

ケアリッツの新事業 “リロケア” のご紹介

 CARERITZ & PARTNERS 株式会社ケアリッツ・アンド・パートナーズ

Relocation × Care

社外秘

■ ケアリッツについて – 会社概要

会社名	株式会社ケアリッツ・アンド・パートナーズ (CareRitz & Partners, Inc.)
設立年月日	2008年7月
代表者名	宮本 剛宏 (みやもと たけひろ)
売上高	35億5000万円(2016年度実績) 50億0000万円(2017年度予定)
社員数	970名(うち正社員655名)
本社所在地	東京都新宿区新宿4-1-6 JR新宿ミライナタワー8F
事業内容	在宅介護事業 (訪問介護/居宅介護支援/通所介護/福祉用具) 高齢者向け施設運営 ITシステム開発事業

事業所一覧※設立順

- | | | | |
|--------------------|--------------|--------------------------------------|--------------------------|
| 01. 新宿 | 16. 巣鴨 | 31. 調布 | 46. 用賀 |
| 02. 練馬 | 17. 荒川 | 32. ケアリッツレジデンス三郷
(訪問・居宅・デイサービス併設) | 47. 溝の口 |
| 03. 中野 | 18. 赤羽 | 33. デイサービス大塚 | 48. 菊名 |
| 04. 代々木(居宅・福祉用具併設) | 19. 西新井 | 34. 高島平 | 49. 鶴見 |
| 05. 池袋(居宅併設) | 20. 祖師谷 | 35. 川崎 | 50. 国分寺 |
| 06. 麻布 | 21. 蒲田 | 36. 武蔵小杉 | 51. 武蔵野台 |
| 07. 目黒 | 22. 品川(居宅併設) | 37. 三鷹 | 52. 分倍河原 |
| 08. 四谷 | 23. 大泉 | 38. 清瀬(居宅併設) | 53. 東川口 |
| 09. 代田 | 24. 亀有 | 39. ケアリッツレジデンス妙典
(訪問・居宅・デイサービス併設) | 54. 恵比寿 |
| 10. 板橋 | 25. 小岩 | 40. 荻窪 | 55. 御茶の水 |
| 11. 日本橋(居宅併設) | 26. 吉祥寺 | 41. 東久留米 | 56. 下井草 |
| 12. 上野 | 27. 狛江 | 42. 田無 | 57. 瑞江 |
| 13. 杉並(居宅併設) | 28. 綾瀬 | 43. 小平 | 58. 竹の塚 |
| 14. 錦糸町 | 29. 田園調布 | 44. 小金井 | 59. 小豆沢 |
| 15. 木場 | 30. 葛西 | 45. 東村山 | ケアリッツレジデンス浦和美園 2018年6月開設 |

