

高齢者入居を促進する

見守り
サービス

告知義務の発生を回避

孤独死人数と死亡時の平均年齢

項目	合計
人数	4,448
死亡時の平均年齢(歳)	61.6
65歳未満者の割合(%)	52

発見原因の構成（発見原因不明を除く）

	音信不通 訪問	異臭 居室の異常 (※)	家賃滞納	郵便物の 滞留
人数	1,412	692	361	283
割合	51.3%	25.1%	13.1%	10.2%
発見までの 平均日数	13	24	28	22

(※)居室の異常とは、入居者の死亡による虫の発生や、水漏れ・電気の付けっばなしなどが含まれます。

早期発見・長期化した場合の発見原因

	音信不通 訪問	異臭 居室の異常 (※)	家賃滞納	郵便物の 滞留
3日以内	87.1%	6.4%	2.9%	3.6%
30日以上	50.1%	27.8%	16.5%	5.6%

発見までの日数

	3日以内	4～14日	15～29日	30～89日	90日以上	平均
全体	39.8%	29.5%	14.8%	14.2%	1.7%	17

※一般社団法人日本少額短期保険協会「第5回孤独死現状レポート」より作成

家主や管理会社が高齢者の入居を受け入れることは、空室解消につながる一方で、孤独死や認知症による迷惑行為などのリスクが発生する。こうしたリスクを抑制するさまざまな見守りサービスを紹介していく。

遺体発見までの
平均日数は約17日

日本における65歳以上の人口は2020年9月時点で3617万人。総人口に占める割合は28・7%で、この割合はさらに増えることが予想される。今後の日本での賃貸経営において高齢者の受け入れは避けられない課題だが、高齢入居者は健康面や資金面などの不安がある。中でも孤独死は、家主や管理会社にとって大きな損害になるリスクが高い。

一般社団法人少額短期保険協会(東京都中央区)では、自宅内で死亡した事実が死後判明に至った独り暮らしの人を「孤独死」と定義し、毎年『孤独死現状レポート』をまとめている。協会に加盟する

残置物処理費用

平均損害額

¥220,661

最大損害額

¥1,781,595

最小損害額

¥1,080

原状回復費用

平均損害額

¥381,122

最大損害額

¥4,158,000

最小損害額

¥5,400

※一般社団法人日本少額短期保険協会「第5回孤独死現状レポート」より作成

少額短期保険の活用で
損害リスクを軽減

に関するガイドライン案では、孤独死が起きた部屋でも発見が早ければ告知義務は発生しない。死亡事故を根本的に防ぐことは難しくても、異変にいち早く気付くことで損害は最小限に抑えられる。少額短期保険協会の業務推進部の杉本茂也氏は「孤独死自体は本来高齢者のみの問題ではない。若い女性の居室内自殺事例も多く、全体としての孤独死数は増加傾向にある。発生を回避することにより、発生後すみやかに発見し対応できる環境作りが大切だ」と話す。

少額短期保険協会の業務推進部の杉本茂也氏は「孤独死自体は本来高齢者のみの問題ではない。若い女性の居室内自殺事例も多く、全体としての孤独死数は増加傾向にある。発生を回避することにより、発生後すみやかに発見し対応できる環境作りが大切だ」と話す。

入居者の安否確認状況を
ドアセンサーで確認
札幌オーナーズ

管理戸数約4000戸の札幌オーナーズ(北海道札幌市)では、高齢者が入居する住戸にGuginka(グケンカ・同)の「貼るだけ! ドアカウンター」を導入している。トイレのドアに設置、開閉のたびにセンサーが反応し管理会社側のアプリケーショに情報が共有される。二日間反応がなかった場合、通知が来る設定にしている。

高齢者の入居を支援する
家賃保証と見守りサービスシニア住宅プラザ
ちやちやファイナンス保証

2月より65歳以上の入居希望者には、「ドアカウンター」を設置し、高齢を理由にオーナーから断られないようにしている。入居者は家賃や共益

事故物件のガイドライン案制定

国土交通省は5月20日、入居者の死亡事故・事件などが起こった住宅、いわゆる「事故物件」について、告知義務が発生する事項についてのガイドライン案を発表した。事件性の高い殺人や自殺、火災(かし)の大きな被害を基に告知の規定を定める。事件性が高い殺人や自殺、火災による死亡は入居者の心理的瑕疵(かし)の大きな被害を基に告知の規定を定める。事件性が高い殺人や自殺、火災による死亡は入居者の心理的瑕疵(かし)の大きな被害を基に告知の規定を定める。

