

Confidential

大和リビング株式会社 御中



 **entrust**
株式会社イントラスト

2017.12

はじめに



平素より弊社サービスをご愛顧いただきまして誠にありがとうございます。

この度は、「高齢者向け賃貸の推進」にあたり、弊社へお声掛けいただきましたことをあらためて御礼申し上げます。

少子高齢化が問題であると叫ばれて久しく、依然として社会問題となっております。

国立社会保障・人口問題研究所によれば、2048年に日本の人口は1億人を割るとの試算が出されており、

特に「15歳～64歳の人口が顕著な減少」をみせることが確実視されております。

一方で高齢者人口は、「団塊の世代（1947～1949年に生まれた人）」が75歳以上となる2025年には、

3,657万人に達すると見込まれております。（高齢社会白書 2014）

人口分布の変化は、賃貸不動産業界にとっても大きな課題であると認識しております。

また、高齢者のライフスタイルも変化し分譲住宅から賃貸への住替え需要も出てまいりましたが、賃貸不動産市場で高齢者への賃貸は閉鎖的な側面もあり、

入居物件の選択肢が少ない現状です。

貴社が高齢者への賃貸を推進することは、高齢者が手軽に住居を確保できる将来を創ることにつながり、大きな社会貢献であると考えております。

弊社は、貴社のご意向を踏まえ、貴社事業のリスクを軽減するとともに、高齢者が安全・安心に暮らせるための一助になる保証商品を構築いたしました。

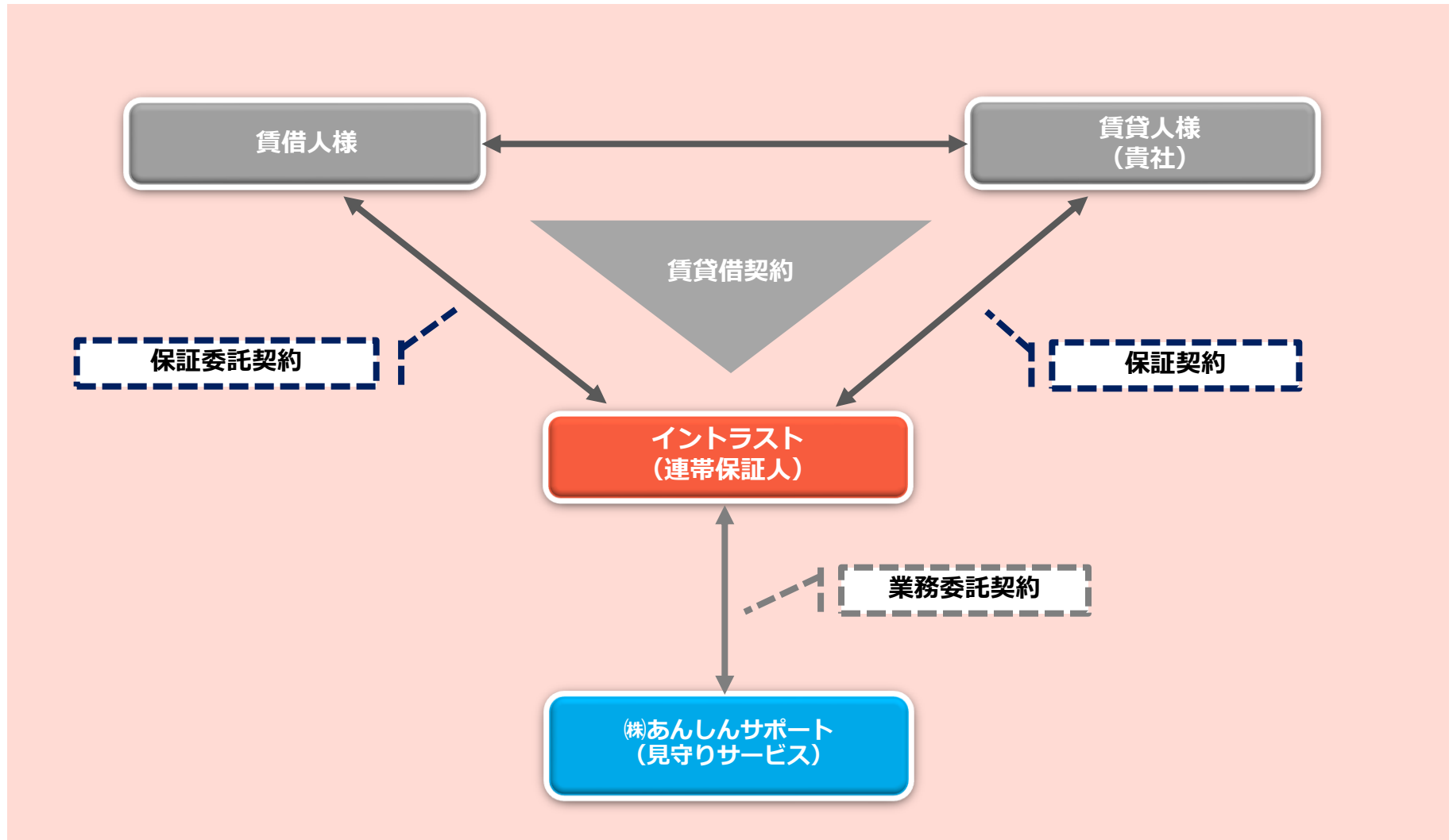
ご高覧のうえ、ご検討いただけますようお願いいたします。

目次



はじめに	…	1p
保証スキーム概要	…	3p
保証内容	…	4p
見守りサービス概要 1	…	5p
見守りサービス概要 2	…	6p
督促・回収方針について	…	7p

1.保証スキーム 概要



2.保証内容



項目	内容	補足
対象	貴社が賃料管理する居住用物件	<ul style="list-style-type: none"> ・定期借家契約、賃貸借契約期間2年間のものに限り。 ・個人契約に限り。 ・対象年齢は概ね「65歳～75歳」としております。