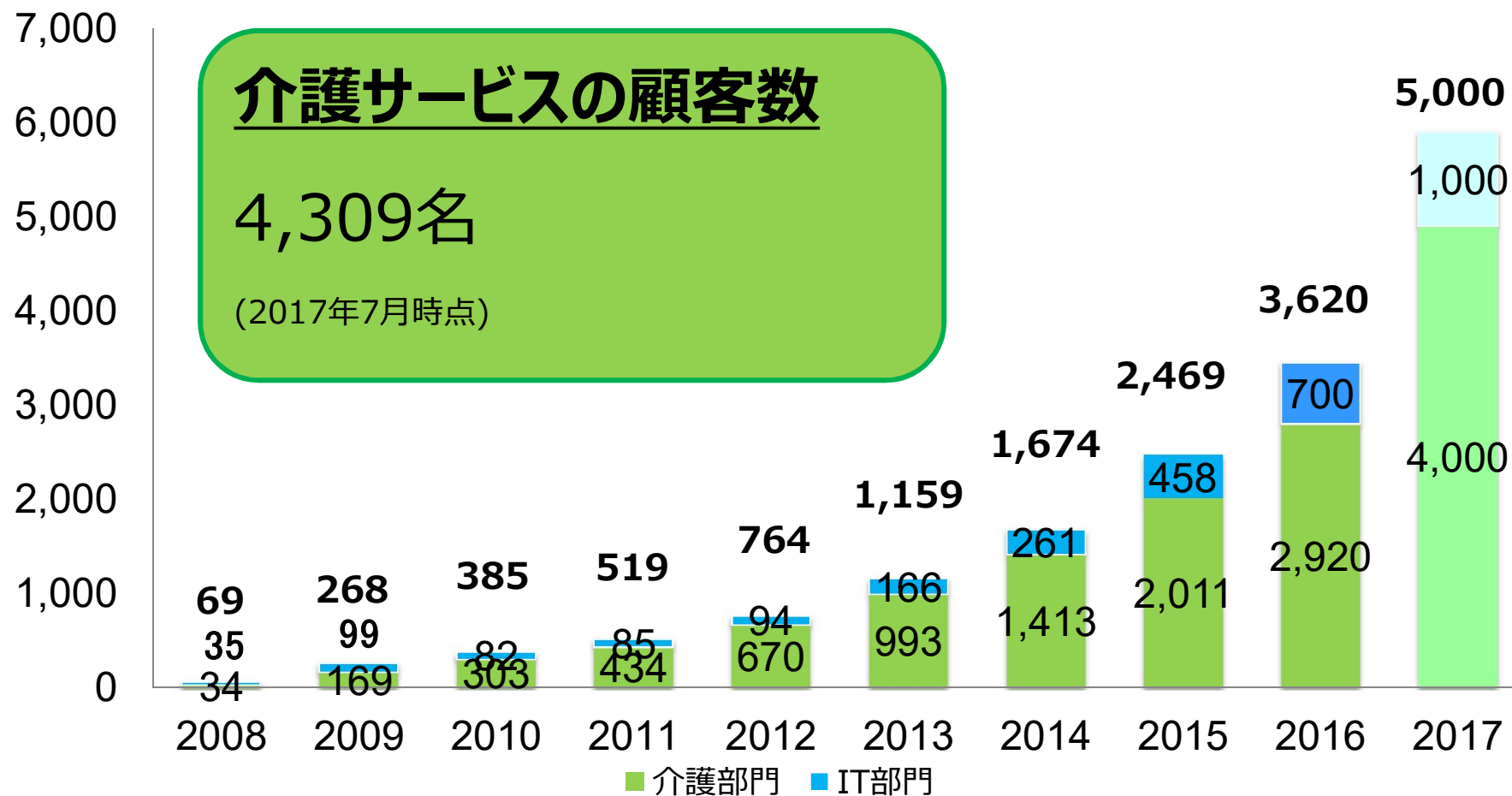
■ ケアリッツについて – 事業所の展開エリア



東京を中心に、
1都3県において、
事業所を展開

■ ケアリッツについて – 売り上げの推移

売り上げの推移
(単位; 百万円、事業年度別(7月～翌6月))



■ リロケア事業着想のきっかけ

訪問介護事業を行ってきて、直面した様々なお客様の課題

- 非常に介護のしづらい家がたまにあり、ヘルパーにとっては大きな負担に・・・
 - 部屋が2階にあり、1階まで毎回おんぶで上り下りしている
 - 車椅子が廊下を通れない

掃除が行き届かず、
自宅がゴミ屋敷と化
してしまっている

本人は施設に入りたくないと
言っていたが引っ越し先も
見つからず、家族に無理やり
施設入居させられ、認知症が
悪化・・・

家を立ち退かなければい
けない事情が発生したが、
不動産仲介業者には断られて
しまい引っ越せない

費用的に特養を望んでいるが、
空きそうにない・・・



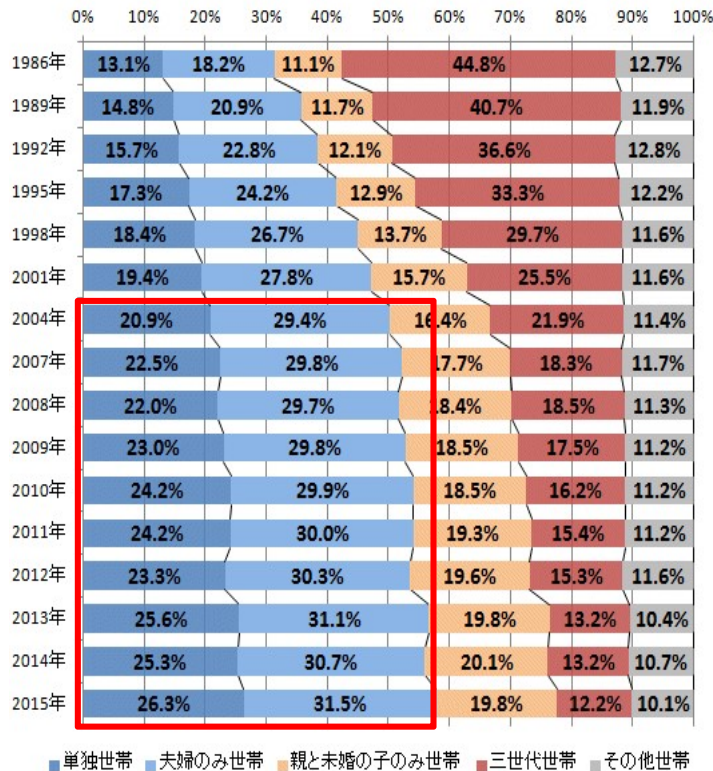
我々の考えたこと

- 様々な理由で、家に住み続けるのが難しくなってしまった高齢者は多いが、**本当に彼らは施設に入るしか選択肢はないのか？**
 - 特に本人の認知機能がはっきりしている場合には、施設を嫌がっているケースも多いのでは？
 - 彼らは住み慣れた家を出ることになったとしても、一般的な住宅で自由に暮らしたいのではないのか？
- 一方で、**高齢者が不動産を見つけるのは本当に難しいのか？**
 - 一般人が見つけられない物件も不動産ならアプローチでき、物件を見つけられる？
 - 不動産オーナーは孤独死などを恐れているが、その心配がなければどうなる？