事故物件の告知義務
ガイドライン案

〈事件発生後3年間は告知義務あり〉
・殺人・自殺・火災による死亡
・特殊清掃がおこなわれた場合の孤独死

〈告知義務なし〉
・病死・老衰
・転倒による事故死
・食べ物などのごに詰まった窒息死
・死亡時から日数がたたず発見された孤独死

ガイドライン案では、入居者の心理的瑕疵(かし)の大きな被害を基に告知の規定を定める。事件性が高い殺人や自殺、火災による死亡は入居者の心理的瑕疵(かし)の大きな被害を基に告知の規定を定める。事件性が高い殺人や自殺、火災による死亡は入居者の心理的瑕疵(かし)の大きな被害を基に告知の規定を定める。

発生後3年間は入居希望者に対し告知する義務を設けた。孤独死により遺体の発見が遅れ、遺体から腐敗臭やウジ虫が発生し特殊清掃が行われた場合も同じ扱いとなる。孤独死でも、死亡時から日数がたたずに発見された場合は自然死の扱いとなり、告知義務は発生しない。腐敗は季節によって進行度に差が出るため、告知義務発生の目安となるような発見までの日数などは設けなかった。

1棟まるごとインターネット無料 Wi-Fi IPv6対応

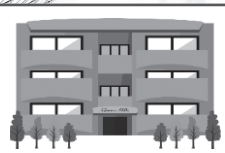
入居者に人気の設備ランキング 6年連続 1位の定番設備

月額費用 (戸あたり)

394

円～ ※1※2※3

「安心」を低価格で設置



(高性能 / 遠隔監視)
「ネットワーク防犯カメラ」



不審者は
見られる事を嫌います。

初期費用 0円

月額費用 2,500円～

※1※4

人気設備サービスも



宅配ボックス



「コスト削減」

LED
レンタルサービス

NEW

スマート IOT / かんたん操作で便利な毎日を

高齢者見守りサービス

ペット可物件

●最新ホームセキュリティ●

新登場!



Z-Wave Plus 対応

PLUS

全国対応・入居者専用カスタマーセンター 24時間 365日対応

株式会社ライフリアランス

(本社) 大阪府大阪市西区北堀江 1丁目 2-17

【お問合せ】TEL 06-6538-0220

MAIL info@lifereliance.co.jp

(営業時間 / 日・祝除く)
9:00～18:00

https://www.lifereliance.co.jp/

サービス詳細につきましては
弊社ホームページをご覧ください

※1 料金は全て税抜表記となります。※2 総戸数により料金が異なります。

※3 工事代金は別途で負担となります。※4 設置状況・台数等により料金が異なります。

異常時の早期発見で

ネット回線不要の有感センサー

日本社宅サービス

社宅事務代行会社の日本社宅サービス（東京都新宿区）のグループ会社であるスリース（エス・エム）では13年より、有感センサー内蔵のホームセキュリティ端末『TVPeeS（タイプエス）』を販売している。21年6



▶各種ボタン操作がしやすいデザインとなっている

月末時点の納実績は1万1000戸以上だ。

端末をコンセントとつながせ、通知先のメールアドレスを登録することで利用できる。本体にSIM（シム）カードが内蔵されているため、インターネット環境は不要だ。センサーの有効範囲は5メートル以上。部屋の明るさに関わらず人の動きを検知し、一般的な一人暮らしの居室の広さを十分にカバーする。

在宅モードでは、居室内で有感センサーが一定時間反応しなかった場合に通知が発生。反応がなくなるとからの経過時間を12時間と24時間のどちらかで設定できる。外出モードでは反対に、有感センサーが反応した場合に通知される仕組みだ。モード切替えは手動で行

う。非常ボタンも搭載されており、自身や周辺に異常を感じた場合すぐに通知先に知らせることが役立つ。

3つのIoT機器を連携活用

ライフライアンス

賃貸住宅向けに同居者が無料で利用できるインターネット設備を提案するライフライアンス（大阪市）は19年から、『スマートIoTホームセキュリティ』を販売している。見守りサービスに特化したIoT商品で、高齢者だけでなく、ペットや幼い子どもの安否確認を行うことができる。インターネット環境さえあれば、機器を設置するだけで、利用できる手軽さが特徴である。ハブとなる『ゲートウェイ』、ドアや窓の開閉と温度と

