

ワンポイント  
コラム

## 高齡化社会の賃貸経営の味方「地域包括支援センター」とは



少子高齢化を突き進む現代の日本において、「高齢者」は賃貸ターゲット拡大策における重要な属性です。しかし、いざ実際に高齢者を受け入れるとなれば、心配ごとが増えるもの。そんな時、頼りになるのが高齡化社会の相談窓口「地域包括支援センター」です。

## 全国すべての市区町村にある高齡化社会の総合相談窓口

地域包括支援センターとは、介護保険法に基づき、地域に住む高齢者支援の窓口として介護サービスの導入や健康増進のための支援を行っている機関です。全国すべての市区町村に設置されており、その数は5,167にものぼります。(平成31年4月末時点)

センターには主任ケアマネージャー、保健師、社会福祉士が在籍し、相談内容に応じて医療機関や行政との連絡調整等を行なってくれます。高齢者本人だけでなく、家族や地域の関係者でも相談が可能です。

## 地域の関係者である賃貸経営者や管理会社もセンター活用を

高齢者受け入れにあたって、まず心配なのは本人の健康面でしょう。重度の認知症を発症して賃料や光熱費の滞納、迷惑行為(ゴミ出し、騒音、隣人トラブル)などが発生しないとも限りませんし、病気による孤独死という不安も脳裏を過ぎります。もちろん、通常であれば独居の高齢者は市区町村が把握しており、地域の民生委員によるサポートが行なわれているはずですが、家主でなければ気づけないような変化もあるでしょう。

そんな高齢入居者の変化や異常に気づいた時、相談に乗ってくれるのが地域包括支援センターです。家族でなくても賃貸経営者や管理会社スタッフが直接相談できますし、電話相談したうえでセンター担当者に様子を確認してもらうこともできます。

状況によっては、高齢入居者本人の住み替えや施設入所などの手続きも進めてくれます。高齢者が入居した場合、いざという時に備えてあらかじめ物件の属する地域のセンターを押さえておくと心強いです。

賃貸オーナーの未来を変える  
**新・大家ライフ**®

TEL: 0120-149420

[ 受付時間/9:45~18:30 (土日祝を除く) ]

<https://sp.shin-ooya-life.jp/>

賃貸オーナーの未来を変える  
**新・大家ライフ**®

通信

〒104-0061  
東京都中央区銀座 2-10-8  
マニエラ銀座ビル 5F  
TEL: 0120-149-420  
FAX: 03-6264-1321

vol.

29

## 会員限定セミナーのお知らせ

各回  
先着5名様  
参加無料

場所:不二興産東京支社 会議室

セミナー後は座談会も開催します

日時:2021年6月17日(木)

①14:00~2時間程度

テーマ:「2世帯住宅・賃貸併用住宅のポイントと、生命保険の活用法」

お土産付き!

講師:コミュニケーションバンク  
株式会社  
代表取締役 山本 聡平氏

日時:2021年7月15日(木)

①14:00~2時間程度

テーマ:「低層アパート差別化のポイントと、木造ハウスメーカーからのミニPR」

下記セミナーとお間違えないよう  
ご注意ください

詳細は同封の申込書でご確認ください

## 収益不動産 2 社合同投資セミナーのお知らせ

テーマ:『横浜の新築1棟アパートが安心で利回りが高い訳』

&amp;特選物件のご紹介

日程:2021年6月26日(土)

時間:1回目 10:30~ 2回目 14:00~ ※同一内容

場所:トラストライフ株式会社 会議室

人数:各回限定8名様

個別相談会も実施します

詳細は同封の申込書でご確認ください

賃貸オーナーの未来を変える  
**新・大家ライフ**®

TEL: 0120-149420

[ 受付時間/9:45~18:30 (土日祝を除く) ]