■ 高齢者側の状況 - 高齢者世帯数の推移と、彼らの施設入居に対する考え方

高齢者の単身世帯及び夫婦で住んでいる世帯を合わせた、いわゆる「**高齢者のみで住んでいる世帯**」は増え続け、2004年以降では半数を超える。また介護が必要となった場合でも施設入居を希望する者は少なく、介護度が重くなっても在宅に住み続けることを大半が望んでいる

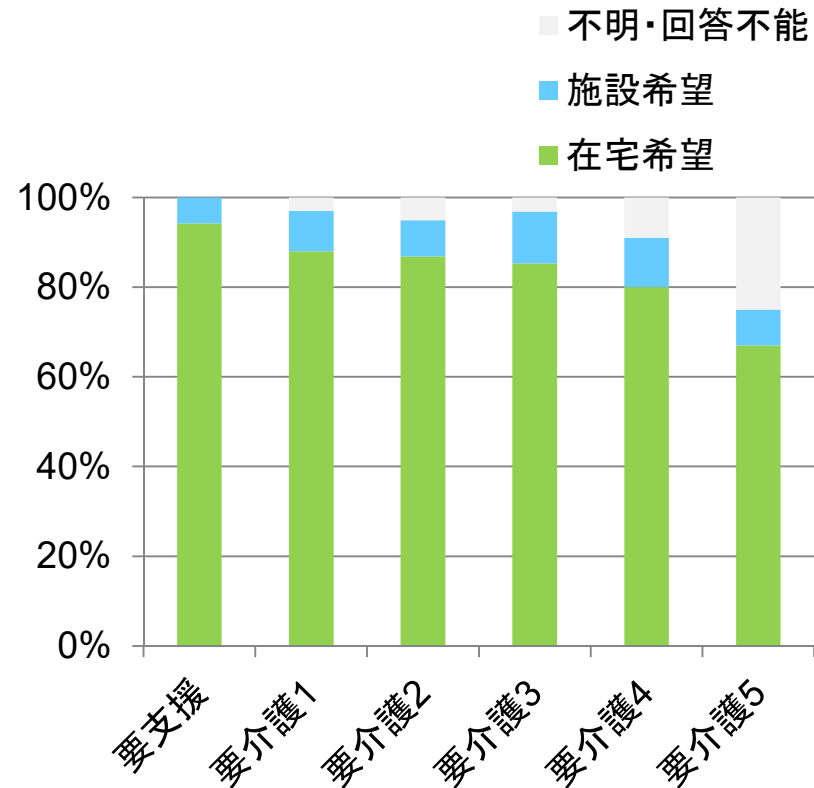
高齢者がいる世帯数の構成割合推移



資料: 国民生活基礎調査の概要(2015年)、ケアリッツ分析

施設と在宅に対する考え方 (N=581、ケアリッツ調べ)

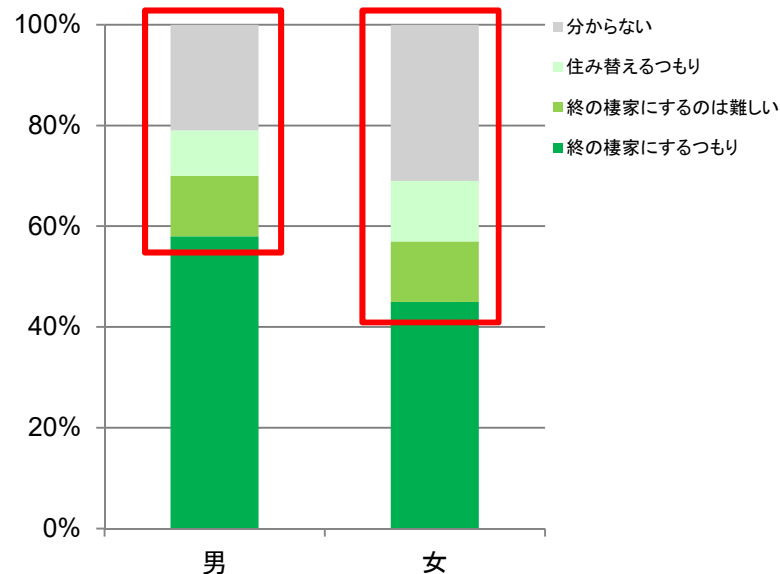
Q: 当面このまま、元住居に住み続けたいですか？それとも施設に入居したいと考えていますか？希望を教えてください



