

## 不動産会社が相手を選ばずに賃貸提供できる未来へセキュリティで貢献 高齢者見守りサービス『NiSUMU CARE（ニスムケア）』提供開始 借りたい側の「住宅弱者」貸したい側の「貸し渋り」の双方課題を解消 入居拒否感の原因「事故物件化」「残留物処理」などをサポート

スマートセキュリティおよびスマートタウン事業の株式会社Secual（本社：東京都渋谷区、代表取締役：菊池正和、以下「Secual」）は、『NiSUMU CARE』を2024年4月1日より提供開始いたしました。

国民の5人に1人が75歳以上の超高齢化社会が進む昨今、終の住処探しに困難を抱える「住宅弱者」増加や、それに伴い「仕事と介護の両立」が難しいとされる共働き世代の課題など、社会問題が多発しています。Secualは、そのような社会課題を解決に導き、老若男女が互いに生きやすい世の中創りを目指し、賃貸物件オーナーおよび管理会社と、個人利用に向けた「高齢者見守りサービス」を提供します。

本資料ではSecual独自の高齢者向け見守りサービスに関する情報をまとめていますので、是非、『NiSUMU CARE』のご紹介の検討にお役立て頂ければ幸いです。

### 他人事ではない、現役世代も身に迫る「住宅弱者」問題

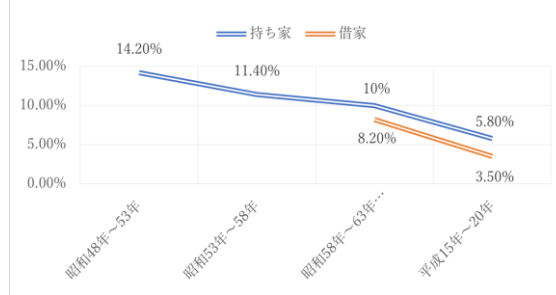
#### 物価と共に高騰し続ける不動産価格、「持ち家」がある人は61.2%

不動産経済研究所（東京・新宿）によると、2023年1～6月の東京都23区新築マンション平均価格は過去最高の1億2962万円。平均で1億円の大台を超えたことで、物価の高騰によるマンションの値上がり話が話題となっています。

また、総務省「平成30年住宅・土地統計調査」によると、持ち家・借家別の増加率は昭和48年～53年の14.20%をピークに、平成15年～20年では5.8%まで減少しており、持ち家を持つ人が減少傾向にあることがわかります。

持ち家を持たない理由として挙げられるのは、賃貸住宅に住む高齢者約300万世帯のうち約3割の90万世帯が「生活保護を受給している程の生活水準」であることに加え、近年の「未婚率の上昇」も原因の一つと考えられます。

持ち家・借家別 増加率の推移



#### 賃貸住まいの高齢者が抱える困難「入居拒否」

近年、年齢や国籍、セクシュアリティなどを理由に賃貸の入居を断られてしまい、住まい探しに困難を抱える「住宅弱者」が深刻な社会問題として浮き彫りになっています。「住宅弱者」の中には高齢者の割合も多く、世の中の高齢化が進む中「持ち家」を持たない、持てない賃貸住まいの人が「入居拒否」により暮らす場所探しに難航している実態があります。「入居拒否」をされてしまう理由として、国土交通省「人の住まい方」によると、物件を貸す管理会社側は高齢者の入居に関して、「家賃の滞納」のほか「孤独死による事故物件化」や「死後の残置物の処理」という点で、全体の約8割が拒否感を抱いているという結果が出ております。

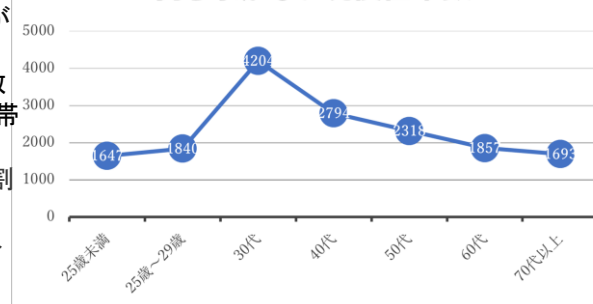
#### 終の住処がない「現役世代」が未来の「住宅弱者」となる可能性も

これらの問題は現在だけでなく、将来的に高齢者となる現役世代にも関わってくる問題だと言えます。2024年は「就職氷河期世代」が順次、50歳代に突入する年であり、184万世帯程が「40歳代で家を持っておらず、今後も持つつもりがない」という意識である模様です。