<https://sp.shin-ooya-life.jp/>

## 多角的な調査・診断がお勧めです

コミュニケーションバンク株式会社  
代表取締役 山本 聡平



皆様は所有している敷地について良く把握しているでしょうか？親から引き継いだ昔から知っている敷地でも、その土地にどんな法的規制や都市計画などがあるか、どのような活用方法がベストなのか熟知している方は少ないと言われています。いざ土地活用の検討段階になって、実はイメージ通りの広さがとれない、希望通りの時期に建たないといったことが判明するケースも多くあります。敷地調査や市場調査には「早すぎる」ということはありません。あらかじめ調査を行っておけば、建築に有利なタイミングを知ることができ、資金計画の面でも十分な準備ができるなど、何かとメリットがあります。限られた敷地を最大限に活用するためには、その土地にかかるさまざまな制限や条件を把握し、その土地がどのような活用をすることがベストなのかを知ることが重要です。

よく調査もしないで、営業マンの熱意に負けて建てたアパートが空室に悩まされている方もいらっしゃいます。どんな優秀な営業マンでも自社製品を勧めることしかできません。そこで、私は、タイプの違う複数の会社に、敷地調査・市場調査の手配を行っています。鉄骨と木造、軸組とツーバイフォー、アパートと戸建貸家とガレージハウスや収納ボックスなど、あえて違う種類の商品を持っている会社に依頼します。



メーターモジュールと尺モジュールでも敷地によって適性が変わってきます。読者の皆様で、建築を検討している方や既に営業マンと打ち合わせを始めている方がいらっしゃいましたら、別の角度で調査・提案の段取りをしますので、是非お問い合わせください。

また、所有しているアパートやマンションについて、お悩みが有る方には、不二興産さんの「賃貸経営無料健康診断」がお勧めです。「賃貸経営無料健康診断」とは、お持ちのアパートマンションの査定、適正家賃の調査、修繕の必要の有無を診断し、今後10年の収支の見通しを作成し、報告するものです。

いつも申し上げていることですが、悩むよりシミュレーションです。まずは試してみることが第一歩になります。

下記のようなお悩みが有る方いらっしゃいませんか？

- ・問い合わせが少ないが、募集家賃は適正かな？
- ・相続でアパートマンションを受け継いだけど、今後の収支はどうなるのだろうか？
- ・今後どのくらいの修繕費がかかるのだろうか？
- ・今このアパートマンションを査定したらいくらになるのだろうか？

診断内容は次の4つです。

### 4つの診断内容

#### 1 アパートマンション経営を取り巻く環境

人口動向・空き家率・新築アパートマンション着工棟数の推移から、アパートマンション経営を取り巻く環境をご説明します。

#### 2 建物概要調査

建築法規・建物の修繕・室内の修繕などの必要性の有無について診断します。

#### 3 家賃査定

近隣家賃・設備条件の調査を行い、募集条件・適正家賃のご提案を致します。

#### 4 10年収支見通し

家賃査定・建物概要調査をもとに、アパートマンションの今後10年間の収支見通しを作成します。

### 診断結果

診断内容について、新・大家ライフコンサルタントから改善提案を致します。大家さんが改善を実施される際にはお手伝い致します。



まずは自分の物件のことを知ってみましょう！次の項目などをチェックし、今まで気付かなかった物件の長所や短所を知ることで、賃貸経営の改善方法に気付くことができます。



### メール配信希望の方はこちら

今後「新・大家ライフ通信」をメールにて受け取りたい会員様は下記の入会フォームからお申し込みください  
※お申込みされますと郵送は停止となります。



### オーナーズスタイル主催 大家さんフェスタ報告

4/17(土)に新宿NSビルにて行われた、大家さんフェスタに参加しました！  
沢山の会員様にもご来場いただき、誠にありがとうございました。  
今回もオレンジのブースとオレンジのポロシャツでお出迎えました。特典のマスクケースもお陰様で大人気でした。今後も私共で、皆様の賃貸経営のサポートが出来るよう、努めて参りますので宜しくお願い致します。



TEL: 0120-149420  
[ 受付時間/9:45~18:30 (土日祝を除く) ]  
<https://sp.shin-ooya-life.jp/>



TEL: 0120-149420  
[ 受付時間/9:45~18:30 (土日祝を除く) ]  
<https://sp.shin-ooya-life.jp/>