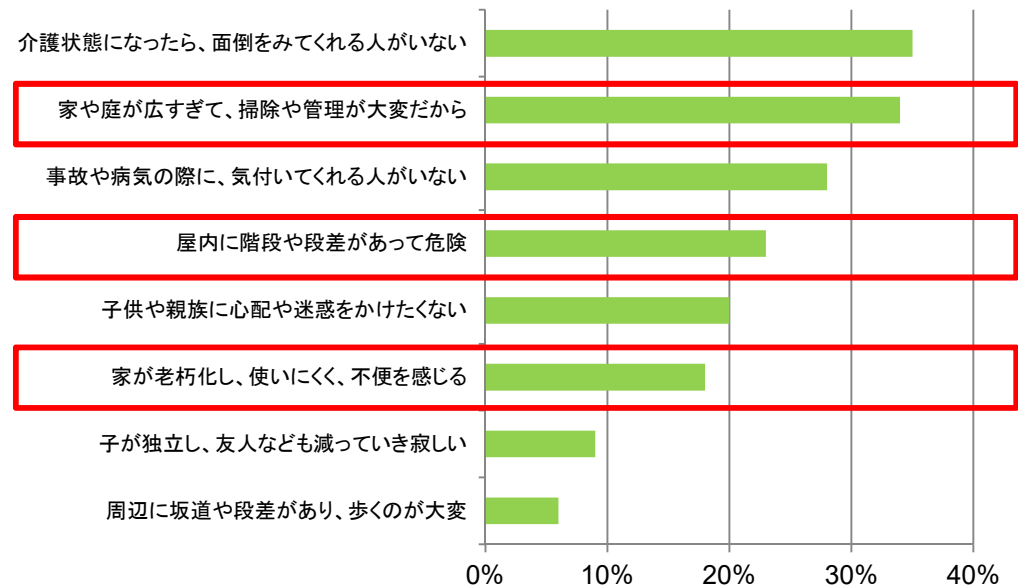
■ 高齢者側の状況 - 高齢者が今の家に住み続けることをあきらめる理由

とはいえ実際には高齢者のうち半数は、そのまま在宅で過ごせるとは考えておらず、どこに住むか意志は決まっていない。その理由は介護や見守りが必要といった身の回りの世話についてだけでなく、家の掃除や管理への不安、段差などの危険性、家の老朽化や不便さ、といった、住環境への不安も大きい

高齢者の今後の住み替え意向 (N=317)



高齢者が、住み替えを検討している理由 (N=317)



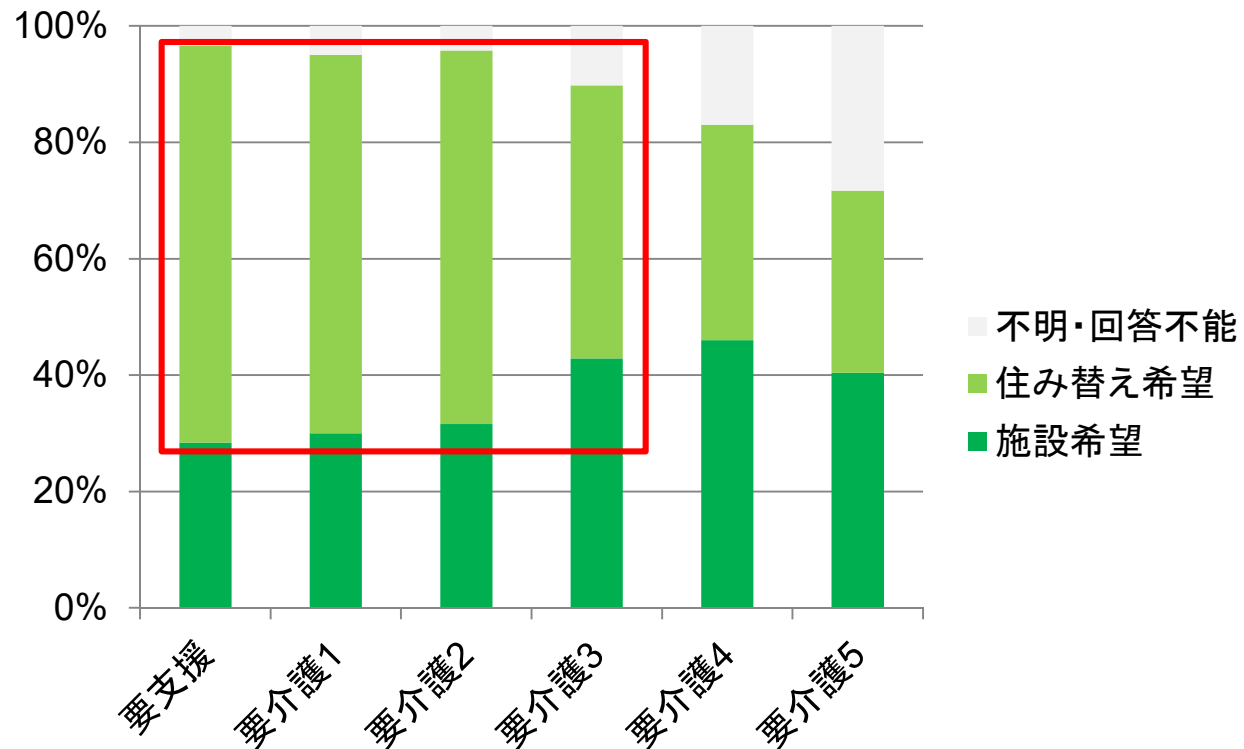
資料; 特定非営利活動法人「老いの工学研究所」 - 高齢者の住まいと住み替えに関する調査

