



## ～進む高齢化にどう備えるか～ 見守り体制の仕組み化の 必要性

現在、日本の高齢化率は29.3%。

すでに「3人に1人が高齢者」という時代に入っています。さらに、そのうち約半数は75歳以上であり、体調変化への対応の必要性が高まる層が着実に増加しています。（出典：総務省統計、内閣府高齢社会白書）

この流れは賃貸住宅においても例外ではありません。当社が管理する物件でも、入居時は40～50歳の入居者も長く住み続けることでいつの間にか高齢者となっているケースが増加しています。長く住んでもらえることは有難いことではある一方、「このまま何も対処せず、もし室内で何かあったら・・・」と不安を感じるのは当然のことだと思います。

新規入居者だけでなく、既存入居者の中でも“見えない高齢化”が進行していることに、今後はより目を向ける必要があります。

### ◆既存入居者の”見えない高齢化”への備え

長期入居者は、安定した賃貸経営を支える大切な存在です。

一方で、入居時には想定していなかった年齢層へと移行しているケースも多く、いつの間にかリスクが高まっていることも少なくありません。

特に単身世帯の場合、万が一の際に発見が遅れることで、室内の損傷拡大や原状回復費用の増加、さらには新たな募集条件への影響につながる可能性があります。

例えば、国土交通省のガイドラインでは、自然死であっても長期間放置されて特殊清掃が実施された場合などには、入居募集の際に「告知」が必要とされ、いわゆる

「事故物件」として取り扱わなければなりません。そうなれば賃料の低下を余儀なくされるなど賃貸経営に大きな影響が生じる可能性があります。

こうしたリスクに対して重要なのは、「何か起きた後の対応」ではなく、「異変を早期に把握できる仕組み」を持つことにあります。

### ◆新規高齢入居者への見守り対策とその効果

当社では、65歳以上の単身の新規契約時には、見守りサービスに原則加入していただき、活用を実施しています。週2回の安否確認を通じて、応答がない場合には速やかに連携が図られる仕組みを整えています。

ここで重要なのは、この見守りサービスは、人命救助を目的としたものではなく、異変の「早期把握」に役割を置いた仕組みであるという点です。

この仕組みにより、万が一の際にも発見の遅れを防ぐことで、室内の損傷や対応コストの抑制につながります。

室内で亡くなられていた場合など一定条件下においては、原状回復費用（修繕・清掃・消毒等）や残置物の撤去費用などの補償を受けられるため、オーナーさまの費用負担軽減にも寄与しています。

実際に当社管理物件においても、本サービスをきっかけに入居者の異変を早期に把握し、室内の被害拡大を防ぐことができた事例があります。

見守り架電に応答がなく、安否確認の結果、残念ながら室内で倒れ亡くなられた高齢入居者のケースでは、見守りの架電をきっかけとなり、死亡推定日から3日後の段階で状況を確認できたことから、室内への損傷も少なく、死亡に起因する汚損はほとんど見られませんでした。この発見が遅れた場合の室内の損傷、新規募集にかかる影響は相当大きいものになっていたと思われます。

幸い見守りサービスを活用できたことで、異変を早期に把握、室内の損傷を防ぎ、その後の賃貸経営への影響を最小限に抑えることができました。

## ◆まとめ

高齢化は「これからの課題」ではなく、すでに進行している現実です。そしてその影響は、新規入居だけでなく既存入居者にも及びます。

見守りサービスは、人命救助や入居者の生活の安心そのものを担保するものではありません。しかし、実際に活用してみて異変の早期把握という役割を通じて、“発見の遅れによる影響を最小化する”ための有効な手段であると感じています。

賃貸経営において重要なのは、すべてのリスクをゼロにすることではなく、起こり得る事象に対して、どこまで影響をコントロールできるかという視点です。

特に単身高齢者の増加が避けられない中で、「何か起きてから対応する」のか、それとも「起きた場合の影

響をあらかじめ抑える仕組みを持つ」のか。この判断が、将来の収益性や物件価値に大きく関わってきます。

現在は主に新規入居時に活用している見守りサービスですが、今後は、既存入居者への活用も検討する必要がありますと考えています。すでに保険的な意味合いで既存入居者に見守りサービスを付帯するオーナーさまも増えています。

見守りサービスは、いわば“経営の下支え”となるインフラのひとつです。既存入居者への備えとして、新規入居者の受け入れ体制として、今後の賃貸経営における標準的な選択肢になっていくと考えられます。

物件ごとの入居者構成やエリア特性に応じた導入方法についてのご提案を積極的に実行中です。将来のリスクを見据えた備えとして、ぜひ一度担当者までご相談ください。

永松 駿輔



長男が高校を卒業し、4月から大学進学で家を出ました。家族のムーディーメーカーがいなくなると、家の音量が一段階下がって寂しくなるんだろうなーと思っていたものの、思春期真っ只中の二人がまだ居座っているのに寂しさに浸る間もなく、小言に時に怒号は鳴りやまず。どうやら静けさが訪れる日は、まだまだ先のようにです。

由木 正伸

今年は藤の花の咲くのが少し早く、近所の塀からこぼれる薄紫の房や、義母の藤棚もきれいに咲いていました。季節が少しずつ前に進んでいるのを感じます。あの息苦しい暑さももうすぐかと思うと、今年の夏も厳しくなりそうだなと感じました。

吉田 忍

毎日行く最寄りの駅前のコンビニで「いつもありがとうございます」と声をかけられました。「いつも」と一言添えられるだけで、なんだかすごく嬉しい気持ちになりました。いつも同じものしか買わないので覚えられたのかもしれませんが（笑）、何気ない言葉の力を感じた出来事でした。永松 駿輔

「牡蠣が食べたい」という妻の一言で、舞鶴の牡蠣小屋へ。大粒の蒸し牡蠣と新鮮な海鮮を堪能し、大満足の日帰り旅に。道中の丹波の道の駅では採れたて野菜がたくさん売っており、大阪から約1時間半とアクセスも良く、定期的に行きたい場所になりました。中村 一也

近くの水春がリニューアルオープン♪ヘビーユーザーの我が家ですが、次男が小学生になり、念願だった岩盤浴へ。行くのを楽しみにしていた子ども達ですが、大人な空間で静かにしないとイケないし、1時間程で飽きていました(-.-)今度は一人でゆっくり行きたいなと思った母でした。吉久 優

マウスピース矯正を始めて約1年が経ちました。当初は本当に歯並びが変わるのか半信半疑でしたが、少しずつ歯が動き、今では見違えるほど綺麗に整ってきました。毎日の装着とケアを続けることの大切さを実感しています。これからも理想の歯並びを目指して続けていきたいと思います。江口 悠仁

気づけば入社して2年が経ち、担当物件やオーナーさまとの関わりも増えてきました。お話しさせていただく中で学ぶことも多く、日々やりがいを感じています。これからも一つ一つのご縁を大切にしながら成長し、安心してお任せいただけるよう努めてまいります。粟ヶ窪 千智

こどもの生活発表会を妻と観に行きました。ミッキーマウスマーチで踊っている姿と、合唱で歌っている姿を見ることが出来ました。娘はひとつ上の年齢のクラスに入っているので、うまくできるか心配でしたが、しっかりと練習していたことが見てわかり、感動しました。飯塚 悠

## エスタスコラム

3月に妻の同僚の両親から犬を引き取りました。親近感アップを狙いパーマで見た目寄せを試みましたが、相手はチワワ×ポメラニアンミックス。毛並みはほぼ直毛なので、こちらの努力は方向違い。パーマは親近感アップどころか、やや不審者寄りの仕上がりととなりました。森澤 海渡