審査	弊社審査	<ul style="list-style-type: none"> ・<u>経済状況以外に賃借人の事理弁識能力についても確認</u>いたします。
保証期間	入居（保証開始日）～退去（解約日・明渡し日） ※初回契約から1年間、以後1年毎の自動更新	-
保証範囲	<ul style="list-style-type: none"> ①月額賃料等（賃料・共益費・月額固定費用・変動費・更新料※1） ②変動費 ③原状回復費用 ④回収督促・その他法的手続き費用 	<ul style="list-style-type: none"> ※1賃借人様に支払われるものに限り。 ・<u>代位弁済支払い期日については、D-Supportと同様</u>です。 ・詳細につきましては保証約款でご確認ください。
保証限度額	上記①：月額賃料等の2ヶ月分相当額 上記②：上限 30,000円/月 上記③：上限 預り敷金を超えた場合で月額賃料等の2ヶ月分相当額 <u>但し、物件内の死亡等が起因の場合は100万円まで。</u> 上記④：実費を弊社が負担いたします。	<ul style="list-style-type: none"> ※1 原状回復費用について ・国土交通省のガイドラインに準拠していることを前提に、貴社の賃貸借契約書に基づく賃借人負担分の原状回復費を保証いたします。 ・賃借人の死亡に起因する原状回復費についても保証対象です。その場合は、上記①に加え死亡に起因する原状回復費についても保証いたします。 <p>なお、代位弁済時には、賃貸借契約書・解約精算書等をご提出いただけます。</p>
保証料	初回保証料：月額賃料等×100% 更新保証料：20,000円/年 最低保証料：40,000円	<ul style="list-style-type: none"> ・初回保証料は貴社で回収いただけます。 ・更新保証料は弊社で回収いたします。
その他	<ul style="list-style-type: none"> ①見守りサービスの自動付帯※1 ②身元引受人（若しくは、連帯保証人）1名※2 	<ul style="list-style-type: none"> ※1本商品には自動的に左記①が付帯しております。詳細については5pをご参照ください。 ※2本商品を利用するにあたり、身元引受人が1名必要です。原則、2親等以内の親族に限らせていただきます。