■ 高齢者側の状況 - 高齢者の住み替えに対する考え方

現在の家に住み続けることが困難となった場合でも、できれば高齢者施設に入るのではなく、一人暮らし用のマンションに移住したい、という意見が多かった。要介護度が重い場合は施設希望者も多いが、特に要介護3以下では過半数が施設ではなく住み替えを希望している

住み続けることが困難な場合における高齢者の住み替えに関する意向 (N=581、ケアリッツ調べ)

Q; 現住居に住み続けることがもし諸事情につきできないとした場合には、施設に入居したいですか？それとも施設ではなく、一人暮らし用マンション(在宅介護サポートはあります)に住み替えたいですか？



資料; ケアリッツ分析

■不動産の状況 - 高齢者に対しての入居制限の実態

実際に高齢者の入居制限が明確にある物件は2割程度だが、大家の意識としては依然として高齢者に対する何らかの拒否感を過半数が抱いている

入居制限の有無



高齢者に対する大家の意識



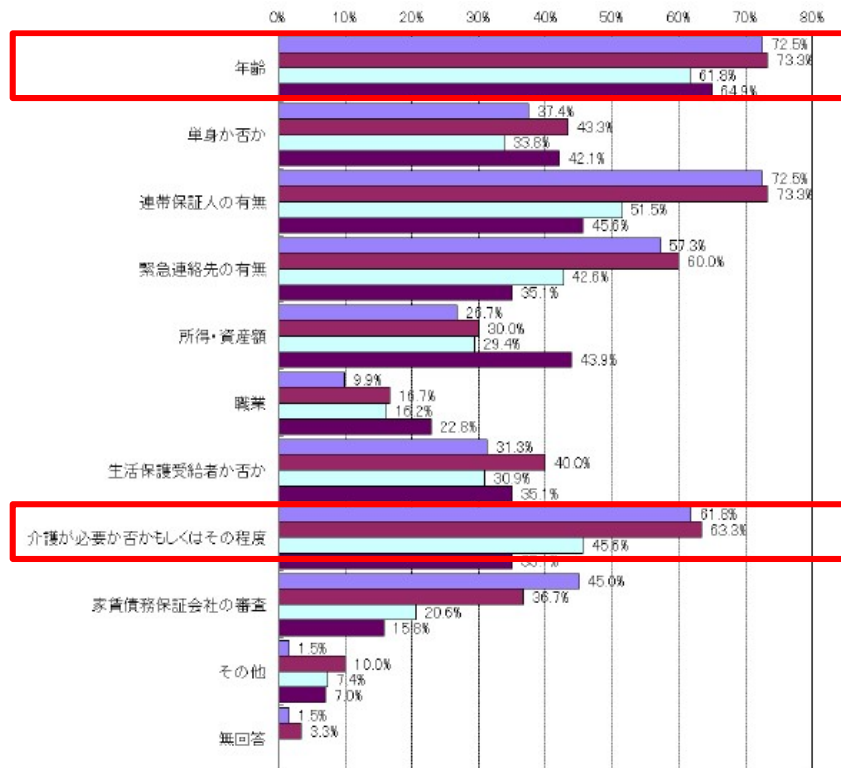
- 従前と変わらない
- 従前は拒否感があったが現在は無い
- 拒否感はあるものの従前より弱くなっている
- 従前と変わらず拒否感が強い
- 従前より拒否感が強くなっている

