

高齢者住宅・施設の格付けで定評のある「満室請負人」が  
高稼動ホームに生まれ変わる具体的な再建手法を指南する。

# 高齢者ホーム[満室稼動]戦略

上岡 榮信氏 (一社)有料老人ホーム入居支援センター 代表理事

入居者、家族、現場スタッフ、経営者、地主、金融機関の  
すべてのステークホルダーが納得する「六方良し」のホーム改革

## ご案内

高齢者ホーム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(特定施設)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。ことに玉石混交とも言われる高齢者ホームにあって、「入居者や家族が本当に満足し、待機者が引きも切らない住宅・施設の共通点は何か」を見極めることが重要です。しかも、単に介護が手厚くて入居者・家族から喜ばれるだけではなく、現場スタッフや経営者、さらには地主や金融機関といった六者のステークホルダーがすべて納得するような「六方良し」の高齢者ホームへの改革が切に求められています。

本セミナーでは、国内外3,000か所の高齢者住宅・施設を視察・調査し、入居者目線独自の格付け・評価手法を確立した上岡榮信氏(一般社団法人有料老人ホーム入居支援センター代表理事)を講師に迎え、高齢者ホームにおける優劣の見極め方から、「満室請負人」として各地で精力的に取り組んでおられる高齢者ホーム経営立て直しの具体的手法を開示いただきます。

高齢者住宅オペレーターの皆様はもとより、介護事業者や医療機関、さらに投融资に関わるの方々のご参加を強くお勧めいたします。

## 参加申込書

### 高齢者ホーム[満室稼動]戦略

●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	

0-0320190712-040

日時 2019年7月30日(火)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 TEL 03-3813-6211(代表)  
※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 45,360円(1名様につき)  
(消費税及び地方消費税3,360円含む)

●同一申込書にて2名様以上参加の場合、  
41,040円(1名様につき)  
(消費税及び地方消費税3,040円含む)  
※テキスト・コーヒー代含む

主催 総合ユニコム株式会社  
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)

※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！  
<https://www.sogo-unicom.co.jp>

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。

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迄おかけ直してください。

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

- ・左記「参加申込書」にご記入後、上記FAX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」をご郵送いたします。「参加証」は当日ご持参いただき、会場受付に「お名前1枚」と共にお渡し願います。
- ・開催直前や当日のお申込みもお受けいたします。その場合は、FAXにて「参加証」をご送付いたしますので、必ずFAX番号の明記をお願いいたします。なお、お支払方法につきましては、別途ご連絡をさせていただきます。

#### ●参加費のお支払について

- ・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(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2,000円(1件毎)を申し受けれます。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れます。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。
- ・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。

## 高齢者ホーム[満室稼動]戦略

### セミナープログラム

13:00~17:00 ※15時前後に15分間のコーヒープレイクを挟みます。

## I. 高齢者ホームを見極める —— 良いホームは何が違うのか？

### 1. 不調な高齢者ホームの共通点

空室が埋まらない、待機者がゼロ、集客にコストが掛かる／介護スタッフが定着しない、人材の質が悪い、リーダーが育たない／等

### 2. 良いホームか、良くないホームか。選ばれるか、選ばれないか

「不調ホーム」とは／「理想のホーム」とは

### 3. 設置の認可基準、運営の基準を満たせば、それで問題ないのか？

厚労省・自治体・事業者団体のルール・規制・基準の問題点／「公的なルールや基準、指導を守ればよし」では、選ばれるホームにはならない／高齢者ホームのサービスや介護で何が重要なのか？

### 4. 不調ホームの原因——犯人はこの4者だ！

開設時の「コンサルタント」／経営者／施設長／現場スタッフ

## II. 不調ホームの改革・改善 —— [満室稼動] への具体的な進め方

### 1. スタッフ全員・管理職・施設長との個別面談

管理職・施設長・経営者は、まったく実態を把握していない／ホームの特徴(強みや弱みなど)を正しく共有することから改革は始まる／現場スタッフの個別面談は、外部者が行なうのが望ましい／約200名の個別面談で見てきた現場スタッフの本音

### 2. 半径5キロ圏にある競合施設の調査(競合施設のレベルを把握する)

当センターが格付け・評価する80点以上の施設がお薦めできるホーム。このレベルの競合施設が近隣に存在するかを調査／ホームが目指すべきゴールと具体的改革プランの策定／日本一・県内一のホームを目指す必要はない。地域一番か二番で十分

### 3. 経営者の意識改革

エイジング・リテラシー／経営と運営の分離もオプション／スタッフ全員のベクトルを揃える／改革・改善の鍵は、スタッフ一人ひとりのモチベーション・納得・プライドにある／意識の高い個人で成り立つ介護のチームこそが武器であり、商品である

### 4. 現場で実績のある施設長の派遣(メンター・コーチ:現地・現場での助言・指導)

命令・強制・恐怖管理・あら捜し・叱責は不可。納得・共感・賛同を得る／率先して、やってみせる・褒める・励ます／入居者・家族の納得・満足・感謝を獲得するチームづくり

### 5. 模範・手本となる「秀逸ホーム」に学ぶ！

- アシステッドナーシング&リビング鶴の苑(東京都町田市:複合型高齢者向け施設)
- シルバーヴィラ向山(東京都練馬区:住宅型有料老人ホーム)
- 青梅慶友病院(東京都青梅市:療養型病院<医療・介護>)
- ロイヤルケア高松(香川県高松市:介護付有料老人ホーム)
- あすならハイツ恋の窪(奈良市:サービス付き高齢者向け住宅)
- シルバーコート花りん(千葉県野田市:住宅型有料老人ホーム)
- 悠友の家 住吉(大阪市住吉区:住宅型有料老人ホーム)

### 6. 「満室運営」への鍵と不調ホームの立て直し

高齢者介護・終末期介護と新生児ケアの共通点／自らの老親を託せるホームか?／現場のスタッフ・経営者・管理職の役割／不調ホームの経営立て直し／入居者、家族、スタッフ、管理職、地主、金融機関の「六方よし」改革を

### 講師プロフィール



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  
代表理事  
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なう。これまでに視察・見学した高齢者施設・住宅数は、海外650か所、国内2,330か所を数え、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)、『安心・快適 高齢者施設ガイド2019』(日本経済新聞出版社刊)がある。

本セミナーをはじめ月刊誌・資料集・書籍は、WEBでもお申し込みいただけます。



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