総務省「平成20年住宅・土地統計調査」によると、持ち家が無い現役世帯数は、結婚や子どもの誕生をきっかけに住宅を購入するであろう30代の4,204世帯が一番多く、年齢を重ねるごとに緩やかに減少しています。

更に、内閣府「男女共同参画白書 令和4年版」によると、日本の夫婦の約7割は共働きであることに加え、2025年には国民の5人に1人が75歳以上の超高齢者社会になることから、「仕事と介護の両立」が必要となる人口が増加見込みとなり、自身の親への毎日の安否確認は精神的にも大きな負担となります。

持ち家がない現役世帯数



2023年1～3月期の婚姻数（外国人を含む速報値）が、前年同期比▲14.2%の大幅減（日本総研調べ）となっていることや、生活保護世帯の半分以上が高齢者世帯であり、さらにその9割は単身者ということから、2050年には現在の約3倍、32万人の高齢者が1人で亡くなる計算になると言われています。



#### 仕事と介護の両立が当たり前ができる世の中にするために 株式会社Secual 代表取締役CEO 菊池正和

内閣府「男女共同参画白書 令和4年版」によると、日本の夫婦の約7割は共働きであることに加え、2025年問題と言われている人口の5人に1人が75歳以上の後期高齢者になることで、仕事と介護の両立が必要となる人口が増加することが見込まれます。

更に単身高齢者の増加や持ち家率の低下などにより、高齢者の賃貸住宅への入居ニーズは更に高まることが見込まれながらも、賃貸人の中には孤独死や家賃滞納等に対して懸念を持っている方が多くいらっしゃいます。私自身、団塊世代を親に持つ身として、このような社会問題は他人事ではなく、人々に安心・安全で自分らしい暮らしの提供を目指すSecualとしては、住まいを提供する側をサポートし、環境を整えてあげるにより、少しでも問題解決に繋がればと思い、サービス開発に至りました。

## IoTを駆使したセキュリティサービスを提供するスタートアップ「Secual」

### セキュリティの民主化を目指すSecualとは

Secualは「安心をもっとカジュアルに」をコンセプトに、セキュリティサービスを開発・提供しているスタートアップ起業です。自社で開発した人感センサーと開閉センサーを応用し、IoTを駆使したスマート且つリーズナブルに「セキュリティ」「ライフサポート」、「スマートタウン」他、幅広い領域での安心・安全な暮らしをサポートするサービスの提供をしています。

そんなSecualは警備業の認可をもつスタートアップ唯一のセキュリティカンパニーであり、提携先企業、パートナー企業は約30社。日本国内のホームセキュリティ、スマートタウンの普及を目指し現在も拡大し続けています。

セキュリティ	ライフサポート	スマートタウン	その他
Secual Home	Secualあんしんサポート	NiSUMU	Secual Villa
Secual Smart Pole	NiSUMU	NiSUMU	

