

コロナ禍で高齢者ホームの優劣がより一層明確になってきた。

高齢者住宅・施設の「再生・再建」で実績をもつ満室請負人が
【厳選優良ホーム】見極めの神髄を明かす!

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

高齢者ホーム【優良】の見極めと 再生・再建への手立て

高齢者住宅オペレーターや介護事業者、医療関連をはじめ、
不動産ファンドや金融機関、不動産事業者の方々にも必聴の講座

ご案内

高齢者ホームでは今、コロナ感染症予防対策で神経を擦り減らしています。感染すれば重症化の恐れがある高齢者が居住するだけに、クラスター発生を未然に防ぐ努力が日夜行なわれていることでしょう。

また、コロナ禍でホーム見学会も実施できず、新規入居者募集の営業活動も行なえずに、稼働率が低迷する高齢者ホームが相次いでいますが、このような苦境にあっても高稼働率を維持している「優良ホーム」も存在しています。はたして、その優劣は何によって変わってくるのでしょうか？

高齢者が住まう住宅には、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・基準によって類型は異なりますが、高齢者ホームという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。

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、入居者目線で独自の格付け・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、さらに不動産ファンドや金融機関など投融資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【優良】の見極めと再生・再建への手立て

●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	

0-0320201006-040

日時 2020年10月20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)

※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 46,200円(1名様につき)

(消費税及び地方消費税含む)

●同一申込書にて2名様以上参加の場合は、

41,800円(1名様につき)

(消費税及び地方消費税含む)

※テキスト代含む

主催 総合ユニコム株式会社
東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 ぬり彦ビル南館6階
TEL. 03-3563-0025(代)

ダイレクトメールの送付先変更・中止は、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!

<https://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)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、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、使用に関しては周囲への配慮をお願いします。
- ・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。
- ・開催中止の場合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やキャンセル料の負担はいたしません。

高齢者ホーム[優良]の見極めと再生・再建への手立て

セミナープログラム 13:00~17:00 (1時間ごとに随時休憩を取ります)

講師プロフィール

I. ウイズ・コロナ時代には選ばれる高齢者ホーム

1. コロナ感染防止対策に追われ、入居者募集もままならない高齢者ホーム
2. ライフステージからみた高齢者ホーム5つの分類・5つのステージ
高齢者を「自立」「要介護」「認知症」「終末期」等で区別する
3. キーワードは「認知症対応」「看取りケア」「頭数」「ビジョン・理念」

II. 「厳選優良ホーム」を見極める ——優劣は何によって決まるのか？

1. 優良ホームの定義
介護業界で勘違いされている経営・運営の評価。高齢者ホームの価値は何か？/入居者も家族も「納得、満足、感謝」しているか？/現場スタッフが「納得と誇り、やる気」をもって働いているか？/宣伝、広告、営業よりも「クチコミ、評判、リピート」で満室状態を継続しているか？
2. 優良ホームの条件
総従業員数が入居者数の「最低8割以上」/「認知症」はどのような方でも受け入れる/「看取りケア」に対応できる医療・看護、介護、生活支援の人財/食事は外注ではなく「自前・内製」で提供し、楽しむ食事が提供できているか
3. 優良ホームの実現には
経営者が「情熱、謙虚さ、誠実さ」をもち、「正直」であること/経営者が「優れた施設長」を選べること、確保できること/施設長は「理念、統率力、コミュニケーション力」に長けており、チームを率いていけること
4. 優良ホーム実現の鍵
経営者、施設長、スタッフ、家族の全関係者が「入居者の最後の能力」を理解し、対応できること/知識・情報に加えて観察・傾聴・推察・忖度を怠らず、「個別ケアこそが平等・公平」であると知ること
5. 「厳選優良ホーム」を見極める
公的な規制・基準や自治体のルール、業界団体の基準をクリアしただけでは「厳選優良ホーム」とは言えない/全国100法人・265物件をリストアップ
6. 模範・手本となる「厳選優良ホーム」に学ぶ
 - 青梅慶友病院(東京都青梅市:療養型病床群)
 - 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)
 - 合掌苑・鶴の苑(東京都町田市:住宅型有料老人ホーム)
 - 舞浜倶楽部(千葉県浦安市:介護付有料老人ホーム)
 - ゆうゆうアシストNH横浜長者町(横浜市中区:介護付有料老人ホーム)
 - ハッピーニューライフ東船橋(千葉県船橋市:住宅型有料老人ホーム)
 - シルバーコートかりん(千葉県野田市:住宅型有料老人ホーム)
 - アグリケアガーデン伊那東(茨城県つくばみらい市:住宅型有料老人ホーム)
 - むつみあい(東京都足立区:住宅型有料老人ホーム)
7. 入居者・家族・スタッフが納得し、信頼する経営者とは
介護事業のレジェンド経営者14名をリストアップ

III. 不調ホームの再生・再建 ——「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
職場の人望・人徳の人間関係を知る
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)
3. 経営者の意識改革
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)
5. 「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
6. 不調ホーム「再生・再建」事例研究(9件)
「事業の組合せ」「生産性」「売上げに占める介護報酬の割合」/入居率・稼働率よりもスタッフの定着率・離職率/現場スタッフが付いてくる管理職・リーダーを選ぶ
7. 営業、宣伝・広告、紹介センターよりも、現場責任者の説明
拙い説明、下手なトーク、信頼を得られない説明の落とし穴・盲点

IV. 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 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2,850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。

総合ユニコムでは、新型コロナウイルス感染予防対策に取り組み、セミナーを開催いたします。
ご参加のお客様におかれましては、手指の消毒の励行、ならびにマスク着用でのご参加をよろしくお願いいたします。