

支援業務の実施に関する計画

- ・ 必要に応じて欄を広げて記載してください。
- ・ 記載内容が多い場合や図表を用いる場合等で用紙が不足する項目は別紙でも構いません。その場合は、欄内に「別紙〇〇参照」のように記載してください。

1. 業務名称等	法第62条第(一)・(二)・(三)・(四)・(五)・(六)号に掲げる業務 (該当する番号を選択)
	不動産動向 サブリース 訪問、連絡、相談、対応、不動産等への説明

【組織及び運営に関する事項】

2. 主な業務地域	福岡市、春日市、那珂川市及びこれらの近郊
3. 組織体制 法人の組織について、支援業務に従事する部分分かるように記載してください。 (上記内容が分かる組織図等でも可)	別紙 事業計画通り
4. 人員体制 支援業務に従事する人数・役割分等、人員体制を記載してください。	別紙 事業計画通り
5. 勤務体制 営業日及び休日、勤務時間等を記載してください。	別紙 事業計画通り

【支援業務の概要に関する事項】

6. 支援対象者	居住用物件の入居が困難な高齢者又は低所得者等
7. 業務内容 具体的な実施方法、委託等の有無及びその内容等について記載してください。 要配慮者から対価を得て行う場合においては、当該業務の内容、対価及び提供の条件に関する事項を記載してください。	別紙 事業計画通り 【要配慮者から対価を得て行う業務】 ・不動産店への同行による入居支援 千円/1回（3回まで無料） ・サブリース月 30千円～80千円 ※生活保護受給者は住宅扶助の範囲内の金額 ・定期的な訪問による見守り 月2千円 週2回訪問 ※所得水準・生活状況に応じて減免措置あり ・家事、買い物など日常生活支援 500円/1回（定期的な訪問時に実施）
8-1. 連携内容 地方公共団体との連携・協働に向けた取組について記載してください。	・福岡市居住支援協議会に構成員として参加 ・福岡市居住支援協議会からの委託により、事務局として協議会を運営 ・福岡県住宅確保要配慮者居住支援法人連絡協議会へ参加 ・福岡市からの委託により〇〇事業について実施 ・福岡市の自立相談支援機関と連携。自立相談支援機関からの依頼により要配慮者の住まい探しを実施
8-2. 連携内容 要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進に資する活動を行う者及び要配慮者の福祉に関する活動を行う者との連携・協働に向けた取組について記載してください。	・居住支援活動について理解を得られた不動産業者と連携し、サブリース用の物件提供を依頼する ・債務保証会社と連携し、入居中の生活支援サービスも含めた内容での債務保証審査を行う ・更生保護施設と連携し、出所者の自立先の調整・確保や緊急連絡先の引き受けを行う
9. 人材育成 支援業務に係る人材の確保及び資質の向上に関する取組について記載してください。	当社主催により居住支援セミナーを開催 ・全国居住支援法人協議会主催の研修会に参加 ・居住支援全国サミットに参加 ・他の居住支援法人と合同で新人職員対象の研修会を実施
10. 実施効果等 要配慮者の生活安定向上にどのように寄与するか等を記載してください。	管理会社や不動産オーナー等に対し、居住支援の必要性や住宅確保要配慮者への理解を深めていただくための説明や訪問活動を継続的に実施します。これにより、住宅確保要配慮者の受入れに協力いただける物件や関係者を増やし、住まいの確保が困難な方々の入居機会の拡大を図ります。また、入居後も関係機関と連携しながら安定した居住の継続を支援することで、住宅確保要配慮者の生活の安定と地域での安心した暮らしの実現に寄与してまいります。