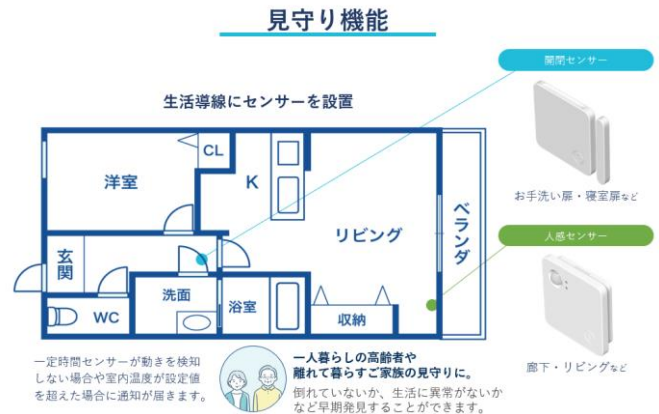
### 見守りサービスとしての応用

Secualが創業時より開発・提供しているのがセルフ型ホームセキュリティサービス『Secual Home（セキュアルホーム）』です。

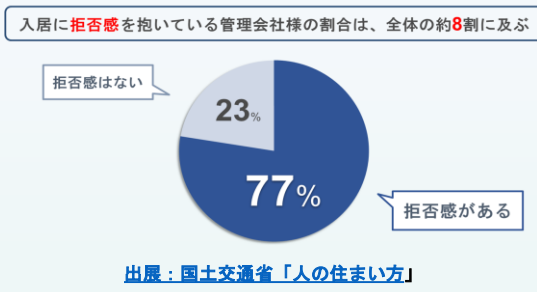
大手警備会社のサービスは専用工事が必要且つ高額で、主に高所得者向けのサービスであるのに対して、『Secual Home』は面倒な設置工事が不要で、ご自身で簡単に取り付け可能。月額980円（税込1,078円）から利用できるカジュアルなホームセキュリティツールです。

この『Secual Home』を応用し、高齢者の見守りサービスとして、カメラ等を使用しない”プライバシー”に配慮した「見守りモード」で活用が可能です。

自社開発のセンサーとシステムを用いて、一定時間”動きが検知できない””室温が設定値以上になった”場合の通知機能により、離れていても側で見守っているようなスピード感での対応が可能になります。



### ・不動産管理会社の約8割が高齢者の入居に「拒否感」／「住宅弱者」問題が抱える2方向の課題



『Secual Home』の見守りモードは、もともと緊急事態にすぐに対応できるように設計したシステムですが、万が一の有事の際に発生する事象に関して、賃貸管理会社側へのサポートが欠けている面で、そもそも高齢者を賃貸住宅へ入居させるにあたり高いハードルがあることに気がきました。

国土交通省の調査「人の住まい方」によると、高齢者の賃貸入居に対して「拒否感」を抱いている管理会社は8割にも及んでいます。「家賃の滞納」「孤独死による事故物件化」「死後の残置物の処理」は、物件を貸したい側にとって避けられない問題です。そこをサポートするサービスがなければ問題の根本解決には繋がらないと考えました。

#### ◆借りたい側（高齢者）の課題◆ 不動産管理会社からの「貸し渋り」問題

「家賃の滞納」や「孤独死による事故物件化」、「死後の残置物の処理」といった理由で高齢者への賃貸入居に対する「貸し渋り」問題。介護施設へ入る程のお金はない、近くに家族もいない高齢者が行く当てもなく「賃貸難民」になっていくケースが急増しています。

#### ◆貸したい側（不動産管理会社）の課題◆ 居住者のタイプを選別することによる将来的な空き家問題

高齢者の賃貸住宅入居に関して拒否感を抱く一方、年々人口が減少し、かつ4人に1人が高齢者になるであろう超高齢化社会で将来的に居住者がいなくなってしまう「空き家」問題への懸念。本来であれば居住者のタイプを選ばずにより多くの人に貸したいという気持ちはあるのが現状。

【新サービス】手厚いサポートで高齢者の”住宅弱者問題”を解決に導く

**世の中の高齢化に伴う見守りサービス『NiSUMU CARE』**

Secualは高齢者の賃貸入居や孤独死に関する「借りたい側」と「貸したい側（不動産管理会社）」の双方の課題や、「見守られる側」と「見守る側（離れて暮らすご家族）」の双方の課題を解消し、社会課題の解決に導くための高齢者見守りサービス『NiSUMU CARE』の提供を開始します。