見守りサービス 概要 1



一般賃貸住宅物件（貴社物件）を高齢者（65～75歳）に賃貸する場合と若年者・中年者に賃貸する場合を比較すると、

「①死亡リスク・②生活トラブルのリスク（痴呆症による徘徊等）・③督促・法的対応不能リスク（強制執行の中止等）」の違いがあります。

D-Support SS では、上記①～③を未然に防止するため、「見守りサービス」を本商品に自動付帯しております。

業務提携先：株式会社あんしんサポート（福岡県福岡市）

業務時間：365日 24時間（コールセンター運営時間）**※常時、看護師が駐在しております。**

サービス内容：**①まごころ電話サービス 孤独死等の早期発見が可能です。**

原則週1回、定期的に音声ガイダンスによる安否確認を実施いたします。

メッセージ機能があり、借借人様へご伝言を残すことが可能です。

②見守りサービス 認知症・痴呆症の早期発見、要介護の必要性を見抜きます。

原則月1回、借借人様へ同社コールセンターよりお電話をいたします。

その際に、借借人様の生活状況・健康状態等について確認し、履歴を残します。

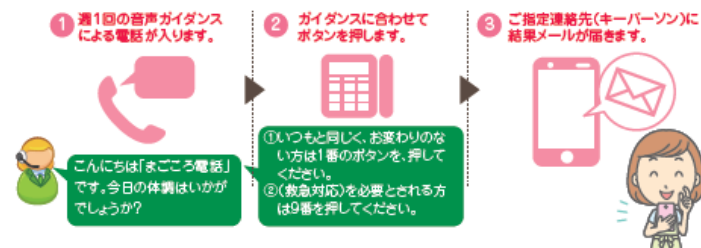
D-Support SS に付帯する「見守りサービス」の概要

1 から 5 まで すべてのサービスがワンパッケージ! 高齢者様の暮らしと命を見守る **総合見守りサービス**

まごころ音声サービス

1 日々の安心 **安否確認** 日々のご体調をオートコールで確認します

安否確認の流れ (週1回のご希望の曜日・時間帯をご指定いただけます。)



応答があるまで、30分おきに3回架電します。

※お持ちの電話機(固定・携帯)をご利用いただけます。※メールの配信先は最大4名まで選べます。

3 ご入居者様の状況を電子カルテ化。適切に対応します。

日々の状況はもちろん
・既往歴
・かかりつけ医
・介護状況などの
詳細なデータベースをもとに
オペレータが適切に対応します。



まごころ電話サービス

4 月1回の安心「お元気?コール」

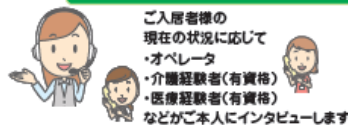
毎月1回、オペレータが肉声による状況の確認と相談サービス



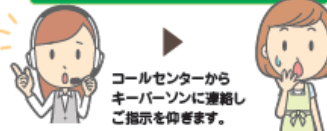
ご入居者様の状態を3段階に分類
通常オペレータ・介護資格者
・看護師資格者が
「お元気?コール」でインタビュー、
ご通院やデイケアなどをお勧めします。

2 3回目でお出にならない場合は、オペレータが4回目のお電話をします

ご本人様がお出になった場合



ご本人様がお出にならない場合



5 コールセンターは24時間対応&回数無制限

「電話相談」+「生活支援」

ご入居者様がお困りのときに、いつでもお電話でご相談いただけます。

- ご利用回数は無制限
- お弁当や介護タクシーの手配など
- 看護師などのオペレーターも対応
- 救急の際の救急車の要請など
- 日常の困りごとから些細なことまで

3. 督促・回収方針について

前頁で記載したとおり、高齢者への督促・回収業務については「督促・法的対応が不能」になるリスクがございます。

具体的には、明渡し訴訟に勝訴し、裁判所より強制執行（断行）の許可が出た場合でも、借借人が重篤な病気（寝たきり等）である場合は、**強制執行（断行）が中止される可能性が高い**です。

今回、弊社では、「督促・法的対応不能リスク」を考慮し、弊社独自の介護ネットワークを駆使するとともに、(株)あんしんサポートと連携することで、**借借人様の住替えを迅速かつ円滑に行います。**

さらに将来的には、**弊社の医療ネットワークを活用することで、借借人様のより快適な生活・安心安全な生活を目指します。**

【介護ネットワーク】

業務提携先 : 123社（450施設） ※特別養護施設・サービス付き高齢者住宅・有料老人ホーム等

主な提携先 : 大和リビング(株)・(株)日本ライフデザイン・グリーンライフ(株)

【医療ネットワーク】

提携病院 : 67病院（15,000床）

主な提携先 : 千葉大学病院・広島大学病院・鹿児島大学病院・北里大学研究所病院等

お問合せ先

最後までご覧いただきまして、誠にありがとうございました。
ご不明な点等ございましたら、お気軽にお問合せください。

株式会社イントラスト

開発企画部

中村 育紘

〒102-0083

住所：東京都千代田区麹町1-4
半蔵門ファーストビル2階

電話：03-5213-0250（代表）

携帯：080-5968-0137