

入居者目線で選ばれる優良な有料老人ホームの条件は、  
投資家・レンダーがオペレーターを評価する際の重要な指標ともなる。

2,600か所以上を視察した専門家が優良なホーム事業者の見極め方を明かす!

# 高齢者住宅オペレーターの [格付け・評価手法] 研究

6段階の「運営法人格付け」と16項目の「現場評価」で  
有料老人ホーム事業者の[優劣]を見分ける

有料老人ホームやサ高住などの高齢者住宅事業者はもとより、  
不動産ファンド等のAM・投資家や金融機関、不動産事業者にとっても必聴の講座。

## ご案内

有料老人ホームやサ高住で、入居者が集まらずに苦戦している施設が増加しています。その一方で、待機者が引きも切らぬ施設も存在します。その違いは何に起因しているのでしょうか?

これまで有料老人ホーム等の事業者「格付け」にあたっては、財務的側面や経営母体の与信度などが重視され、実際の運営現場にまで踏み込んで評価することはほとんどありませんでした。格付けというものが、その財務健全性を図る指標であることからすれば、それも致し方なかったと言えましょう。しかし、ヘルスケアリートに代表されるように高齢者住宅に投資する不動産ファンドが登場し、金融機関の融資先としてシニア・ヘルスケア分野が拡大するなど、有料老人ホーム事業に関わるステークホルダーが複数存在して大きな産業となってきた今日にあっては、しっかりとオペレーターを評価することが最重要になってきています。

本セミナーでは、国内外2,600か所超の高齢者住宅を視察・調査し、入居者目線で独自の格付け・評価手法を確立した専門家を講師にお招きし、その豊富な知見と深い見識を開示いただきます。

実際に有料老人ホーム等の運営に携わるオペレーターの方々はもとより、不動産ファンドや金融機関、不動産開発事業者、さらに高齢者住宅事業への参入を検討されている皆様のご参加をお勧めいたします。

日時 2018年7月11日(水) 13:30~17:00

会場 東京ガーデンパレス

東京都文京区湯島1-7-5

TEL.03-3813-6211

※詳しい会場案内図は参加証にてお知らせいたします。

参加費 43,200円(1名様につき)

(消費税及び地方消費税3,200円を含む)

●同一申込書にて2名様以上参加の場合

38,880円(1名様につき)

(消費税及び地方消費税2,880円を含む)

※テキスト・コーヒー代を含む

主催 総合ユニコム株式会社  
月刊シニアビジネスマーケット

〒104-0031

東京都中央区京橋2-10-2 め利彦ビル南館6階

TEL. 03-3563-0025(代表)

ダイレクトメールの送付先変更・中止をご希望者は、お手数ですが、封筒ラベルにご要件を記入の上、弊社企画事業部(FAX.03-3564-2560)迄ご連絡ください。

※弊社ホームページからも、本セミナーはお申込みいただけます!

<http://www.sogo-unicom.co.jp>

お申込み先 ▶ FAXフリーダイヤル ☎ 0120-05-2560

※FAXフリーダイヤル不通時はFAX.03-3564-2560迄おかけ直しください。

お問合せ先 ▶ 総合ユニコム(株) 企画事業部 TEL.03-3563-0099(直通)

### ●お申込み方法

- ・参加費は「請求書」到着後、原則として開催3営業日前迄にお振込み願います。
- ・お振込みが開催後日になる場合は、左記「振込予定日」欄にご記入ください。
- ・お振込手数料は貴社にてご負担願います。
- ・当日現金でのお支払いも可能です。「当日現金支払い希望」欄に印をご記入願います。

### ●参加費のお支払について

- ・開催3営業日前(土日祝日、年末年始を除く)迄に、弊社宛に「会社名/氏名/電話番号/返金先銀行口座(振込済みの場合)」を明記の上、FAX(03-3564-2560)にて必ずご連絡ください。
- ・返金手数料として2,000円(1件毎)を申し受けます。なお、開催2営業日前以降のキャンセルにつきましては、全額をキャンセル料として申し受けます。その際には当日配布資料を参加者宛にご送付いたします。

### ●お申込者が参加できない場合について

- ・代理者にご出席いただけます。既送の「参加証」と「代理者のお名刺1枚」をご持参のうえ、当日会場受付までご来場ください。

### ●キャンセルについて

- ・開催3営業日前(土日祝日、年末年始を除く)迄に、弊社宛に「会社名/氏名/電話番号/返金先銀行口座(振込済みの場合)」を明記の上、FAX(03-3564-2560)にて必ずご連絡ください。
- ・返金手数料として2,000円(1件毎)を申し受けます。なお、開催2営業日前以降のキャンセルにつきましては、全額をキャンセル料として申し受けます。その際には当日配布資料を参加者宛にご送付いたします。

### ●その他ご連絡事項

- ・お座席は受付順を基本に当りて指定させていただきます。
- ・会場内は禁煙です。講演中の録音・録画、PC・携帯電話等の使用はお断りいたします。
- ・ご記入いただいた個人情報、弊社商品案内ならびにセミナーの適切な運営、参加者間の交流促進のために利用させていただきます。
- ・主催者や講師等の諸般の事情により、講師変更や開催を中止する場合がございます。その際には弊社より参加者にご連絡させていただきます。なお、その際の交通費の払い戻しやキャンセル料の負担はいたしかねますので、予めご了承ください。

## 参加申込書

### 高齢者住宅オペレーターの[格付け・評価手法] 研究

●会社名(フリガナ)	●貴社種
●所在地(〒 )	●振込予定日( 月 日 )
TEL. ( )	●当日現金支払い希望... <input type="checkbox"/>
FAX. ( )	●ご担当者名( )
●出席者名①(フリガナ)	●所属部署・役職名
●E-MAIL	
●出席者名②(フリガナ)	●所属部署・役職名
●E-MAIL	

