



エンプラス  
代表取締役社長  
湯浅 雄介氏

年60万人超来日する高度外国人材

厚生労働省がまとめる「外国人雇用状況」によれば2024年10月末時点で過去最高の約230万人に達した。そのなかで高度外国人材と呼ばれる「専門的・技術的分野の在留資格」を持つ外国人は、約62万9千人となり、前年比20・6%増と在

「スから見えるサービ  
留資格別で伸びは最上  
だ。

人  
岐にわたる。そついた業務を一手に引き受けているのが、エン

する企業の  
◆エンプラスが提供するサービスアパートメン



# オーナー・不動産会社と高齢者つなぐ

R65(東京都港区)は、65歳以上の高齢者の住まい探しをサポートするポータルサイト「R65不動産」の運営を手掛けている。現在、賃貸物件に住む65歳以上の高齢者は400万世帯にのぼるとされ、20歳前後の大学生の263万世帯を大きく上回っている。日本は高齢化率が著しく高い一方で、65歳以上の高齢者が入居可能な賃貸物件は全体の約5%にと

探しポータルサイト「R65不動産」  
**不動産会社と高齢者つなぐ**

どまる。その理由についてR65の山本遼社長は次のように話す。

「賃貸住宅の貸主の約7割が、高齢者が入居することに対して拒否感を抱いているというデータがあります。これは家賃の支払い能力や入居中に亡くなられた場合の対応への懸念や不安を持つているからと推測され、入居者が長年住み続ける中で高齢者となるケースは経験するものの、65歳以上の入居希望者の心対経験がなく、安を抱えている賃主が多いのだと思います」「R65不動産」のイト内では東京都を中心とする首都圏をはじめ、全国の65歳以上入居可能な賃貸物件4000件の情報を載。住まいを探してくる65歳以上の高齢者賃貸物件オーナー・不動産会社をつないでいる。このほか同社で入居者の見守りサー

日本の外人労働人口の減少がつづくなかで、海外から来日して日本で働く外国人人材の数は増加を続ける。厚生労働省がまとめる「外国人雇用状況」によれば2024年10月末時点では過去最高の約230万人に達した。そのなかで高度外国人材と呼ばれる「専門的・技術的分野の在留資格」を持つ外国人は約62万9千人となり、前年比20・6%増と在

そうした動きを支援しており、2023年には一定の条件を満たすと追加の優遇措置を受けられる特別高度人材（J-SKIP）制度を創設した。

一方、こうした外国人人材を受け入れると同時にハードルとなるのが、企業側の受け入れ体制だ。業務だけではなく、ビザの取得や引越、住居の確保、生活に必要な契約手続きなど多

創業以来、こうしたロケーションサービスを中心に8000社以上の支援を行つてゐる。加えて、短期滞在者向けのサービスアシトメントや1年以下の中長期滞在者向けのサービスも手掛けている。

同社は主に高度外人人材を獲得する企業のサポートを行う。うした外国人は年収準も比較的高く、勤

早期発見できる見守り  
サービス「らくもり」

不<sup>レ</sup>の強化にも注力しており、入居者の異常を早期発見できる見守りサービス「らくもり」の提供も行っている。高齢者向けの見守りサービスは担当者による訪問確認や遠隔監視などが一般的であるが、「らくもり」は各戸の電気使用の状況を確認し、異常を検知した場合に入居者に対し電話やメールでの連絡を行つというもの。山本氏は「入居者は自身が監視されているというプレッシャーを感じることはありません。貸主にどうっては不安の払しょくにつながるだけ

日本では、設備機器等の増設等は不要で、追加工事や立ち会いが不要な点が大きなメリットといえるでしょう」と述べる。

日本の高齢化は現在も進んでおり、賃貸経営において高齢者の前向きな受け入れは業界全体としても取り組むべき課題といえる。この課題の解消に向け、65歳以上の入居希望者と賃貸物件の貸主が互いに安心できるビジネスモデルの構築が望まれており、「R65不動産」に対する注目が日増しに高まっている。

だ。湯船などさき続き、人材不足で、さかのぼること数年後には、高齢化社会で、高齢者を対象とした賃貸住宅の需要が増加する見込みだ。そこで、設備機器等の設置による高齢者居住の安全性向上が、賃貸業者にとって重要な課題となる。そこで、設備機器等の設置による高齢者居住の安全性向上が、賃貸業者にとって重要な課題となる。