事業計画書

【事業実施に至った経緯及び内容】

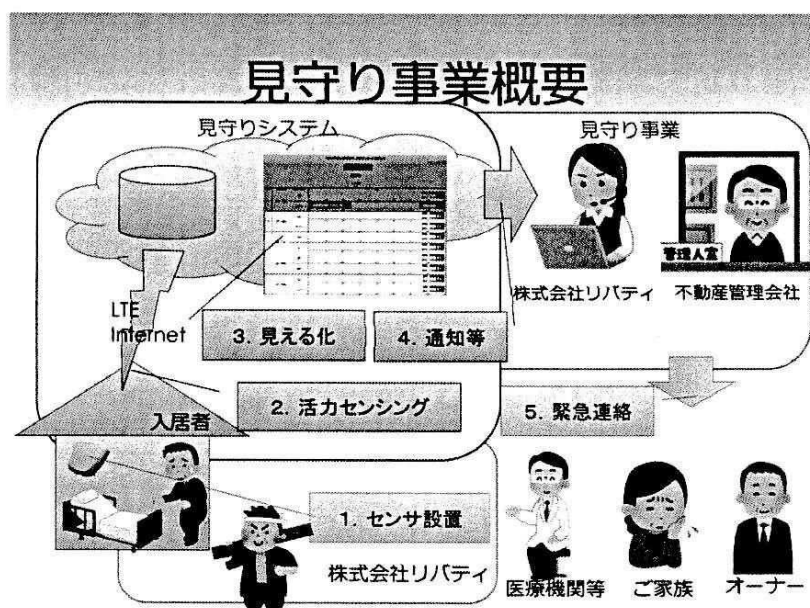
当社は、当社代表者の20年以上のリフォーム工事職人経験を活かし、2019年5月に法人化しました。当社の主たる事業は、賃貸物件のリフォーム等の工事業です。不動産業者・物件所有者から受注し、施工しています。

これまで多数のリフォーム工事を実施しましたが、近年増加しているのが孤独死や事故物件のリフォーム工事です。入居者死亡の発見が遅れて事故物件扱いされる物件工事の見積りをする際、物件所有者から「遺体処理や特殊清掃、原状回復工事が高額になりやすく、処理後やリフォーム後も入居率が低下する」などの苦悩を度々耳にしてきました。

また物件の高齢居住者からは「単身高齢者にとって物件の解体は困る。なぜなら、入居者に孤独死され事故物件扱いとなることを避けたい不動産会社から高齢者は賃貸契約を断られることが多く、新しい引越先を見つけることが困難だから」や「自分1人のときに突然倒れたりしたらどうしよう、誰にも発見されなかったら…」という不安の声があります。

そこで、当社は、孤独死問題や単身高齢者の入居問題の解決方法として、従前のリフォーム工事業に加えて、居住者の起居検出センサー等を設置してアラートや連絡通知等を管理することにより賃貸物件の事故物件化を防止することを目的とした当社独自の「事故物件化未然防止賃貸物件提供システム」(出願番号 2020-164156(P2020-164156)、出願日 2020年9月29日、出願人・発明者 当社代表者個人 室井英樹) (以下「本件システム」) を中核とした高齢者等の見守りサービス (以下「見守りサービス」) を実施します。

