

高齢になっても自分らしく暮らしたい

～住まいへの思いをかなえる65歳以上専門の不動産屋さん～



Profile

株式会社R65 代表取締役
山本 遼さん

1990年広島県生まれ。愛媛大学工学部卒業後、不動産会社に就職。東京支店勤務時代に、高齢者が住宅を借りにくい現実を目の当たりにし、25歳で独立。2015年に65歳以上の高齢者に限定して物件の仲介を行う「R65不動産」をスタートさせた。現在は社員3人。大家500人以上、不動産会社4社と提携し、東京都、埼玉県、千葉県、神奈川県を中心に年間100件の仲介を行う。

「高齢者は部屋を借りにくい」と言われる中、65歳以上の方を専門に賃貸住宅の仲介を行っている不動産会社があります。その名も「R65不動産」。2017年にはサブリース(※)を行う「R65+(プラス)」を設立、2019年からは首都圏以外の物件も紹介できるような全国の不動産会社とのパートナー制度もスタートさせました。代表取締役の山本遼さんに、事業を始めたきっかけ、高齢者と住まいへの思いを伺いました。

どのようなきっかけで、R65不動産を起業されたのでしょうか。社名の由来も教えてください。

私はもともと不動産会社に勤めていましたが、この業界では高齢のお客様は歓迎されない傾向がありました。高齢者は物件を決めるのに時間がかかる上、孤死や認知症への不安から嫌がる大家さんが多いからです。ある日、80代の女性のお客様が来られて「全部断られて、もうここで5件目なの」と言われたのです。その時、私も当たり前のように「あまり物件がないんです」と断ろうとしていて、自分もその一人だということに気付かされました。

高齢者といっても元気で自立した人もたくさんいらっしゃるのに、不動産会社では年齢を理由に一律にお断りしているのが現状です。でも高齢の方にも好きなところに住みたい、自分らしい暮らし方をしたいという気持ちはあるはず。そこにニーズがあると感じ、独立して起業しました。

名前については「高齢者不動産」「シニア不動産」なども考えましたが、自立した生活を送りたい、いつまでも若々しくありたいと思っている方には、しっくりこない気がしました。そこで、年齢制限の意味で使われるR (Restricted) を用いてR65不動産という名前を付けました。

高齢者が部屋を借りる際、どのようなことがネックになるのでしょうか。大家さんに部屋を貸していただくために、どのような取り組みをしていますか。

大家さんが高齢者を敬遠される主な理由は「孤独死」「金銭面」「認知症」への不安です。そのうち「孤独死」については、見守り機器を導入することで解決できると考えています。私たちの会社では、入居者の動きが20時間ないと検知するシステムを導入しました。ホテルにあるフットライトに似た照明器具なの

ターネットをよく見ていらっしゃるようで、問い合わせのほとんどはインターネットからです。LINEでやりとりもします。あとは社会福祉協議会や区役所からの紹介、病院の先生や看護師さんが私たちをご存知で、退院調整のときに連絡を下さる方もいます。病後でも自立して生活ができるなら問題ないですし、居宅介護支援事業者を利用することも可能です。

山本さんがこの事業を始めたのは25歳のときと伺いました。高齢者に対して、特別な思いがあったのでしょうか。

私は「高齢者を助けたい」と特別に意識していたわけではありません。私の母が老人ホームで働いていた

で見た目も気にならず、火災報知器と同じような感覚で付けていただいています。入居者にとっては、誰かに監視されているという感覚が一番嫌だと思うのですが、分析するのはAIなのでプライバシー面も問題ありません。「金銭面」については、連帯保証人を付けてもらうことである程度カバーできます。「認知症」については福祉業界でもまだ答えが出ていない難しい問題ですが、今のところ申し込みの際のやりとりで大丈夫かどうかを判断しています。

ただ実際には、具体的な問題がなくても「高齢者だから何かあると不安」という漠然とした理由でお断りをする大家さんも多いのです。高齢の方の平均入居年数は13年と学生よりずっと長く、大家さんにとっては空室問題の解消になります。マネーがよく、部屋をきれいに使う人が多いので管理会社の手間も少ないです。そこで大家さんを対象とした勉強会を開き、不安を解消できるようにしています。

お客様はどのような方が多いですか。またどのような手段でお問い合わせをされますか。

介護が必要な方向けには特別養護老人ホームなどの施設があり、住み分けが必要だと思っています。自立した生活が難しい方は申し訳ないですがお断りをさせていただきます。また、お金をかけられる方ならサービス付き高齢者向け住宅や有料老人ホームなどの選択肢もあります。私たちはその中間の層、つまり介護の行政サービスを受ける必要がなく、住みに高額なお金をかけられるわけでもないけれど、普通に自分の生活を楽しまたい方を対象としています。家賃は単身世帯なら埼玉県で4万円から6万円台、都内で6万円から8万円台が中心です。

私たちの会社へいらっしゃる方は皆さんお元気で、仕事をされている方も多いです。今は高齢者の方もイン

ので、小学生のときから施設に行く機会があり、そこに入居している高齢者の方々をみてきました。一方、薬局を自営していた祖母は76歳まで仕事を続けていました。近所の人に風邪薬一つ売るのに一時間くらい話し込んだりして、あまり儲けてはいなかったのかもしれないですが、年を取っても自立して仕事をし、とても楽しそうに暮らしていました。同じ高齢者でもさまざまだと感じています。

自分が高齢者になったとき、祖母のように自立して自分らしい生活を送りたい、好きなことをして楽しく暮らしていきたいという思いがあります。そして今、不動産会社の立場で高齢者の方から話を聞くと、人生最後のこと、どこでどう生きるかということをきちんと考えていらっしゃる。それなら私にできるのは、高齢者の方が望むならその希望をかなえてあげること、つまり賃貸住宅を提供することだと思っております。

今後はどのような取り組みをしようかと考えていますか。

一都三県以外からの問い合わせも増えており、今はパートナーとなる不動産会社を全国各地で増やしていくことに力を入れています。また、入居時は元気で、十数年後には介護が必要になるかもしれないことを考えると、今後は福祉の業界ともつながりを強化することが必要とも考えています。

私たちの究極の目標は「R65不動産」がなくなることで。つまり「バスタイレ別」などと同じような感覚で「80代OK」といった高齢者に関する条件が提示されるようになり、65歳以上の方がどの不動産会社でも普通に賃貸住宅が借りられるようになると思っています。

(※)不動産会社が所有者から一括して借り上げ、第三者に転貸すること。