SECOM　AS」は、十戸程度のアパートの場合、月額契約料金が三万五千円前後、工事料金が十四～十五万円（いずれも税込）となっています。

これらのサービスのご利用には別途、セコム株式会社との契約が必要となりますが、常口アトムは、セコム・ホームセキュリティの取次店となっていますので、お気軽にご相談ください。

【問い合わせ】
㈱常口アトム不動産管理札幌営業部
建物管理センター
☎011－241－5900

国の補助金制度を賢く活用

高齢者向けリフォーム編

次は所有物件を高齢者対応型に改造する際の費用を安くする方法を紹介致します。

今タイミング良く「民間住宅活用型住宅セーフティネット整備推進事業」を政府が推し進めているのはご存じでしょうか？　簡単に内容を説明します。

住宅確保要配慮者の入居を条件として、空室のある賃貸住宅の改修工事に要する費用の一部（空き戸数×最大100万円）を国が直接補助するものです。

●住宅確保要配慮者
①高齢者世帯
②障がい者世帯
③子育て世帯
④所得が二十一万四千円を超えない者
⑤災害等特別な事情がある者

●条件
①改修工事後十年間は賃貸住宅として利用すること
②改修工事後の初めての入居者は住宅確保要配慮者であること
③住宅確保要配慮者の入居を拒む事は厳禁
④災害時に被災者の利用のために提供する対象となる

●改修工事の内容
①耐震改修工事
②バリアフリー改修工事
③省エネルギー改修工事

●前回との相違点
①空室は改修工事着工時点で入居募集から三カ月以上空室である事
②共用部分も対象に
③実施可能地域が設けられた（北海道は対象地域）
④要配慮者に被災者が加わった

この助成制度は大変お得な制度ですので、修繕される大家さんはぜひ考慮する事をおすすめいたします。

その際は**常口アトム建物管理センター**に連絡して、細かい補助要件や決まりなどを相談すると良いでしょう。

このようにリスクに対する備えをして各種のバリアフリー化助成を受ければ高齢者の入居に対しても不安が無くなる事がわかると思います。

今後日本は高齢化の波が嫌と言うほど体感できるようになりますので、今のうちからこうした情報を得て対策をして行く事が必要です。

【問い合わせ】
「大家さんも安心！　オーナーズ・セーフティ」（エース損害保険）
㈱常口アトム保険部
保険営業推進グループ
☎011－862－0077
「民間住宅活用型住宅セーフティネット整備推進事業」および全体的なご相談
㈱常口アトム不動産管理札幌営業部
建物管理センター
☎011－241－5900

やまおか・きよとし

昭和46年栃木県生まれ。東京で会社経営をしながら札幌へ不動産投資を始め、平成19年に念願の移住を果たす。現在は「報告ネット」を基軸に、満室リフォーム・空室代理営業・満室コンサルティングなど、大家直属の空室対策サポーターとして数多くの空室に悩むオーナーの物件の満室経営を独自サポートしている。このほか、空室対策セミナー講師や健美家コラム著者としても活躍している。