資料: 新たな住宅セーフティネットの構築 に向けた論点整理 参考資料 <https://www.mlit.go.jp/common/001135709.pdf>

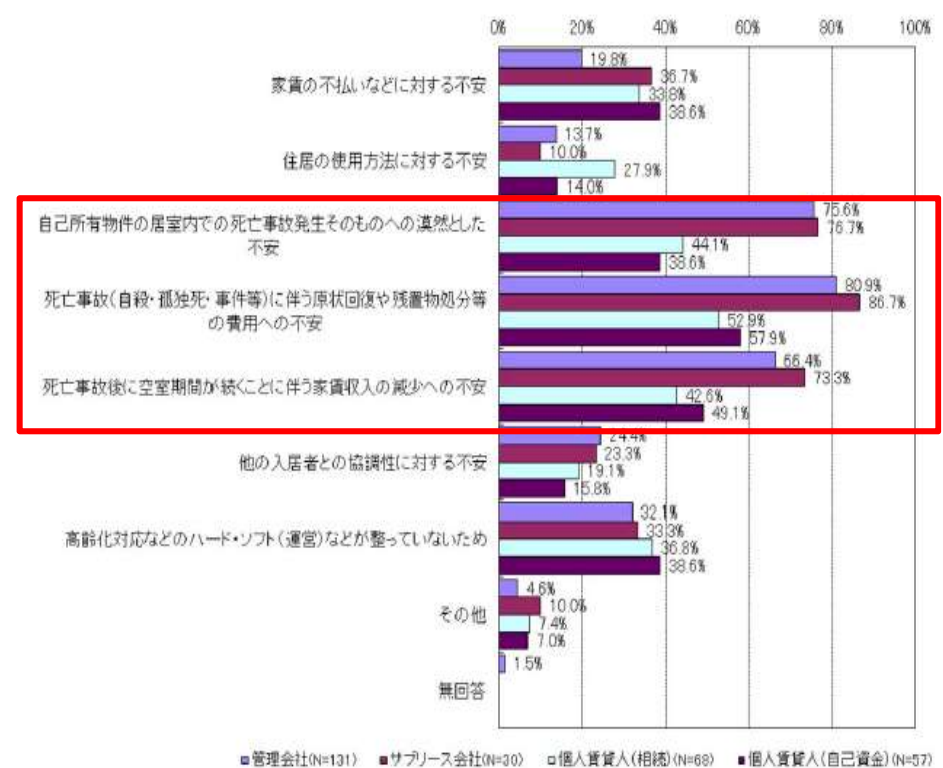
■不動産の状況 - 高齢者に対して入居制限を行う条件と理由

年齢や金銭面、身元保証以外に、入居の条件としてはやはり年齢や介護度などが懸念される傾向にあるが、その理由として大きいのは、死亡事故が発生することによる心理的な瑕疵や具体的な費用負担への懸念。つまりは「孤独死」に対するリスクが高齢者の入居にあたっての大きなハードルと言える

高齢者に関する入居審査の条件 (N=131)



高齢者に物件を貸さない理由 (N=131)



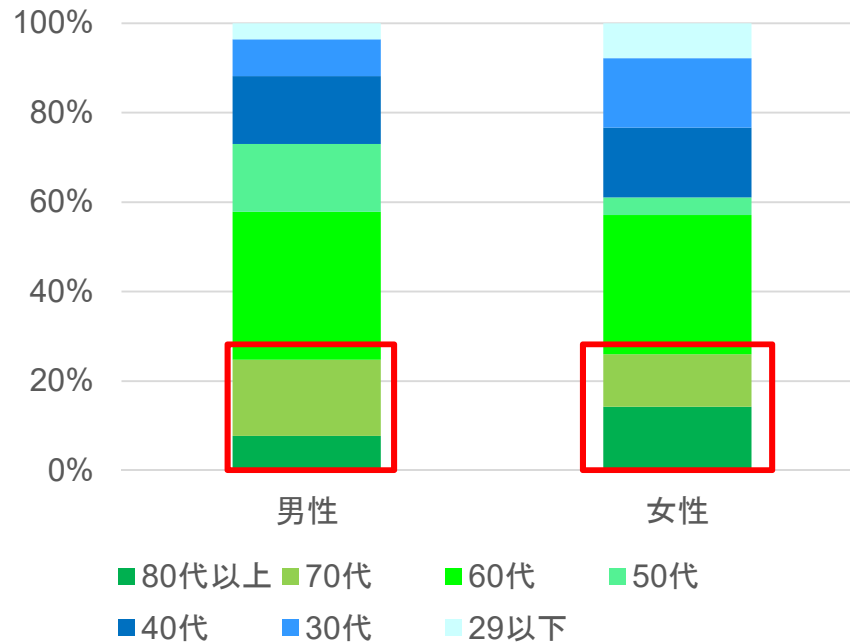
資料: 三菱総研レポート「高齢者等の居室内での死亡事故等に対する賃借人の不安解消に関する調査」

