



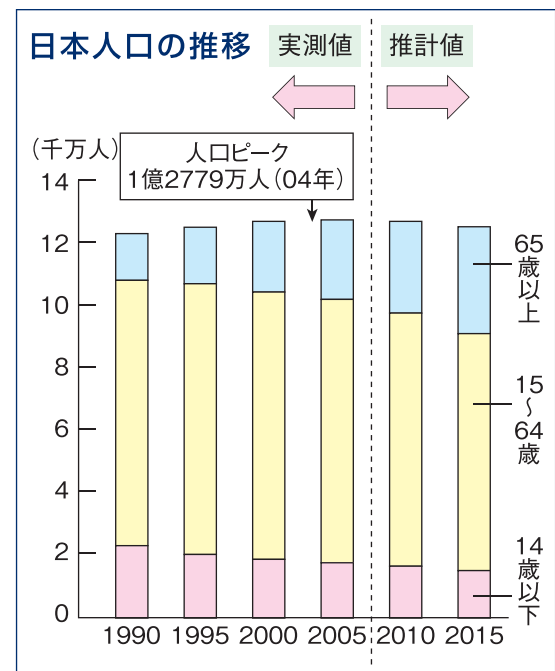
高齢者向け 賃貸住宅で 稼働率アップ!

高齢者向けの賃貸のリスクをとまとハウスがサポートします



「安寿の郷」事業概要

2004年をピークに人口は減っているが、高齢者の割合は増え続けています。



賃貸経営をされております家主様の一番のリスク…それは「空室」です。空室を埋めるべく、あらゆる対策を講じたとしてもそれには限界があります。人口減少、物件供給過多等の要因により今後益々空室は増加し、賃貸経営は厳しさを増して行くこととなります。

その一方、高齢者人口は増加し続け超高齢化社会に突入します。この様な状況下で、究極の空室対策として市場の拡大が予測される高齢者市場に目を向けてみませんか。

とまとハウスが運営する高齢者賃貸住宅「安寿の郷」をご活用頂き、安定した賃貸経営を目指しましょう。

「安寿の郷」は家主様の不安を全て払拭した新しい賃貸形態です。

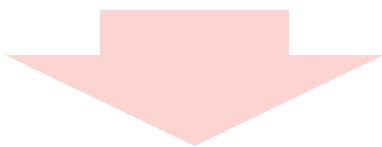
今後30年間続く需要を発見!!

「安寿の郷」は究極の空室対策となります。

- ◆介護保険施設という公的機関が飽和している為に、高齢者が施設に入居出来ません。(施設への入居待ちは14万人)
- ◆新築の高齢者賃貸住宅、有料老人ホームは月額費用が高くて、最低年収300万円以上の高齢者以外の入居は困難です。
- ◆年収300万円以上の高齢者は僅か38%であり、62%の高齢者は新築物件には入居することが出来ません。
既存の賃貸物件を活用することが最大のポイントです。
- ◆全国の賃貸住宅空室数は410万戸(空室率23%)であり、今後も増加することが予想されます。