また、この見守りサービスと合わせて、入居相談を受けた際の情報提供サービス、物件入居支援サービスを実施します。



【サービスの提供方法】

当社が提供する見守りサービスの中核となる本件システムでは、居住者の情報登録等を

一括できて、リモートセンシング（「物を触らずに調べる」技術）によるバイタルサイン等の生命情報の収集・記録といった管理ができます。

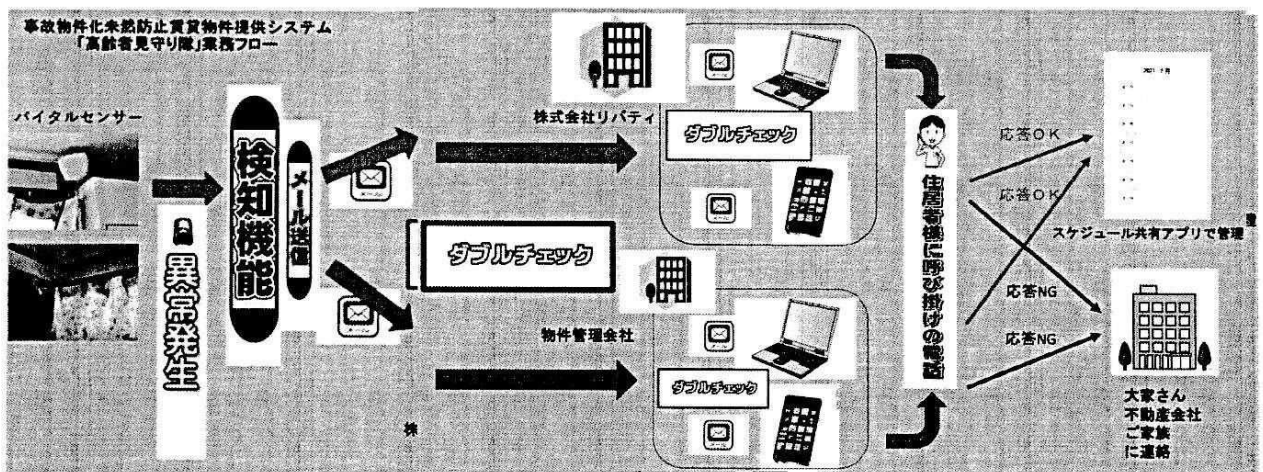
12時間以上起居を検出できなかった場合は、PCモニター及びEメールにてアラート表示するなど、居住者ごとのタイムライン表示もできますので、多く人手と時間（移動時間等）を費やすことなく、常時の見守りを実施できます。

また起居検出手段である人感センサーは、比較的安価なもので対応できるので、賃貸物件への設置は低コストで、警備会社も不要なので、高齢者は、低家賃で賃貸物件に居住できます。

当社がアラート表示を確認した際には、当社は、居住者との見守りサービス利用契約によって収集した連絡先に架電等で安否確認を実施し、連絡がつかない場合は、物件の鍵を管理する物件所有者等に架電等で連絡して、当社等が居住者宅の訪問により直接安否を確認します。

安否確認の結果居住者が倒れていたりした場合は、警察又は救急へ連絡します。居住者を確認できない場合は、入院や旅行等による不在なので、一旦退室し、居住者からの電話等の連絡待ちます。

居住者が入院や旅行等によって12時間以上不在になる場合は、入居者から当社等に事前連絡する義務を利用契約に定めて、居住者に説明します。



【成果】

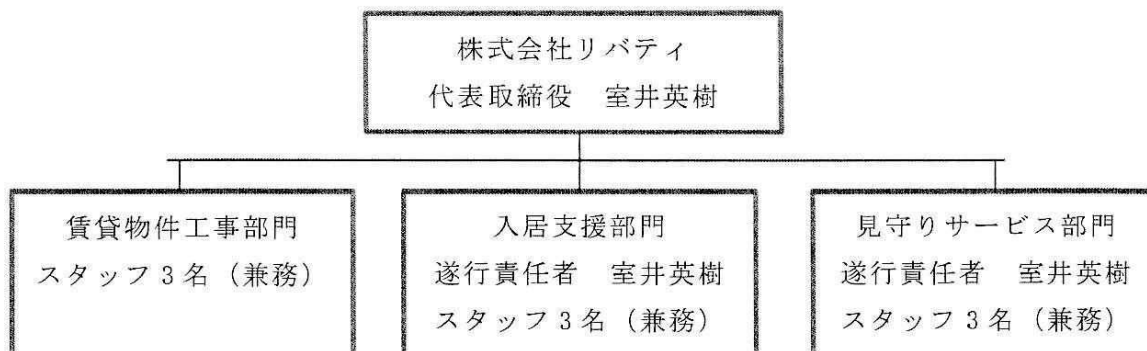
当社の見守りサービス事業は、本件システムを提供する当社と物件所有者や不動産管理会社等の連携によって、高齢者の孤独死等の早期発見を可能とし、事故物件化を防止します。