**2つの側面をもつ『NiSUMU CARE』のサービス**

■高齢者見守り機能

見守りを必要とするすべての方々に最適な安心を提供する為、見守りセンターが日々の生活データをモニタリング。離れて暮らす大切な家族の見守りを完全サポートします。

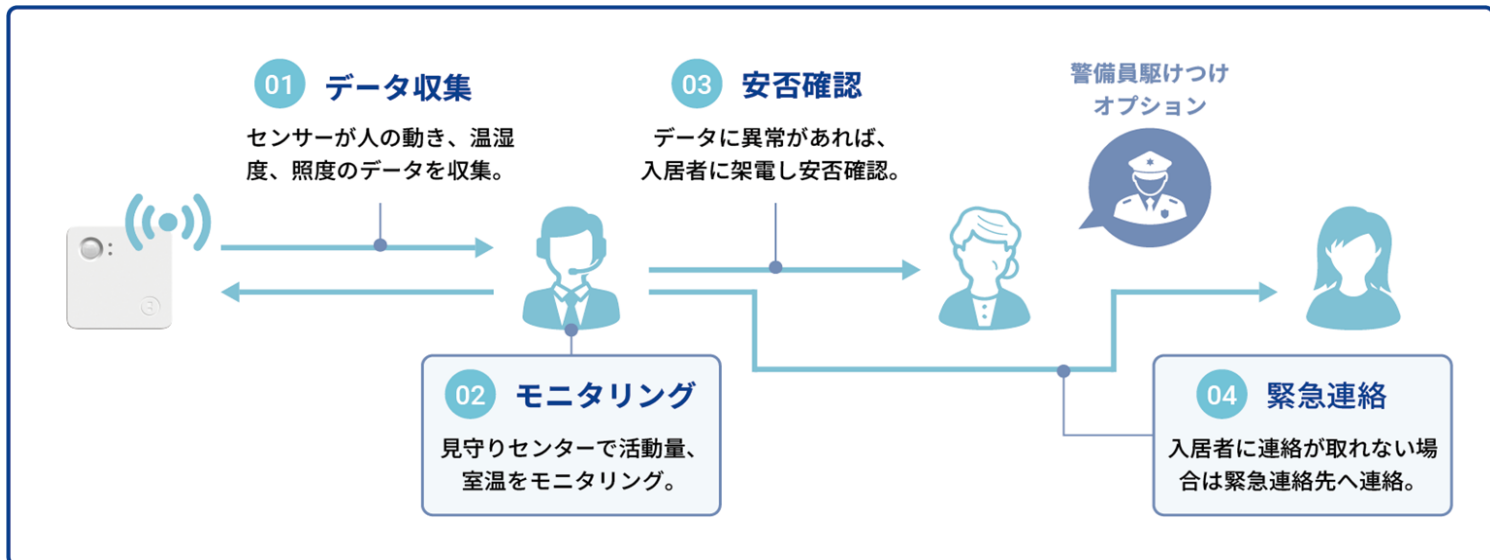
トイレや寝室の扉、リビングなど、日々使用する場所にセンサーを設置して「見守りモード」で運用することで、センサーが収集した活動データ（扉の開閉、動作）、環境データ（温湿度、照度）をモニタリングします。一定時間内の活動量の低下や室温の上昇などを異常と判断し、当社専用コールセンターからご本人様に安否確認後、連絡が取れない場合は指定の緊急連絡先に連絡いたします。



※オプションで「駆け付けサービス（警備会社への現場確認依頼）」もご利用いただけます。



**見守りサービスフロー**





## ■賃貸住宅向けオプションサービス

高齢者の入居に抵抗感がある賃貸住宅オーナー、管理会社のサポートと、住む場所が見つからない高齢者の入居後押しを同時に実現するサービスです。有事の際に発生する費用負担や賃貸管理会社の運用負担軽減を行います。

**賃貸オーナー補償**



1年分の家賃



原状回復  
/ 事故対応費用

**スムービングサービス**

オプション



解約意思  
代行表明



残置物の処理  
/ 原状回復



ご遺体の  
移動手配

※契約対象：住居専用物件、賃貸保証会社契約物件、反社会勢力の関係者ではない方、個人の方  
※サービス提携会社が死亡時の第一発見者となった際のみ提供可能

## 『NiSUMU CARE』が解決できること

センサーによる見守り機能だけでなく、今回新たに取得した「警備業4号」を活用し、有事の際の駆け付け業務も対応可能です。早期発見による被害拡大を防ぐと共に、近隣にご家族がいらっしゃらなくても、賃貸オーナー保障やスムービングサービスを利用することで、事後もスムーズに手続きを進めていただくことが可能です。