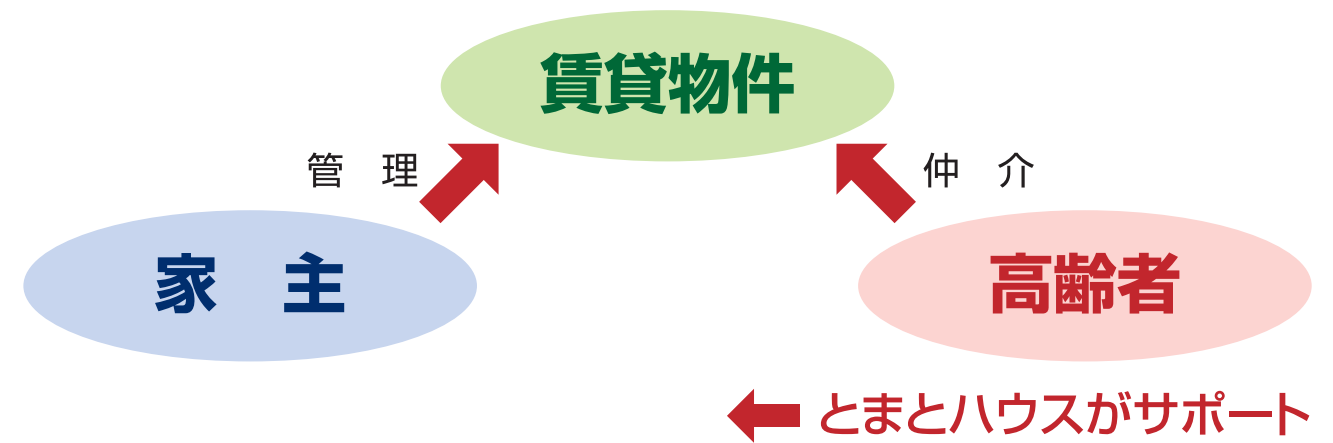
以上のミスマッチを解消すればチャンスは広がります。
困ったところに需要はある。そこに「**需要と供給**」の
マッチングシステムを構築したのが「**安寿の郷**」です。

家主様の安心を徹底的に追求したシステムを構築しました。



付きっきりの介護が必要な高齢者は、実を言うと…
全体の約20%、残り約80%の高齢者は
少しのサポートがあれば自立できます。

とまとハウスはこのシステムを運営する、福岡県の「(株)リクロス」とパートナー契約を締結しました。
リクロスの運営する「安寿の郷」は、新聞、雑誌、テレビ等のメディアに取り上げられ大絶賛中です!!



高齢者サポート

介護	入居者様が要介護となられた場合に、介護業者に対応して頂きます。
緊急医療	緊急・一般通院の医療を受入れ協力して頂く総合病院との協力関係。
在宅医療	訪問診療・在宅医療の協力病院との協力関係。
訪問歯科	歯科の訪問治療を行って頂く歯科病院との協力関係。
訪問マッサージ	希望者に対し訪問マッサージを施術して頂く治療院との協力関係。
食事の宅配	希望者に高齢者用の食事を宅配してくれる業者との提携。
緊急通報サービス	緊急の事情が発生した場合に駆けつけるサービスです。
安否確認	毎日電話で希望時間に安否確認を実施、家族にお知らせするサービスです。
保証業務	家賃等、退去の際の原状回復費用を保証してくれる会社との提携があります。
日常サービス	日常生活で緊急に必要なとするサービスを代行します。
住宅改装	高齢者用住宅に改装するサービスです。入居者がされます。
福祉用具のレンタル	希望者に福祉用具の貸し出し業者との提携があります。

安寿の郷を活用する、家主様のメリット

- ◆学生、サラリーマン等の入居者は今後減少します。拡大する高齢者市場に参入することにより高入居率が望めます。
- ◆高齢者が入居者であるための家主様の不安を、とまとハウスが協力業者と連携し解消します。
- ◆既存物件は大規模な改築等を行う必要がありません。又、ターゲットがオシャレを求める若者ではありませんので、多少外観が老朽化していても問題ありません。
- ◆高齢者向け住宅は、需要が高い状況から、家賃を極端に下げる必要がありません。

安心の入居者募集サポート

- ◆とまとハウスのパートナーである、(株)リクロスの高齢者住宅ポータルサイトにより募集を行います。
- ◆とまとハウスのFCであります、ホームメイトにて強力に募集活動を展開します。
- ◆とまとハウス営業マンが医療、介護業者を訪問し紹介依頼を行います。
- ◆今後急速に増加する高齢者へ、あらゆる方面からのアプローチを行います。

入居できる
施設を
探している

需要 約14万人
(施設の入所待ち)

公的介護保険施設への入所を待っている「高齢者」という見込み客

施設が飽和状態でいつ入所できるかわからない…
3年後には、この数は2.5倍になると言われています…
(2011年現在)

