

12/19
13:00~17:00
会場 ● 明治記念館

大好評
につき
追加開催

量的拡大の成長ストーリーから脱却し、サービスの質と効率性を重視した新たな事業モデルへの転換を！

[高齢者住宅・施設]の ビジネスモデル転換と 事業性研究

特定施設(介護付有料老人ホーム)と異なる
ビジネスモデルは有望なのか？



長谷工 総合研究所 吉村 直子氏
KPMGヘルスケア ジャパン 松田 淳氏

超 高齢社会の進展に伴い、シニア・ヘルスケア事業は今後の成長が期待される数少ない産業の一つです。2000年の介護保険制度創設に伴い民間企業による「介護付有料老人ホーム(特定施設)」が相次ぎ開設され、また12年からは「サービス付き高齢者向け住宅(サ高住)」の開業ラッシュとなり、高齢者向け住宅・施設の市場規模は大きく拡大しました。さらに近年は、介護サービスが外付けの「住宅型有料老人ホーム」が増加し、加えて「シニア向け分譲マンション」や「シニア向け賃貸住宅」も登場し、施設タイプが多様化しています。

しかしながら、社会インフラとしての必要性に後押しされた高齢者住宅・施設の成長ステージは終わりつつあると言われます。量的成長のみに依存した成長ストーリーから脱却し、サービスの質と効率性を重視した新たなビジネスモデルに軸足を置き、ホスピス系住宅などを展開する事業者も増加してきました。

本セミナーでは、高齢者住宅・施設事業の業界動向に精通した実務家2名をお招きし、事業環境・市場動向の的確な分析と、施設タイプ別にみた今後の事業性と展望、さらに環境変化に対応したビジネスモデルの見極め等について、豊富で深い知見を対談形式にて開示していただきます。

高齢者住宅・施設の既存オペレーターの方々はもとより、今後の住宅・施設開発を検討されている不動産会社、民間企業、医療法人の皆様のご参加を強くお勧めいたします。

開催日時
2022年12月19日(月) 13:00~17:00

会場
明治記念館
東京都港区元赤坂 2-2-23 ☎03-3403-1171(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(テキスト・コピー代を含む)
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

主催(お問合せ先)
総合ユニコム(株) 企画事業部 ☎03-3563-0099(直通)
東京都中央区京橋 2-10-2 ぬり彦ビル南館 6階

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]

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](https://www.sogo-unicom.co.jp)

FAX用 参加申込書 [高齢者住宅・施設]のビジネスモデル転換と事業性研究

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

- 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。
 - ・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ご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かねます。

[高齢者住宅・施設]の ビジネスモデル転換と事業性研究



吉村 直子

(株)長谷工総合研究所
 取締役 主席研究員

よしむら・なおこ ● 奈良女子大学大学院家政学専攻(住環境学専攻)修了。(株)長谷工コーポレーションに入社。(株)長谷工総合研究所に出向し、2017年より主席研究員、19年に取締役に就任。大学時代より高齢者の居住環境に関する研究に取り組む。有料老人ホーム入居者の生活実態に注目し、ハード・ソフト面の満足度と事業主体への評価の関係性等を調査。現在は、高齢者住宅事業に関わる制度・政策や市場環境の評価・分析、事業計画立案のための調査・研究、コンサルティングに携わる。



松田 淳

KPMG ヘルスケアジャパン(株)
 代表取締役 パートナー

まつだ・じゅん ● 早稲田大学政治経済学部政治学科卒業。医療機関や介護事業者、シニアリビング事業者などを含むヘルスケア産業に関連する事業体の戦略立案、投資・ファイナンス、事業再編等に関するアドバイザー、投資家・金融機関に対するヘルスケア関連の投融資に関するアドバイザーに従事。同社参画以前は、日本長期信用銀行に6年間の米国駐在を含めて13年勤務。トレーニング、ストラクチャードファイナンス、コーポレートストラクチャリング、M&Aなどの分野を担当。東京大学 高度医療経営人材育成プログラム 戦略分野講師 (2019年~現任)。

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、会場での手指のアルコール消毒の励行、ならびにマスク着用をお願い申し上げます。