また、物件入居支援サービス事業は、入居相談を受けた際の入居者への物件情報の提供、物件所有者・不動産管理会社への本件システムの導入提案などの方法により高齢者等の物件入居困難の問題解消を促進します。

よって、当社の上記各事業は、近年入居を拒否されがちな単身高齢者等の要配慮者の賃貸住宅への入居促進に大いに役立ちます。

【組織体制、事業実施体制】

事業実施体制は、以下のとおりです。（1年目）



システム管理業者、不動産仲介業者等の協力事業者と連携して、事業を実施します。

なお、上記のとおり、当社の見守りサービスは、多くの資本を必要としないため、少人数で十分なサービスを提供できます。

また、今後事業拡大すれば、それに応じた必要な人員を確保します。

営業日： 次の休業日を除く全日（年末年始休業、ゴールデンウィーク、夏季休業）

営業時間： 午前9時～19時 電話等の適宜の方法による対応

【見守りサービスの収支計画】

（単位：台）

		年計	累計台数
設置見込	1年目	120	120
	2年目	132	252
	3年目	144	396

（単位：千円）

年間額

			1年目	2年目	3年目	
売上、 経費、 利益 見込	利用料金収入	3,000円/月	3,180	9,450	18,810	
	機械	30,000円/1台	3,600	10,200	20,100	
	設置料	60,000円/1台	7,200	20,400	40,200	
	収入合計			13,980	40,050	79,110
	機械代金支出	36,500円/1台	4,380	12,410	24,455	
	設置費支出	30,000円/1台	3,600	10,200	20,100	
	支出合計			7,980	22,610	44,555
利益			6,000	17,440	34,555	

☆毎年前年同月より1カ所（共同住宅一棟）設置場所が増やせるものとして試算。

以上

1人だけど1人じゃない。



AI(アイ)見守りシステム

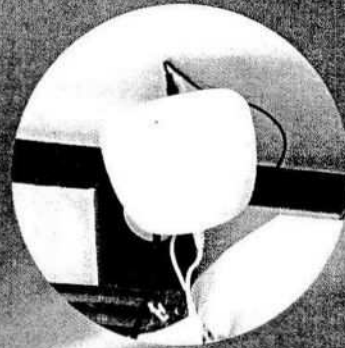
高齢者単身世帯向け見守りシステム



2020年には全世帯数のうち65歳以上の
高齢者単身世帯が1割以上になります。
アパート経営をされている不動産オーナー様は
対策が必要です。



AI(アイ)見守りシステム にお任せ下さい!

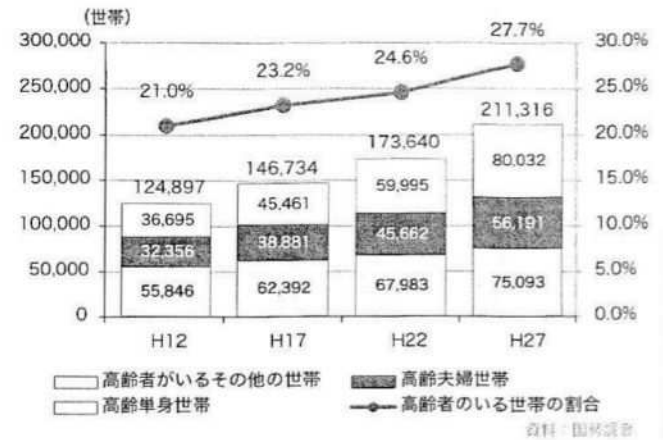


- ◎ 孤独死リスク軽減
 - ◎ 入居率向上
 - ◎ 収益率向上
- のためのシステムです。

※写真はイメージです。

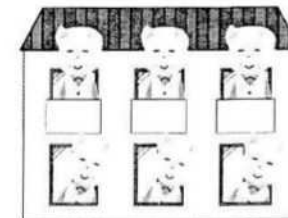
【お問い合わせ】

時代に合わせたアパート経営を
堅実にサポートします。



高齢者のいる世帯の内、高齢者単身世帯は
間もなく4割に達しようとしています。
まだ元気な高齢者単身世帯の方に、安心して
お住まいいただける物件が求められています。

AI(アイ)見守りシステムは簡単に導入が可能です。
不動産オーナー様の「高齢入居者の孤独死リスク」
の不安を解決します。



よるこのオーナー

高齢化社会時代のニーズに応える「空室対策」を。

○孤独死リスクを軽減し、安心して高齢入居者を受け入れることができます。

○条件を満たせば補助金によるリノベーションも可能です。

資産価値が倍に!