## 《高齢化に伴う見守りサービスで介護と仕事の両立をサポート》

今は、親族だからとそばで見守っていなければならないという時代ではなく、高齢者も単身で自由気ままに暮らしながら、万が一の際には親族に連絡がいく見守りサービスが多く普及しています。

Secualは「IoTセキュリティ」という部分を活かした高齢者見守りサービスとして、誰もが所持しているスマホで簡単に高齢のご家族の日々の暮らしや安否確認を行える状態にすることで、高齢のご家族も、またその子ども達も、それぞれの暮らしを豊かにするという意味でのサポートを行ってまいります。常にそばで見守っている状態と同等の状態にすることで、本当の意味での介護と仕事の両立ができると思っております。

## 《不動産会社が相手を選ばずに賃貸提供できる未来へ》

センサーによる日常的な高齢者見守りサービスに加え、『NiSUMU CARE』の賃貸オーナー保障による貸したい側への手厚いサポート内容で、借りたい側へは身近な人々に見守られる環境の提供、貸したい側へは有事の際に発生する費用や家賃の補償で賃貸経営のサポートがあるおかげで居住者のタイプを選ばずにより多くの人に物件の提供ができる環境となり、双方の課題解決ができる状態にすることができます。

## 《災害時のサポート》

日本全国で大地震や津波等の自然災害が相次いでいるなか、Secualは毎日気象庁と連動し、設定した時刻に気象情報、警報・警告情報等を取得し、ゲートウェイが音声で発報する機能を搭載しております。耳が不自由になってくる方が多くなる高齢者が、大雨や洪水、台風等で屋外からの警報・警告アナウンスが聞こえず、避難や対策が間に合わなかったということにならないよう、事前に確実に情報を取得できるという点でご活用いただけます。

## 【市場拡大中】国内各社が提供する類似の「見守りサービス」

- IoT電球を活用した高齢者向け見守りサービス（ヤマト運輸株式会社）
- 電気の使用データの分析による高齢者の見守りサービス（株式会社GDBL）
- ガスメーターの通信端末を活用した見守りサービス（三谷産業株式会社）
- 電力使用データ、ベッドデバイス、Wi-Fiを活用した見守りサービス（株式会社ビーマップ）
- 電気の使用データの分析による高齢者の見守りサービスを付帯した家賃保証サービス（ジェイリース株式会社）etc...



※各企業のプレスリリースより引用させていただいております。お問い合わせは各企業までお願い致します。

## 誰もが安心して自分らしく暮らせる世の中を目指したサービス展開

## 全国の単独世帯の約半数が高齢者

## 足腰への負担からマンションへの住み替えを検討する人も

厚生労働省「令和4年国民生活基礎調査」によると、全国の単独世帯数17852万世帯のうち、高齢者単独世帯の割合は半数にも及ぶ約49%という結果が出ています。

戸建て住宅での将来の生活を考えると足腰への負担が拭えないことから、もともと住んでいた持ち家を次の世代に託し、マンションへの住み替えを考える高齢者も増えていると言われています。

しかし、不動産価格の高騰によりマンションは買えず、今後、賃貸マンションへの住み替えを望む高齢者が増えることも考えられるでしょう。

『NiSUMU CARE』は、高齢者のご家族をもつ方々や、そろそろ持ち家から賃貸住宅に住み替えを検討されている方々に安心感のある自分らしい暮らしが実現できるようサポートいたします。

## Secualの見守りサービス比較

この度、提供開始した『NiSUMU CARE』は高齢者の入居にあたり不動産管理会社への保障を手厚くサポートするサービスですが、その他、Secualでは賃貸から持ち家、街全体と、子供から高齢者までが安心して暮らせる、様々な住まいの形に対応したセキュリティサービスを展開しています。

特長\サービス	NiSUMU	NiSUMU RENT	NiSUMU CARE	Secual Home
賃貸住宅向け	×	●	● ※個人&賃貸物件オーナー・ 管理会社をサポート	●
分譲・戸建て住宅向け	●	×	● ※個人をサポート	●
駆けつけサービス	● ※オプション	● ※オプション	● ※オプション	×
利用層	ファミリー層	ファミリー層	高齢者向け	単身者

