

医療・介護連携で事故物件化を防ぐ

杉並区だから出来る！補助金を活用した「ケアシニア住宅」経営の全貌

アライアンサーズ株式会社

(Nana訪問看護ステーション)

代表取締役 久保 渉

【大家様が抱える「3大不安」の現実

- **孤独死**： 発生後の対応や発見遅れが怖い。
- **資産価値**： 「事故物件」扱いになり家賃が下がる。
- **清掃・荷物**： 残置物撤去の費用負担が重い。

これらの懸念から、高齢者入居を拒否し、結果として「**空室の長期化**」を招いていませんか？



「要介護1以上」が最も安全な理由



訪問診療

定期的な在宅医による健康チェックが入ります。



訪問看護

看護師が異変を早期に発見。孤立を防ぎます。



ケアマネ連携

介護プロが常に状況を把握。大家様の負担を軽減します。

プロの目が日常的に入るため、孤独死の放置リスクが激減します。

孤独死を「恐れる必要がない」 法的根拠

原則

自然死扱い

国交省ガイドラインの要点

- 在宅医による管理下の死亡は「自然死」です。
- 自然死であれば、原則として「事故物件（心理的瑕疵）」に該当しません。
- よって、次の入居者への告知義務は発生しません。

適切に管理された「ケアシニア住宅」なら、物件価値は守られます。

退去・荷物トラブルへの実務的備え



アライアンサーズ式・管理術

- 敷金を多めに設定
残置物処理や原状回復費用を事前に担保。
- 居住支援法人の介入
身元保証や手続きをプロがバックアップ。
- 早期発見の仕組み化
専門職との情報共有ラインを構築。

杉並区だからできる 強力な補助金制度

自己負担を抑え、収益性を最大化する公的支援

リノベーション補助

250万円まで

(最大1室あたり)

バリアフリー化、手すり設置、エアコン更新など、
物件の価値をノーリスクで高めることが可能です。

※東京ささえる住宅（セーフティネット専用住宅）登録が条件

家賃低廉化補助（杉並区独自）

項目	内容
家賃低廉化補助	入居者1世帯につき 月額最大 40,000円
支払先	大家様に区から直接振り込まれます。
メリット	入居者の負担を抑えつつ、大家様は市場相場通りの家賃を確保。
滞納リスク	区からの公的な直接支給により、滞納不安がほぼ解消されます。

アライアンスーズの「伴走支援」



物件選定・活用

既存物件の活用案から新築時の立地分析まで、
プロがアドバイス。



入居者の確保

ケアマネジャー等の福祉ネットワークを駆使し、
満室まで一緒に走り抜けます。

「高齢者だから貸さない」というリスクから、
「福祉と行政が守ってくれる」安心経営へ。

— アライアンサーズ株式会社 代表取締役 久保 渉

会社概要

商号	アライアンサーズ株式会社
代表取締役	久保 渉
事業内容	東京都知事指定 居住支援法人（住宅確保要配慮者向け入居・運営支援）
専門性	身元保証、孤独死対策、不動産コンサルティング

自分の物件でも住宅セーフティネット専用住宅に登録出来るか？

まずは個別シミュレーションから始めましょう。



ご相談をお待ちしております

アライアンサーズ株式会社

代表取締役社長 久保 渉

電話 03-6260-8637

メール info@alliancers-group.com