

「ひとり暮らし安心プラス」事業計画書

マスコミ各位

2022年2月15日

(株)ザ・ハウス

サービス名称	ひとり暮らし安心プラス
運営会社	株式会社ザ・ハウス 〒150-0012 東京都渋谷区広尾 5-21-2 長谷部第2ビル 7F 代表取締役会長 関 一雄 代表取締役社長 矢野 暁
サービス開始日	2022年2月15日
目的	単身高齢者の賃貸住宅入居を容易にすること
概要	<p>単身高齢者の賃貸住宅入居には、家主側にとって無視できない障壁が存在します。</p> <p>それは、家主や不動産管理会社が入居者が認知症などになって家賃が滞納されてしまうことや、孤独死して発見が遅れ、その居室が「事故物件化」することを恐れていることです。</p> <p>日本が既に超高齢社会である上に今後、生涯未婚率の上昇も予想されることから高齢単身世帯の賃貸需要も増える一方、マクロの観点からは人口減により賃貸住宅の空室率は今後増え続けますので、家主側はそれらの障壁さえクリアできるのなら、単身高齢者にも貸したいと願っています。</p> <p>「ひとり暮らし安心プラス」は単身高齢者の賃貸住宅入居に立ちふさがる障壁を安価にて取り除き、家主側の不安を解消し、ひいては単身高齢者の賃貸住宅入居を容易ならしめるサービスです。</p> <p>なお、本事業を企画するにあたっては、住宅政策の監督官庁である 国交省との打ち合わせを重ねており、サービスの一部は国交省が 昨年6月に公表したモデル条項に準拠しています。 https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000101.html</p>

<p>利用料金</p>	<p>2年間で2万円前後（入居者の年齢・賃貸住居の家賃によって変わります） ※火災保険と同程度です。</p>
<p>サービス内容</p>	<p>単身高齢者が賃貸住宅に入居するにあたっては、</p> <ul style="list-style-type: none"> （1）孤独死による建物の棄損やそれに伴う事故物件化 （2）認知症による問題行動 （3）万一の時の賃貸借契約の扱い （4）万一の時の残置物（遺品）の取り扱い <p>の4つがあります。</p> <p>（1）は孤独死が発見される平均日数は17日であり、季節にもよりますが、遺体の腐乱が始まるのは10日ほどですので、発見時にはほとんどが腐乱していることとなり、異臭や体液による建物の汚損、季節によってはハエなどが大量発生します。</p> <p>また状態によっては「事故物件」扱いとなり、3年間は告知の義務が生じますので、その間は家賃を下げざるを得なくなります。</p> <p>そこで、3日～7日のインターバルで安否確認を行い、安否が確認できない場合は緊急連絡先、管理会社、警察と連携し、万一の時には異臭発生や建物の汚損を防ぎます。</p> <p>このような「見守りサービス」は多くの企業が参入していますが、ほとんどは監視カメラ導入などの大掛かりなもので、初期費用や月額料金が高く、先行きに経済的な不安を抱える単身高齢者には現実的ではありません。</p> <p>また、損保会社から孤独死による建物の汚損を保証する商品は売り出されていますが、事後の損害を保証するもので、事故物件化を防ぐものではありません。</p> <p>（2）に関しては、定期的に認知症の簡易診断を行い、認知症が疑われる場合は緊急連絡先や地域包括支援センターにケアを依頼します。</p> <p>（3）は、法律により住居の賃借権は相続されますので、物件の賃貸借契約は相続人に引き継がれ、相続人全員の同意がなければ契約解除をすることは出来ず、その間は他の賃借人を探す</p>

	<p>ことはできません。</p> <p>また、(4)の物件内の残置物もやはり相続対象の遺品であり、家主が勝手に動かしたり処分することはできません。</p> <p>しかし相続人の確定や同意、家賃の請求を行おうとしても家主には多くの手間やコストがかかり、また必ずしも相続人が協力的ではないことから、家主は身動きが取れなくなるケースが少なくありません。</p> <p>そこで家主は裁判所に相続財産管理人の選任を依頼し、相続財産管理人が主導して賃貸借契約の解除や遺品処分を行います。その料金は東京で100万円ほどであり、また期間も10カ月ほどかかり、その間の家賃は諦めざるを得ません。</p> <p>そこで、「ひとり暮らし安心プラス」では申込時に死後事務委任を弊社が受託し、万一の時の賃貸住宅の解除権と遺品の処分権を確保し、可能な限り相続人の意思に従いますが、それが円滑にできない場合は権限を行使して短期間のうちに物件を家主に返却します。</p> <p>それらの権限の裏付けは、国交省の「残置物の処理等に関するモデル契約条項」によるものです。</p> <p>なお、これらのサービスを格安で提供するにあたってはIT技術をフルに活用し、例えば見守りサービスは、安否を確認できる状況においてのやり取りには、一切人の手を介しません。</p> <p>弊社は、ウェブ制作やシステム開発の受託事業も手掛けており、内製でそれら管理ソフトウェアを開発・メンテナンスすることができるメリットがあります。</p>
<p>販売方法</p>	<p>本サービスは主に入居者が賃貸住宅を借りる際に同時に契約することを想定していますので、その際入居者とタッチポイントを持つ不動産仲介会社に販売代理を委託しますが、賃貸入居に関わる個人・事業会社ともに販売代理を委託する可能性はあります。</p> <p>エンドユーザー向けの広告でサービスの認知拡大を図ると同時に販売代理店契約獲得の営業も推進していきます。</p>

お問い合わせ先	(株) ザ・ハウス ひとり暮らし安心プラス事業部 TEL : 03-6277-4377 フリーダイヤル : 0120-174-377 メールアドレス : anshinplus@thehouse.co.jp
----------------	--