※お使いのセキュリティデバイス、スマートフォンに関する補償は全サービス一貫して付帯しております。

## ●『NiSUMU CARE』の提供開始への思い、考え、展望

日本の大きな社会問題として避けられない超高齢化社会に向け、高齢者を親に持つ現役世代が安心して仕事と介護を両立できる環境づくりと、現在の高齢者が安心して居住できる環境整理を同時に実現することが必要不可欠と思っています。そのためには、当社のセンサー技術の活用のみならず、有事の際の駆けつけサービスエリアの拡充などサービスレベルの向上や、マイナビ様をはじめとする提携先をより広げていく予定です。

『NiSUMU CARE』が全国に浸透し、将来的には遠方のご家族の見守りにはなくてはならない存在となり、賃貸物件にも当たり前導入されている未来を目指しています。

## ●Secualの今後のビジョン

様々な住まいの形に対応しているSecualは、自社が開発・提供するIoTセキュリティを用いて、人口減少、超高齢化が進む世の中を先回りして、安心して暮らしていける世の中になるようなサービス展開をしていきたいと考えております。多種多様な高齢者見守りサービスがリリースされるなか、Secualの得意とする防犯・防災・見守りに特化した高齢者見守りサービスとして選択していただけるよう、今後も様々な社会課題を解決できるようなサービスの拡充を行ってまいります。



## 取材調整事項

Secualの代表をはじめ、実際に『Secual Home』を設置しているSecual本社内にあるデモルームや、Secualのあらゆるサービスがフルで導入されている唯一のロケーション地「あさかりードタウン」へのご取材が可能です。ご希望の方は末尾記載の問い合わせ先までご連絡ください。

**株式会社Secual**  
**代表取締役CEO 菊池 正和**

芝浦工業大学工学部 電気工学専攻を卒業、  
1998年4月、第二電電株式会社（現KDDI株式会社）に入社。  
音楽配信サービス「LISMO」開発リーダー、iPhoneの導入推進、コンシューマ向け商品企画、商品戦略マネージャーを経て、2014年退職。  
2015年8月に株式会社VLOGを設立し、代表取締役に就任。  
セキュリティカメラの開発を行う。  
2016年11月には株式会社Secual副社長に就任。  
その後2018年6月に同社代表取締役CEOに就任。

「人間力×社会人力が個人の成長、ひいては会社の成長」に繋がるとの思いからMVV経営を実践。フラットな関係性を重視しながらも、従業員一人ひとりとしっかり向き合う事を重要視している。

## ■お話できること

Secual創立の経緯・起業後の紆余曲折・各サービスの開発秘話／全て自社開発しているシステムについて・今後の展望／『NISUMU CARE』のサービスフロー・運営管理に関して

## ・取材可能場所

## 実証実験協力・プロダクト貸出

## デモルーム（Secual本社内）



当社デモルームにて、各種実験協力が可能です。  
・サーモグラフィを利用して真夏の室温が高い状態  
・冬場のヒートショックが発生しやすい状態  
上記の際にセンサーがどのように反応するかの実験等が可能です。

プロダクトの貸し出しも行っております。実際にご自宅や事務所に誰でも簡単に設置設定、利用開始していただけます。  
Secualのある生活やセンサーの感度、設置したことによる周りからの反響等を体験していただくことができます。

## スマートタウン現地視察

## Secualのサービスをフル導入！

## 埼玉県朝霞市根岸台「あさかりードタウン」

LED点灯した  
『Smart Pole』

Secualのあらゆるサービスがフルで導入されている唯一のロケーション地、埼玉県朝霞市根岸台にある「あさかりードタウン」。

・タウン内に実際に設置されている『Smart Pole』によるLED点灯の様子や内蔵カメラによるセキュリティ映像  
・『NISUMU』アプリによるパーティールームや共有備品の予約システム、現地でのコンシェルジュ機能活用方法等が、ご覧いただけます。

&lt;本件に関するお問い合わせ先&gt;

株式会社Secual

事業戦略室 広報担当：大野（080-3728-7459）

メールアドレス：[pr@secual-inc.com](mailto:pr@secual-inc.com)