

入居者目線で選ばれる「特撰優良ホーム」の条件とは？ 投資家・レンダーにとってもオペレーター評価の格付けは重要な指標に！

全国の高齢者住宅への4,000回以上にもわたる訪問・調査を実施し、1,471法人のオペレーターを格付けした専門家が“見極めの神髄”を明かす！

高齢者住宅の「格付け」と「オペレーター評価」手法研究

施設の優劣を判断する12のポイントと
レジェンド経営者20人に学ぶ
高齢者ホーム経営の極意とは？



高 齢者住宅の優劣は何によって決まるのでしょうか？

介護付有料老人ホームや住宅型有料老人ホーム、サービス付き高齢者向け住宅など、制度・基準によって高齢者が居住する住宅・施設の類型は異なりますが、「高齢者ホーム」という大きな枠のなかで共通した評価軸によって捉え直す必要があります。しかも、これまで有料老人ホーム等のオペレーターの「格付け」にあたっては、財務的側面や経営母体の与信度が重視され、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。

しかし、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、高齢者住宅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になってきた今日にあって、しっかりとオペレーターを評価することがきわめて重要です。

本セミナーでは、海外21か国の高齢者住宅700か所を訪問し、国内でも4,000回以上にわたって訪問・調査を実施し、入居者目線で独自の格付け・評価手法を確立した上岡榮信氏（有料老人ホーム入居支援センター 代表理事）を講師にお迎えし、高齢者住宅の優劣の見極め方など、その豊富な知見と見識を開示していただきます。特に、超優良なオペレーター20事例をピックアップして、その優れた点を解説していただきます。

高齢者住宅を運営される事業者の皆様はもとより、介護事業者や医療機関、不動産ファンドや金融関連の方々のご参加を強くお勧めいたします。

FAX用 参加申込書 高齢者住宅の「格付け」と「オペレーター評価」手法研究

会社名（フリガナ）	貴社業種
所在地（〒）	振込予定日（ 月 日） 当日現金支払い希望… <input type="checkbox"/> ご担当者名（ ）

TEL () FAX ()

出席者①	氏名（フリガナ）	所属部署・役職名
	E-MAIL	
出席者②	氏名（フリガナ）	所属部署・役職名
	E-MAIL	

開催日時 2024年4月25日(木) 13:00~17:00

会場 東京ガーデンパレス
東京都文京区湯島1-7-5 ☎03-3813-6211 (代)
※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 55,000円/1名様 ※消費税及び地方消費税を含む
●同一申込書にて2名様以上参加の場合
48,400円/1名様につき ※消費税及び地方消費税を含む
※テキスト代含む

主催 総合ユニコム(株)

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

ネットでお申込み 下記URLの弊社ホームページからもお申込みできます。
<https://www.sogo-unicom.co.jp>

FAXでお申込み 左下の申込用紙へ記入し、下記フリーダイヤルへFAX願います。
☎ 0120-05-2560 [不通時はFAX.03-3564-2560]

- お申込み方法
 - ・【インターネットでのお申込み】弊社HPの該当セミナーページよりお申込みください。詳細は弊社HPをご覧ください。
 - ・【FAXでのお申込み】左記「参加申込書」にご記入後、上記FAX番号にてお申込みください。参加者宛に「参加証」/請求書/銀行振込用紙を郵送いたします。
 - ・【開催直前や当日の申込受付】開催直前や当日でも空きがあれば受け付けます。その場合は、メールまたはFAXにて「受講案内」と「支払方法」をご連絡いたしますので、必ずメールアドレスかFAX番号の明記をお願いいたします。
 - ・当日は「参加証」をご持参いただき、受付に「お名前1枚」と共にお渡しください。

- 参加費のお支払について
 - ・【インターネットでのお申込み】弊社HP経由でのお申込みに限る、クレジットカード決済が銀行振込かの選択が可能です。なお、クレジットカード決済はお申込み時のみ承りますのでご注意ください。銀行振込の場合は、下記FAXでのお申込みの項目をご一読ください。
 - ・当日現金でのお支払いも可能です。お申込フォーム備考欄にその旨をご記入願います。

- FAXでのお申込み
 - ・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。

- 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「代理者のお名前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（お振込済みの場合）」を明記の上、FAX.03-3564-2560宛に必ずご連絡ください。返金手数料として3,000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方にて指定させていただきます。
 - ・講演中の録音・録画、携帯電話等での通話はお断りいたします。
 - ・講演中のPCの使用は可能ですが、使用の際には周囲へのご配慮を願います。
 - ・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。
 - ・開催中止の場合には受講料を返金いたしますが、それ以外の理由では返金できません。また、開催中止の際の交通費の払い戻し・キャンセル料の負担はいたしかねます。

高齢者住宅の[格付け]と「オペレーター評価」手法研究

4/25
木
13:00~17:00

会場
東京ガーデンバレス
(東京・御茶ノ水)

PROGRAM

※15時前後にコーヒーブレイクを挟みます

I. 高齢者住宅を取り巻く現状と課題

—多様な類型と複雑な公的表示が、入居希望者には理解できない

- 日本が直面している超高齢社会とは(エイジング・リテラシー)
- 複雑すぎる日本の高齢者住宅の定義・類型と難解な表示
特別養護老人ホーム/介護老人保健施設/介護付有料老人ホーム/住宅型有料老人ホーム/
サービス付き高齢者向け住宅/認知症対応グループホーム、等
- 高齢者のライフステージに基づく6つの分類
高齢者を「老後」「介護」「最期」の3つのステージで捉え、それぞれに2種類の高齢者住宅のタイプがある