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。

〈 PROGRAM 〉

13:00~14:20

I. 高齢者住宅・施設事業の現況とタイプ別にみた事業展望

- **高齢者住宅・施設事業の現況**
 高齢者住宅・施設の種別と法令・制度との関係/施設数・居室数・定員の推移/年代別にみる商品性の変遷/地域別の供給状況/新型コロナウイルス感染症 (COVID-19) の影響 (今まで~現在~今後)
- **オペレーターの現況**
 上位オペレーターの事業展開の状況/M&Aと業界再編/成長を続けるオペレーターの特徴
- **不動産流動化とリート活用**
 ヘルスケアリートの投資実績/不動産特定共同事業を活用した高齢者住宅・施設の開発
- **施設タイプ別にみた事業特性と課題**
 - ・要介護者向け有料老人ホーム → サービスの高度化と機能強化、人材確保・定着
 - ・要介護者向けサ高住 → 認知症ケアへの対応は?
 - ・自立者向け有料老人ホーム → 存在意義をどこに見出すか?
 - ・自立者向けサ高住 → 外部サービス事業者とのアライアンスは盤石か?
 - ・シニア向け賃貸住宅 → ニッチ市場ながらも都市部を中心に供給継続か?
 - ・シニア向け分譲マンション → 高分譲単価での供給は今後も可能か?
- **今後の展望**

[講師] (株)長谷工総合研究所 取締役 主席研究員 吉村 直子

14:30~17:00 〈対談〉

II. ビジネスモデル再考
 — 何を目的として、いかに転換すべきか? —

- **高齢者住宅・施設業界で注目すべきトピックス**
 高齢者住宅オペレーターの動向(大手事業者の寡占化は進んでいない)/最近のM&Aにみる売り手・買い手の傾向/相次ぐ大手介護事業者のバイアウトによる非上場化の狙い/大規模修繕の時期が迫り、不動産流動化の気運が高まる/求められるサービスの質と効率性(プライベートベイ、パブリックベイ)
- **施設タイプ別にみたビジネスモデルの再考**
- **高価格帯の販売・運営ノウハウとは**
- **特定施設(介護付有料老人ホーム)とは異なるビジネスモデルの検討**
 あえて住宅型有料老人ホームを選択する意義/ホスピス系住宅のビジネスモデル、事業可能性と課題/サ高住登録しないシニア向け賃貸住宅の可能性と新たな動き/地方都市での事業展開の考え方/介護保険外サービスの開発と提供
- **介護系事業者として採るべき戦略: 次期介護報酬改定の見極め**
 BCP(事業継続計画)対策/科学的介護の推進/特定施設の人員配置基準の緩和は実現するのか 等
- **不動産系事業者として採るべき戦略: 開発・所有・流動化の留意点**
 有望カテゴリーの判断/組むべき運営事業者の見極め方/アウトソーシングの考え方 等
- **Postコロナ時代に求められる高齢者住宅・施設**
 介護DXの導入/プラットフォーム、マネジメント事業への進化/多様な事業者との連携・融合(エコシステム)
- **質疑応答** ※ 事前アンケートでの質問のほか、インタラクティブな質疑の機会も設けます

[対談者] KPMGヘルスケアジャパン(株) 代表取締役 パートナー 松田 淳
 (株)長谷工総合研究所 取締役 主席研究員 吉村 直子

前回セミナー(2022年8月開催)参加者の主な声

新しい情報が盛りだくさんで、大変勉強になりました(総合不動産)/タイプ別の高齢者住宅事情の認識が深まり、今後の事業に役立ちます(不動産投資)/全体が俯瞰できたうえに要所での確かな指摘もあって、感銘を受けました(社会福祉法人)/高齢者住宅・施設業界の全体像を理解することができました(不動産開発)/データに基づく定量面、生の声を聞いた定性面の両方で有意義だった(不動産開発)/サ高住や住宅型有料老人ホームの方向性が展望でき、参考になりました(不動産)/網羅的に理解できたことに加え、将来への視点がとても勉強になった(不動産賃貸)/対談形式で本音も開けたので、とてもよかった(建設)/M&Aや業界再編、オペレーターの見極め等が興味深かった(サ高住運営)/ホスピス系住宅の事業構造や今後の展望が為になりました(不動産開発)/基本情報から応用編までお話しいただき、とても満足しました(不動産開発)/これからの高齢者住宅ビジネスモデルの検討に有意義でした(総合商社)