■不動産の状況 – 孤独死の現状

ただし、統計データで見ても孤独死のリスクは高齢者で極端に高いわけではなく、高齢者以外でも発生しうるリスク。孤独死した人は、発見まで4日以上かかるケースが多く、在宅要介護者のように頻繁に人が出入りする場合には、孤独死のリスクは非常に低いと言える

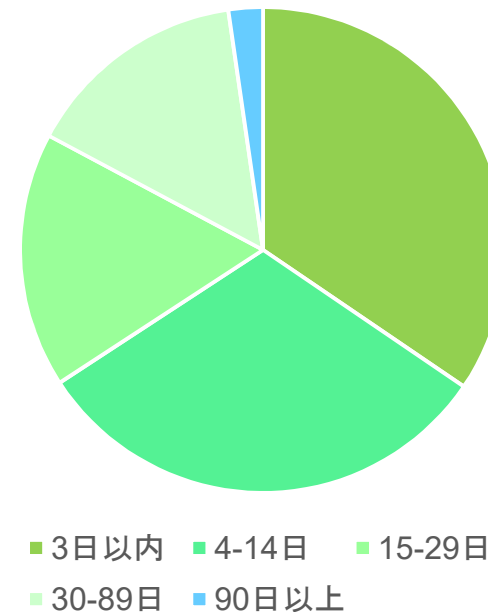
孤独死した人の年齢分布 (N=440)

男女ともに、70代以上の孤独死は、孤独死全体の1/4程度。平均は59歳。



孤独死した人の発見までの日数 (N=342)

4日以上たってから発見されるケースが全体の7割を占める



資料：日本少額保険協会孤独死対策委員会「孤独死の現状レポート」

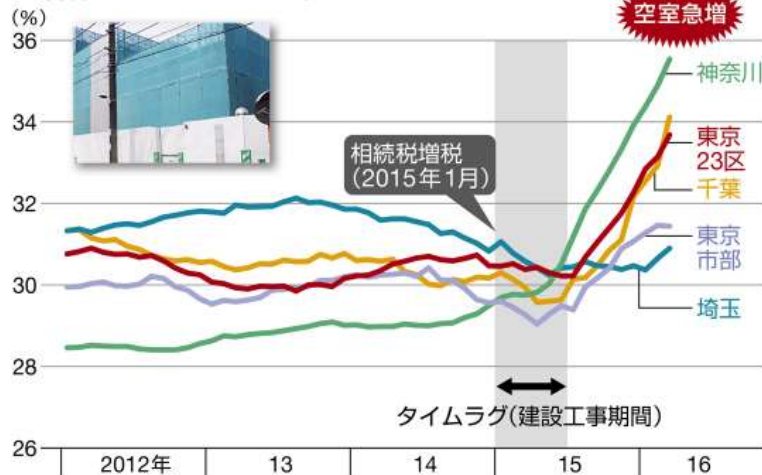
■ 不動産の状況 - 現在の関東圏における不動産市場の状況

相続税増税の影響で木造や軽量鉄骨のアパートが多く立てられ、それらはサブリースの会社によって主に運営されているが、特に駅から遠くて1階のアパートなどでは、空き室率は非常に高い

関東の不動産空き状況

相続税増税を機にアパート空き室が急増

—首都圏アパートの空き室率—



(出所) データ提供: アットホーム、分析: タス

東京23区; 33.68%
 神奈川県; 35.54%
 千葉県; 34.12%
 埼玉県; 30.90%
 23区以外の都内; 31.44%

空き室が増えている要因

- 新築ですら空き室が出ているがその理由は、相続税対策として、「土地ありき」で建設をしてしまうから。駅から10分以上の場所で特色のない20平米のアパートかつ1階、ではニーズがない

東洋経済 2016/12/26の記事より

相続対策で立てられた物件は、サブリースという形で運営されていることが多いが、30年契約なもの2年毎に家賃を減額されたりと、トラブルが多発

“クローズアップ現代”より

■ 不動産の状況 - 不動産業界における現実とは？

非常によく知られた話ではあるが、不動産仲介業者として登録をすると業者専用のデータベースを使用でき、通常のアプローチでは見つけにくい物件にアクセスできたり、管理会社と交渉することが可能

一般客が家を探す際のアプローチとその特徴



- SUUMO, HOME'Sなど、様々なwebサイトにおいて、自由に一般客が物件を閲覧可能
- 物件の情報は最新とは限らず、重複した物件があちこちで見つかったり、おとり物件なども存在
- 不動産仲介業者が管理会社とやりとりをすることになるため、仲介業者が成立確率が低いような条件だと交渉もしてくれない