# 高齢者住宅オペレーターの「格付け・評価手法」研究

セミナープログラム

講師プロフィール

13:30~17:00 (15時過ぎに15分間のコーヒープレイクを挟みます)

## I. 高齢者住宅・介護施設の現状をどう見るか

- 日本が直面している超高齢社会とは何かを理解する  
エイジング・リテラシー
- 高齢者の福祉政策(制度・規制、施設)と施設運営の実態
- 高齢者の住まいトップ10  
特養、老健、有料老人ホーム、グループホーム、サ高住、等
- 日本にある3種類のホーム  
基準を上回るレベル(15%) / 基準を満たすレベル(70%) / 基準に届かないレベル(15%)
- 高齢者ホーム6つの分類  
ジャストケア(最少予算・今介護) / ケアプラス(生活優先・納得介護) / ライフスタイル(悠々自適・将来介護) / スピリットケア(認知症対応) / レジデンス(便利住宅・選択介護) / オールインワン(外部サービス利用型: サ高住の生き残る道)
- 急成長する米国「ホリディ・リタイアメント・コーポレーション」  
住み込み夫婦による入居者とのコミュニケーションの豊富さが人気の秘密 / 苦戦する日本のサ高住が目指すべき姿

## II. 入居支援センターの活動実績と事業者評価の必要性

- 入居者・家族の立場・目線・視点がセンターの行動規範
- 介護は認可事業であるが、良否・優劣の見分けが付かないことが問題
- 介護事業5つの特性  
地域密着・地産地消 / 倒産リスクが極小 / 高収益事業ではない / 人徳・人財産業 / マスマーケティングの対極にある

## III. 事業者・施設の評価基準と格付け内容

- 評価にあたり着目すべきステークホルダーは?  
(入居者・家族、スタッフ、経営者、運営母体、投資家、レンダー)
- 運営法人(経営者)の格付け手法: 6段階の格付け  
Aランク(5%) / Bランク(10%) / Cランク(30%) / Dランク(30%) / Eランク(20%) / Fランク(5%) ※目標はA・Bランク
- 施設長の評価(資質と能力)  
哲学、統率力、コミュニケーション力、経験、知識、技術
- 職員(現場)の診断  
入居者の表情、職員の態度、玄関、建物、設備、装飾、メンテナンス、等
- 高齢者ホーム運営法人の格付け実態(532社の評価)

## IV. 優良な事業者・施設に共通する点は何か

- 優良なホームに共通する重要4項目  
職員数の目安 / 認知症ケアへの対応 / 看取りケアへの対応 / 経営者・施設長の人徳・理念
- 特徴的な事業者、参考となる施策
- 入居者・現場・経営者のプラスサイクル
- クレマーやモンスターファミリーから組織を守る知恵と方法

## V. 高齢者住宅事業のデューデリに盛り込むべき「定性的」な視点

- 有料老人ホーム事業の鍵は「経営者」にある!
- 経営者に求められる資質・素養

## VI. 高齢者ホーム・介護事業の今後

- 老後の住まいを選ぶ時の6つの基準と優先順位
- 未知なる超高齢社会での適切な判断基準と「賢い選択」
- 安全・快適・便利な多世代コミュニティこそが本当の“終の棲家”

## VII. 質疑応答



**上岡 榮信** (うえおか・しげのぶ)  
(一社)有料老人ホーム入居支援センター  
理事長  
終末期を考える市民の会 副会長

愛媛県出身。フリーランスの英語通訳として、企業やジャーナリスト向けの海外視察の通訳・案内業務を開始。1980年ごろから、厚生労働省や全国有料老人ホーム協会、高齢者住宅財団、シルバーサービス振興会などの介護系団体、三井不動産、竹中工務店、鹿島建設などの不動産・建設会社に対して、海外の高齢者施設の視察・研修・調査の企画・手配・業務通訳・添乗を行なう傍ら、独自に高齢者施設の調査を進める。2010年に有料老人ホーム入居支援センターを設立。入居者の視点に立ち、独自の基準に基づいて国内の施設の調査・格付けを行なっている。良質な老人ホームを紹介して依頼者の「終の棲家」選びを支援するほか、入居後3年間のフォローも行う。これまでに視察・見学した高齢者施設・住宅数は、海外600か所、国内2,000か所を超え、1,000件弱の施設の格付けデータを蓄積している。数多くの講演やマスコミ出演、新聞連載のほか、優良施設を適正に評価して紹介を行なう「老人ホーム診断士」の資格認定・育成、介護人材の紹介事業も展開する。著書に『絶対に失敗しない有料老人ホームの選び方』(河出書房新社刊)、『老人ホーム探し50の法則』(日経BP社刊)がある。



**内田 晋太郎** (うちだ・しんたろう)  
東雲アドバイザーズ(株)  
コンサルティング事業部 マネージャー

神奈川県出身。2009年、法律系士業を母体とするコンサルティング会社である東雲アドバイザーズ(株)に入社。主として不動産マーケットの実態調査・レポート、管理会社向け新規事業提案のほか、非営利法人の運営コンサルティングに従事。14年以降は、企業再生支援、組織再編スキーム提案、相続・事業継承対策やM&Aのアドバイザーなど、企業・経営者向けのソリューション提案業務を展開している。高齢者向けのエンディングサービスの一環として有料老人ホーム入居支援センターと連携を開始し、現在は入居者視点に立った高齢者施設運営のコンサルティングの確立に協力している。司法書士。M&Aシニアエキスパート。