II. なぜ、高齢者住宅の格付けとオペレーター評価が必要なのか

- 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
- 入居者・家族の立場・目線・視点に基づく選択の基準が必要
- 劣悪な高齢者住宅が存在する背景
国の規制・基準の緩さ/多すぎる類型、複雑な表示/利益優先事業にはそぐわない/
介護に不向きな人物による経営・運営/紹介センターの存在/入居者・家族の理解不足
- 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. 高齢者住宅・オペレーターの評価手法と格付け基準

- 高齢者住宅の格付けとオペレーター評価の実績
全国の高齢者住宅を4,000回以上にわたり訪問・調査し、オペレーター1,471法人を格付け(2024年2月末時点)/
「特撰ホーム」の認定は審査を毎年実施
- 施設評価・施設長評価・オペレーター格付(逆三角形ピラミッド)
- 電話での問合せで判断できる3つの質問
- アポなし訪問で見るべき施設のポイント
- 高齢者住宅の優劣を見極める12の判断基準
①従業員総数と入居者数との比率 ②食事提供のスタイル(自前、外注または委託) ③介護保険適用外のサービス提供 ④勤続3年未満の現場スタッフの比率 ⑤月額利用料金と従業員総数との比率 ⑥非常時の食料や簡易トイレなど備蓄品の充足度 ⑦入居者のコミュニティ参加度合い ⑧経営者・施設長・介護スタッフの資質 ⑨経営方針 ⑩認知症ケア、看取り対応 ⑪スタッフのモチベーション ⑫M&A、投資ファンド等への対応
- 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)
- デューデリジェンスに盛り込むべき「定性的」な視点
- 個別ケアこそが公平で平等
- 事故発生でも訴訟に至らない運営のあり方
- モンスターファミリー等からのクレームへの対処方法

IV. 超優良な高齢者住宅オペレーターとは—レジェンド経営者20人に学ぶ

- 超優良なオペレーター・施設・経営者20選
①医療法人社団 慶成会:青梅慶友病院(東京都青梅市)=療養型病院 ②セコムフォート(株):コンフォートガーデンあざみ野(横浜市)=介護付有老ホーム ③(株)さんわ:シルバーヴィラ向山(東京都練馬区)=住宅型有老ホーム ④社会福祉法人 藤雪会:厚木ボボロ(神奈川県厚木市)=特養・グループホーム等 ⑤(株)かいごデザイン:ハッピーニューライフ東船橋(千葉県船橋市)=住宅型有老ホーム ⑥合同会社むつみあい:ホームピアむつみあい(東京都足立区)=住宅型有老ホーム ⑦社会福祉法人 合掌苑:鶴の苑(東京都町田市)=介護付有老ホーム ⑧社会福祉法人 新生会:シティタワー・アンキーノ(岐阜市)=住宅型有老ホーム ⑨認定NPO法人ぐるーぶ藤:ぐるーぶ藤一番館(神奈川県藤沢市)=住宅型有老ホーム ⑩(株)シニアライフアシスト:ロイヤルケア高松(高松市)=介護付有老ホーム ⑪一般社団法人 南湖荘:茅ヶ崎太陽の郷(神奈川県茅ヶ崎市)=住宅型有老ホーム ⑫社会福祉法人 協同福祉会:あすならハイツ恋の窪(奈良市)=サ高住 ⑬(株)スパーテル:ひなの家 彩〜いろどり(石川県野々市市)=住宅型有老ホーム ⑭特定非営利活動法人きらら:ほっとハウス星ヶ谷(神奈川県逗子市)=グループホーム ⑮INDEPENDENCE KINGDOM(株):インディペンデンスヴィレッジ成城西(東京都世田谷区)=シニア向け分譲マンション ⑯(株)YSナーシング:ナーシングホーム横浜・長者町(横浜市)=マンション&介護付有老ホーム ⑰医療法人社団 八心会 上田医院:我が家 中国分(千葉県市川市)=住宅型有老ホーム ⑱(株)ドレミハウス:ドレミハウス世田谷(東京都世田谷区)=改装住宅型有老ホーム ⑲(株)ちどりのランプ:ここあんの家 ひまり館(千葉県鎌ヶ谷市)=住宅型有老ホーム ⑳(株)緑:こころ(埼玉県深谷市)=住宅型有老ホーム
- 優良な高齢者ホームに共通する事項は何か
- 特徴的な優良オペレーターの施策から参考にすべき点

V. 「新たな資本主義」と介護事業

- 「新たな資本主義」とは「社員のため」「人の幸せのため」「五者のため」の資本主義
- 介護事業に求められる「新たな資本主義」の経営哲学とは
- おわりに



上岡 榮信

(一社)有料老人ホーム
入居支援センター 代表理事
終末期を考える市民の会 副会長

うえわか・しげのぶ ●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なう。これまでに視察・訪問した高齢者施設・住宅数は、海外21か国700か所、国内では4,000回以上の訪問件数となり、1,471法人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)、「安心・快適 高齢者施設ガイド」(日本経済新聞出版社刊)がある。

お問合せ先

総合ユニコム(株) 企画事業部

〒104-0031 東京都中央区京橋2-10-2
ぬ利彦ビル南館6階
☎03-3563-0099(直通)

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。