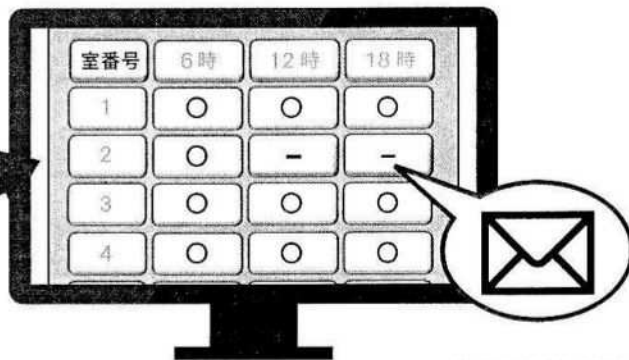
○リノベーションとAI見守りシステムにより、利回りが20%になった施工例

入居者様

Aさんは今年75歳、でも週末は軽登山のサークルに参加するなど、まだまだ健康でとても元気です。一人暮らしなので、もし自分に何かあり大家さんに迷惑をかけることになったら、と心配でしたが、見守りシステムが解決しました。



弊社見守りセンター + オーナー様 管理会社様



※イラストはイメージです。

12時間センサーに反応がない場合、弊社見守りセンターよりメールでお知らせします。

パソコン・スマホで入居者様の状態を確認できます。異常発生時にはメールで通知されます。

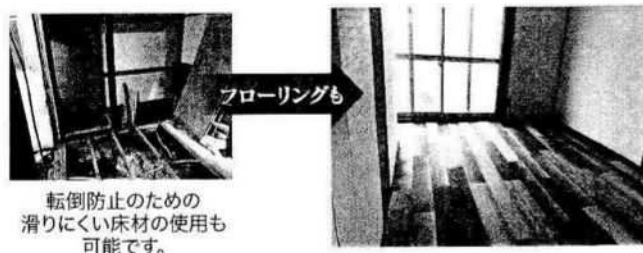
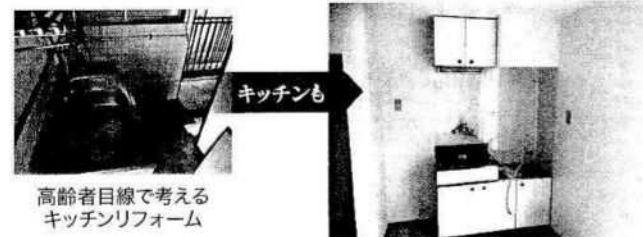
※外出先でもスマホで確認可能です。



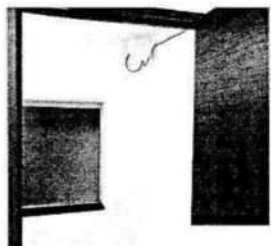
導入は簡単! 24時間以内の異常事態の早期発見が可能になります。

- 見守りシステムの導入により孤独死リスクを軽減します。
- 単身高齢者の受入が可能となり入居率が向上します。
- 賃貸料金の引上げが可能となり収益率が向上します。

リノベーションで生まれ変わります!

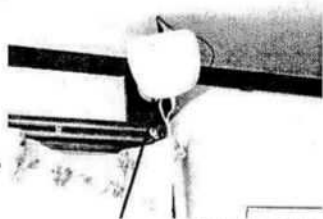


見守りシステム設置例



簡単な工事で設置可能です。

人感センサーが人の動きを感知し見守りセンターにデータを送信します。



※写真はイメージです。