り内にグループチャットを作成し、会話をすることもできる。3月からは不動産業界向けの展開を開始し、全国の法人への納入が始まっている。導入の際には、通信ゲートウェイや『MaBee（マビー）』という専用スマートフォンが、スマートフォンのアプリを取り付け可能なリモコンやセンサーライトなどの製品もあわせて提供する。管理会社は管理画面上で導入している物件の使用状況を閲覧することができる。一般消費者向けの場合は利用料金は、一契

ドアの開閉を自動検知

Gugenka

Gugenka（グゲンカ・札幌市）が販売する『貼るだけ！ドアカウンター』は、ドアの開閉によって同居者の安否を確認することができるシステムだ。19年12月に提供を始めてから、不動産



▶見守り利用の場、トイレに設置することが多い

会社や賃貸住宅を所有するオーナー向けに120台以上販売している。トイレや玄関のドアなどに日常的かつ頻りに開閉するドアに取り付けて使用する。リチウム電池を用いており、約5年交換無しで稼働する。両面テープでの接着が可能のため、大掛かりな工事は不要だ。ドアが開閉したことを感知し、事前に登録したメールアドレスや管理システムに届く仕組み。通知は毎月990円となる。

自立を支援するクラウドサービス

インフィック

介護施設を運営するインフィック（静岡市）が提供する『LASHIC room（ラシクルーム）』は、室内センサーで感知した同居者の安否情報を、クラウド上で離れて暮らす家族や介護事業者、管理会社などが確認できるサービスだ。20年10月から販売し、現在100戸以上の住宅で導入されている。

コンセントから電源を取り、文庫本サイズなので手軽に設置や移動ができる。居室内の温度や明るさ、入居者の動きを感じ、起床・就寝時間

や生活状況などの情報を記録する。各情報はスマートフォンにダウンロードした専用アプリからクラウド上で確認できる。日々の動きをAIが検知し、一か月ごとに同居者の健康上の傾向と対策についてのアドバイスを表示される。

機器の通信にはWi-Fiの接続が必要だが、インターネット環境がない住宅の場合、本体に挿し込むだけで使用できる。通信端末を別料金で提供して一人暮らしの高齢の親の安否確認を、手軽に行えるシステムとして活用されている。



費用が発生しないプランの場合、月額2178円で利用できる。同社では見守りサービスの他にも高齢者専門の宅配事業などさまざまな事業に取り組んでいる。各自自治体と協力しながら、今後も高齢者の自立をサポートできる環境作りに貢献していく。

単三電池型の見守りシステム

ノバルス

ノバルス（東京都千代田区）は、『MaBee（マビー）』みまもり電池サービスという専用ケースを



▶単三電池サイズの専用ケースに単四電池を入れて使用

2020年4月より一般消費者向けに提供している。同サービスは単四電池を『MaBee（マビー）』という専用ケースをはめて単三電池のサイズとして、テレビやエアコンのリモコンなどの家電製品に入れて利用する。家電製品を使用

用した際の電流を『MaBee（マビー）』が検知し、Bluetoothによって使用状況を知らせる仕組みだ。Bluetoothの受信機となるのは専用アプリをスマートフォンにダウンロードしたスマートフォンか、コンセントに取り付けるマッチ箱サイズの通信ゲートウェイとなる。一契

外壁塗装と屋上防水

お取引業者に工事費や施工内容でご不満はありませんか？
請負業社選定の見直しに是非一度弊社をお試し下さい。

直営なので30～50%お得！（最長10年保証付）

東京・千葉・埼玉のマンション・ビル・戸建の改修工事

例 外壁塗装（シリコン3回塗り）㎡／2850円→㎡／1400円～
屋上防水（ウレタン防水）㎡／5700円→㎡／3000円～

ホームページ <http://miki-miki.com/>

（創業：昭和64年）
株式会社 ミキ



電話がつながりづらい場合は
携帯にお電話下さい

090-5346-2008

青山店 東京都港区南青山4-15-3

柏店 千葉県柏市北柏2-12-11

TEL 0120-513-200

FAX 0120-792-400

メール miki.miki@wish.ocn.ne.jp

見積無料！相見積り歓迎！まずはお気軽にお電話下さい！

土地がなくても新築大家さんになれる！

重量
鉄骨造
賃貸
マンション

土地＋新築マンション

坪
26.8万円



アパートメント型ホテルで高利回り実現

ミニホテル ⊗ 一般賃貸マンション転用



株式会社 金太郎ホーム

〒262-0033 千葉県千葉市花見川区幕張本郷 1-29-23

TEL: 043-213-3220 <https://www.kintarou-houme.com/>