不動産仲介業者が家を探す際のアプローチとその特徴



- REINS、ATBBという不動産仲介業者のみがアクセス可能なデータベースが存在
- 常に実在する最新の物件情報が乗せられている他、急いで入居者を探している物件なども広告料の有無などから判断可能
- 目ぼしい物件があれば、管理会社と直接交渉が可能

■リロケアとは？ - 基本となる事業アイデア

まとめ

高齢者サイドの状況

- 高齢者だけで住んでいる世帯は増えているが、彼らはやはりできる限り家に住み続けることを望んでいる
- 一方、そのまま家に住み続けられない可能性も感じていて、それは介護や身の回りのことの心配というだけでなく、家の老朽化や管理の不安など、住環境への不安も大きい
- 家に住み続けられないとしても、できれば施設ではなく、住み替えを希望する人は多い

不動産サイドの状況

- 不動産会社側は依然として過半数が高齢者に対して拒否感を持っているが、その理由は主に金銭面よりも、「孤独死」に対する不安が大きい
- 孤独死は特に高齢者に多いというわけではなく、あくまでイメージが先行している可能性
- 現状アパートの1階などの空き家は増えてきており、また不動産業者であればそうした緊急性の高い物件を見つけることが出来る

アイデア

介護や高齢者のニーズをよく把握している我々が、不動産業者として仲介を行うことで、施設にはまだ入りたくない方の住み替えをサポートし、在宅介護生活を継続してもらうことができるのではないかな？



サービスコンセプト

“自宅を住み替えて、もっと自由な介護ライフを”
“施設以外の新しい選択肢”
“住み替え介護コーディネート”

リロケーション+ケア=リロケア

■リロケアとは？ - リロケアのイメージ

さまざまな理由で、要介護者が今の家に住み続けるのが難しくなってくると・・・



階段も多くて移動も大変で……。バリアフリーに改装するのもお金がかかるし、そもそも家が広すぎて掃除などが大変！



離れて住んでいる子供たちが心配して、近くに住まないか？といてくれている・・・

基本的にターゲットは、「要介護者」

これまでの考え方

① 高齢者向け施設に入居



本当は、自分の家で自由に過ごしたかったけど・・・ 仕方ないな

② 現在の家で何とか我慢



このままだと、周りに大きな負担をかけてしまうことはわかっているけど・・・

私たちの考える新しい選択肢
リロケーション+ケア = “リロケア”

③ 介護のしやすいマンションへ**住み替えて、在宅介護サービスをフル活用**して、地域社会での自立的生活を継続すること = “リロケア”



階段などもなく、車いすでも移動しやすいし、介護してもらうにも気が楽！

介護体制を整えて今の生活を始めるまで、全部コーディネートしてくれたので、助かったわ。

訪問介護が毎日来てくれるから、何かあってもすぐ気づいてもらえる！掃除や洗濯なども安心。

それに、施設じゃないから、自由にのびのびと過ごせるし！

■リロケアとは？ - 具体的なサービスプランと価格

サービスプラン・料金

※ 対応エリアは首都圏に限ります

基本パック: **5**万円+仲介手数料



ヒアリング・
現地調査



ケア視点の
物件探し



内見
同行・代行



オーナー・
管理会社との交渉



介護に対する
総合相談支援



ケアマネ・関係事
業所への連絡窓口

オプション:お引越しの際に生じるガス・電気・水道の申し込みやガスの開栓の立会い、転出・転入手続きなども別途料金にて対応させていただきます。詳細の内容に関してはご相談ください。

■ リロケアとは? - 普通の賃貸仲介業者と違う、リロケアだから提供できる価値

詳細

介護のプロが行う
引っ越し相談・内見
同行・内見代行

- 「介護しやすいかどうか」「高齢者が生活しやすいかどうか」という介護のプロならではの目線で、内見などをサポート
 - 物件にはバリアフリーと書いてあっても実は明確な基準がなく、実際介護者からすると介護しにくかったり、高齢者が生活しにくかったり、といった物件も多く存在
 - 介護の現場経験があり、介護福祉士・居宅介護支援専門員といった専門資格を持つ相談員が対応

引っ越しにまつわる
様々なサポート

- 引っ越しに必要な、住所変更やガス・水道・電気などの開栓代行サービスをご提供可能
- 24時間365日対応できる、外部の緊急コールサービスをご紹介可能
- その他、元の家を売却したいという相談や、保険関係など、弊社の提携会社から様々な住まい、生活に関わるサービスをご紹介可能

在宅介護体制構築
のコーディネート

- 自社で居宅介護支援事業所、訪問介護事業所を運営しているため、介護が必要な方に対して、在宅介護体制の構築から公的介護サービスの提供までスムーズに対応可
- 介護にまつわる様々な相談に乗ったり、ケアマネとの窓口になることが可能
- 訪問介護が定期的に入ることで、身の回りのサポートに加えて安否確認やご家族への報告も同時に行うことが可能