## 「築古ビルにおける再生のヒント」

自分でコ  
第17回

考え方をいとまない自分  
「ソバー」体でキュリアした感  
ス」と呼んでいた感  
び、こののののる。

また、人に頼りすぎるのはコントロールした  
構造は不動産の魅力である。一方で価値観のズレが大  
きな変化が起こる。この構造は、市場全般が広がっている。こうした構造は、人間の感覚は、単なる好みや行動の変化に根ざしている。しかし、同時に、変化に弱い側面も持つ。属性の高さは、良い方向に働けば強力な推進力になるが、一方で価値観のズレが大きくなる。この構造は、人間の感覚は、単なる好みや行動の変化に根ざしている。しかし、同時に、変化に弱い側面も持つ。属性の高さは、良い方向に働けば強力な推進力になるが、一方で価値観のズレが大きくなる。

いま、社会全体の価値観や行動様式が大きく変化している。働き方・時間の使い方・健康意識、コミュニケーションのスタイル。これらは以前と比べものにならないほど多様化した。不動産業界も、これまで以上に外景観の変化をさげて、日本にも広がりつつある。また、過剰な飲酒による社会的損失は4兆超という試算もある（年12月2日付「日本経新聞」）。お酒を飲めぬ飲めないかをビジネスの判断基準にしないと、う考え方が、他業界で当たるところにつきあつた。

に円25<sup>あ</sup>  
リモートワークやフレックス勤務の普及により、仕事は場所と時間を固定するという概念から離れつつある。すると自然と、人との関わり方も柔軟さを求められる。夜の会食よりも昼間に効率よく話せる場を選ぶ。大抵の会社で、外部環境が

象徴的なのは、コミュニケーションの前提が変わってきたことだ。かつては、まずは会って話すという文化が、「ごく自然に受け入れられていた」。関係者同士が時間を共有し、その場の空気を通じて信頼を深める。これは、日本の不動産業界を支えてきた重要な要素であり、多くの成果を生み出してきた強みでもある。

この変化は、不動産界にとって小さな話ではないかもしれない。なら、不動産は人間の度や感性が価値に直結する産業だからだ。属人は魅力である一方、働く方の変化やコミュニケーションの多様化に合わせなければ、人そのもの疲弊したり、業界全体が硬直化したりする可能がある。

オンラインで十分な場合  
はオンラインで完結す  
る。そんな選べる関係性  
が増えている。

では、不動産業界には  
何が求められていくのだ  
ろうか。一つは、関係性  
の柔軟性だと思う。会食  
が効果的な場面もあれ  
か。

られる柔軟な関係性を育  
てていく。その両立こそ  
が、これから不動産業  
界の可能性につながって  
いくのではないだろう。

しかし今は、あえて酒を飲まないという考え方が浸透し始めている。ビルオーナーや事業者の間でも、会食を前提としない関係性を望む声は増えつつある。米国や欧州では、飲めるのにあえて飲まず、飲めないのに飲むことを選ぶ人が増えてきている。たとえば、オランダでは、飲むことを「飲む」として、飲まないことを「飲まない」として区別する文化がある。このように、飲む文化と飲まない文化の間には、大きな壁がある。この壁を越えて、新しい関係構築を目指すのが、今後の課題である。

ある何事も対面で進めることが安心につながる時代から、目的に応じて関係構築の方法を選べる時代へと移り変わってきています。これまでの時代と大きく変わった点は、企業の成長を支える人材系ベンチャー企業の登場です。中川特殊鋼株式会社に入社し、法人化。その後、株式会社リクルートの新卒採用面接官に抜擢されるなどして、環境で活躍したいと思い、社内外の人材系ベンチャー企業に入社。両社の発案から実行まで携わり、億円を創出。2020年1月31日にターゲットを設立。Vision「スタートアップオフィスを、もっと身軽に」

【執筆者プロフィール】

【執筆者プロフィール】  
国公立大学卒業後、不動産事業等を展開する中川特殊鋼株式会社に入社し、法人営業等を担当。その後、株式会社リクルートへ入社し、自社の新卒採用面接官に抜擢される。グローバルな環境で活躍したいと思い、社内公用語が英語の人材系ベンチャー企業に入社。前例のないスキームの発案から実行まで携わり、新規売上累計1億円を創出。2020年1月31日にタチヨリ株式会社を設立。Vision「スタートアップ支援を通じ、再び日本に活気を」Mission「セットアップオフィスを、もっと身軽に」