高齢者を受け入れる空きがない公的介護施設

◆特別養護老人ホーム ◆老人健康保険施設 ◆療養型保険施設



高齢者の方の要望

- ◆家賃が2~4万円でないかな…
- ◆家族の近くでイイところはないかな…
- ◆デイサービスやヘルパーさんが居て欲しいな…
- ◆クリーニングやマッサージもあるといいな…
- ◆食事宅配サービスがあるといいな…
- ◆お医者さんが近くに居て欲しいな…

持ち物件の
空室を
埋めたい

供給 全国の空室
410万戸

賃貸マンション・アパートオーナー



「空きをどうやって埋めて
いいのか方法がわからない」
その上、今後少子化の為、
希望がもてない状況…

マンション・アパートオーナーの方の要望

- ◆空室をどうにかしたい…
- ◆建物が古いので入居希望者がいない…
- ◆家賃を極端に下げたくない…
- ◆立地が悪くて空室がなかなか埋まらない…
- ◆物件自体をどうにかしたい…

双方の
条件等を
マッチング

とまとハウスが「核」となりコーディネート

家主様、入居者様の為の安心システムを構築しました

高齢入居者
サポート

全ての方へのサポート

毎日安否確認

緊急駆け付け

身寄りのない方へのサポート

安心保険

家賃保証

任意に入居者様が選択出来るサポート

介護サービス

緊急医療

訪問、在宅医療

訪問歯科

訪問
マッサージ

食事の宅配

生活緊急
サポートサービス

部屋の改装

高齢者入居の問題点Q&A

Q:突然身体の不調が発生した。

A:ボタンを押せば15分以内に警備会社が駆け付け、現状を確認し適切に対応してくれますので安心です。又、毎日一定の時間に安否確認を行う為、問題があれば早期発見が可能です。毎日の安否確認の結果は都度ご家族等の携帯電話にメール送信されます。

Q:お年寄りで、火災が心配だ。

A:入居者個々の性格、身体的な衰え等の把握はさせていただきます。心配のある方は定期的な訪問を行い適切な指導を行います。
火災が発生した場合、家主様への借家人賠償責任保険にて損害賠償の支払いを行います。(当該保険は入居時に貸主負担での加入条件となります)
近隣に、損害が発生した場合は個人賠償保険より賠償されます。

Q:認知症となった場合、近隣に迷惑がかかるのではないか。

A:日常生活に支障のある認知症は、協力業者様から施設(グループホーム等)に移って頂くよう手配して頂きます。

Q:家賃を払って貰えるのか。

A:高齢者(年金受給者、生活保護者等)の家賃滞納は比較的少ないのが実態です。しかし、入居申込時に不安のある方は保証会社の保証を条件にご入居をして頂きます。

Q:寝たきりとなり日常生活が出来ない。

A:寝たきりで日常生活が出来ない状態は介護が必要な状態であり、介護業者様が適切に対応してくれます。介護で対応出来ない場合は、医療機関への入院、施設への転居等、協力業者が適切に対応致します。

Q:突然に身寄りのない方がお亡くなりになった。

A:公的機関による対応がなされますが、当該契約時には入居者が専用の保険にご加入頂き、万一の場合は家財の撤去、葬儀等全て専門業者が手配致します。

Q:部屋で亡くられるのではないか(その場合、後の入居者探しが難しくなるのではないか)。

A:本物件には安心なシステムが組み立てられており、亡くなられて長期間発見されない等の大きな問題には発展致しません。
「自殺」「他殺・事件」「突然死」は若者でもリスクはありますが、高齢者の場合は病気による場合が多く、その為に介護、医療による対応がなされているのが実態です。
(病死は重要事項説明での告知義務は原則ありません)

ホームメイトFC伏見店 ■京都府知事免許(3)第11094号

とまとハウス 株式会社

〒612-0073 京都府京都市伏見区桃山筒井伊賀西町17番地

TEL 075-602-1644

FAX 075-602-1646 E-mail:tomato-house@leaf.ocn.ne.jp
<http://www.tomato-house.net>

