

安定経営と社会貢献を両立！
知って得する
高齢者向け居住支援セミナー

地域の安心を支える新しいアパート経営の形

アライアンサーズ株式会社(居住支援法人) 代表取締役 久保 渉

アライアンサーズ株式会社のご紹介

居住支援法人としての役割と、安心のサポート体制

東京都指定の居住支援法人として、住宅確保要配慮者の居住を包括的にサポートしています。



強み 1

グループ連携

グループ法人の訪問看護事業所と密接に連携。
医療的ケアが必要な要介護高齢者などを、住まいと医療の両面から一体的に支援できる体制を整えています。



強み 2

トータルケア

訪問介護、訪問看護、ケアマネジャー、訪問診療といった
専門家のネットワークと連携。
シニアが地域で安心して生活しやすい仕組みを構築しています。

増大する高齢者の住居ニーズ

特別養護老人ホーム待機者が示す、在宅での「住まい」の圧倒的不足

施設の供給不足

東京都内の特養待機人数は依然多く、施設に入れない方が大勢います。

[参考]

2024年3月31日時点の待機者数
(要介護度3以上の待機者数)

- 東京都全体: 43,496名
- 23区: 20,408名
- 多摩東部: 17,357名

※東京都社会福祉協議会 高齢者福祉施設協議会調査より

「施設待ち」から「在宅生活の選択」へ

求められる新しい住居

(孤独死防止も含め) 医療・介護のサポートが入るアパートが強く求められています。
大家さんの物件は、地域のセーフティネットとして非常に大きな役割を担えます。



訪問看護の介入で実現する！

「孤独死」リスクを軽減し、早期発見に繋げる体制

当社の訪問看護介入スキームは、孤独死リスクを大幅に軽減し、万が一の事態の早期発見を可能にします。



高頻度のモニタリング

定期的に居室を訪問し、日々の体調管理と生活環境を確認。異変を早期に察知します。



24時間・多職種連携

訪問看護、介護、診療などが連携し、夜間や休日の緊急事態にも迅速に対応します。



確実な連携と対応

入院が必要な場合も、看護師が主導してスムーズに病院と連携をとります。

ポイント: 訪問看護師が日常的に介入することで、大家様の心理的負担も軽減されます。

当社グループ法人の連携だからできる！ 「あんしん」を支える訪問看護サービス

当社グループ法人の訪問看護事業所が、入居者様と大家様双方に大きな安心を提供します。



専門的な健康管理

看護師による血圧測定、服薬管理、日々の体調チェックなどを行います。



急変時対応力の強化

医療の専門家が連携することで、急な体調変化にも迅速に対応可能です。



大家さんへのメリット

医療のプロが介入し健康リスクを組織的に管理。大家様の心理的負担を大きく軽減します。



※訪問看護は医師が必要と認めた方が対象です。どなたでも利用できるわけではありません。

杉並区の「東京ささエール住宅」制度を活用した安定収入

杉並区内で物件をお持ちの大家さんには、区の強力なサポート制度があります。

メリット1



大家さんへの家賃補助

物件を「東京ささエール住宅」制度内で専用住宅として登録した場合、家賃のうち、最大4万円を杉並区が負担する仕組みがあります。

40,000円/月

※最大補助額

メリット2



確実な家賃収入

家賃の一部が行政から直接的・安定的に支払われます。

入居者個人の状況に左右されにくく、確実な収入を確保しやすくなります。

【成功事例】 空室対策と地域貢献の両立

築年数が経った物件が、地域で最も求められる住まいに変貌しました。



【物件概要】 新耐震（1985年頃）基準、10室アパート、杉並区内。

🏠 家賃補助による入居促進

専用住宅登録で家賃4万円補助があり、経済的不安のある高齢者に喜ばれ、入居が決まりやすい。

🔗 長期安定収入の確保

高齢者は引っ越しが少ないため、長期にわたり安定した家賃収入につながっています。



<大家さんの声>

「不安だった高齢者入居が、今では地域貢献と安定収入につながり、感謝しています。」

まとめ：安定経営の実現と、次のステップへのお誘い

-  高齢者入居は、空室対策の大きなチャンスであり、高い入居安定性が見込めます。
-  訪問看護との連携により、孤独死リスクを低減し、安心を提供します。
※訪問看護は医師が必要と認めた方が対象です。どなたでも利用できるわけではありません。
-  杉並区の制度（家賃補助最大4万円）を活用し、安定した家賃収入を確保できます。

高齢者入居は、「長期安定経営」と「地域社会への貢献」を
両立させる、これからのアパート経営の柱です。

築古戸建て・アパートを再生！

利回り 10～15%を目指す共同事業

物件の提供・共同購入にご協力いただけるパートナー様を募集します

築古物件を活用した「高齢者シェアハウス」事業。
安定入居と家賃補助活用による高収益モデル。

利回り 10～15%

募集 1



協力大家様
(既存物件活用)

空室に悩むオーナー様へ。
リノベーションと運営ノウハウを提供し再生させます。

募集 2



投資・共同購入
(新規開発)

投資家様へ。
物件選定から運営までを共同で行い、安定した利回りを目指します。

運営体制

当社が中心となり入居支援を実施。
さらに「シルバー人材センター」等を活用し、日常管理を行うことで大家さんの負担を軽減します。

東京ささエール住宅の専用住宅を増やし地域を支えましょう！

私たちアライアンサーズ株式会社は、大家様と「セーフティネット住宅」の専用住宅を増やしていくという目標を共有し、共に歩んでいきたいと考えております。

入居者集め

地域の医療・介護ネットワークとの連携により、入居者集めに自信があります。

安定運営

訪問看護を核としたトータルケアで、大家様が不安に感じる側面をサポートします。

「地域の安心」と「安定収益」を両立させるパートナーとして、ぜひご相談ください。

アライアンサーズ株式会社
代表取締役社長 久保 渉

 〒160-0022 東京都新宿区新宿2-12-13 新宿アントレサロンビル2F
 電話: 090-1852-4649
 メール: alliancers.japan@gmail.com

安定経営と社会貢献を両立！
知って得する
高齢者向け居住支援セミナー

ご清聴ありがとうございました。

アライアンサーズ株式会社(居住支援法人) 代表取締役 久保 渉

MAIL : alliancers.japan@gmail.com

TEL : 03-6260-8637