



時代のニーズを先取り、地域に必要とされる事業へ

“受身の業態から攻めの業態への転換”

～ 既存事業と連動させた高齢者専用賃貸住宅事業への参入～



2006.9

セーフティ・ケア



Copyright 2006 Safety・Care All rights reserved.

医療・介護業界の現状

2005年末、厚生労働省は『介護療養型病床』を2011年度末に廃止する方針を固めた。療養型病床には医療保険適用の『医療療養型病床』と介護保険適用の『介護療養型病床』の2種類で、合計38万床。

『介護療養型病床』は現在13万床あり、医療や看護を必要としない(社会的入院)入所者が5割を占めていると言われている。また、医師・看護師の人員配置が特別養護老人ホームや老人保健施設に比べて手厚く、保険から支払われる報酬が高い為、介護保険財政を圧迫する要因になっていた。この廃止に伴い、介護療養型病床を運営してきた医療機関にとっては死活問題で『有料老人ホーム』、『老人保健施設』への転換を迫られることになる。

また、2006年度の診療報酬改定において『在宅療養支援診療所』が新たに設定・評価される事になった。つまり、患者にとって『在宅』が療養の場として最適である。と国も認めたという事である。

『在宅復帰』『在宅生活支援』への移行を促している流れ、医療・介護施設への補助金制度の要件が厳しくなっている流れを見ていると、今こそ医療機関と民間(建設会社、不動産会社、介護事業所)の力とのパートナーシップを図り、分業化による『受皿施設』の構築が必要になってくる。

高齢者専用賃貸住宅とは

2000年4月施行「高齢者の居住の安定確保に関する法律」(高齢者居住法)に基づく高齢者向け優良賃貸住宅(高優賃)、2005年10月6日付け高齢者居住法施行規則の一部改正、2005年12月1日(登録開始)より同法に基づく高齢者の入居を拒否しない賃貸住宅(高齢者入居円滑化賃貸住宅)類型として高齢者専用賃貸住宅(高専賃)が投入された。

民間市場にある賃貸住宅であって、それを専ら高齢者向けに賃貸する場合について、当該住宅を都道府県に登録し、情報提供できる制度である。

補足説明

介護保険との関係では、高齢者専用賃貸住宅で、住居面積 25m^2 (台所、浴室等を共有化する場合は 18m^2)以上、前払家賃の保全措置をする等の一定の条件を満たすものは、有料老人ホームの扱いから除外され、かつ申請により市町村の有無(意見書)によるが特定施設(外部サービス型特定施設入居者生活介護)の指定対象となることができる。高専賃としての登録をしてあっても、住宅の規模が小さく、食事やその他の介護サービスのいずれかを提供する場合には有料老人ホームとしての扱いになる。

終身建物賃貸借契約とは

2001年「高齢者の居住の安定確保に関する法律」により終身借家制度が創設された。終身借家権とは、高齢者(60歳以上の人)が死ぬまで借りられる一代限りの建物賃貸借契約です。(死は不確定ですから、「不確定期限付きの借家権」が大きな制度として認められました。)制度を活用するには都道府県知事の事業認可が必要となります。

【入居者のメリット】

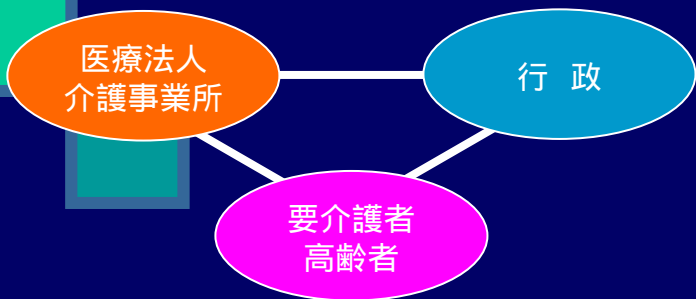
- ・終身住み続けることが可能
- ・家賃の終身前払いが可能(保全措置あり)
- ・更新料が不要

【認可事業者のメリット】

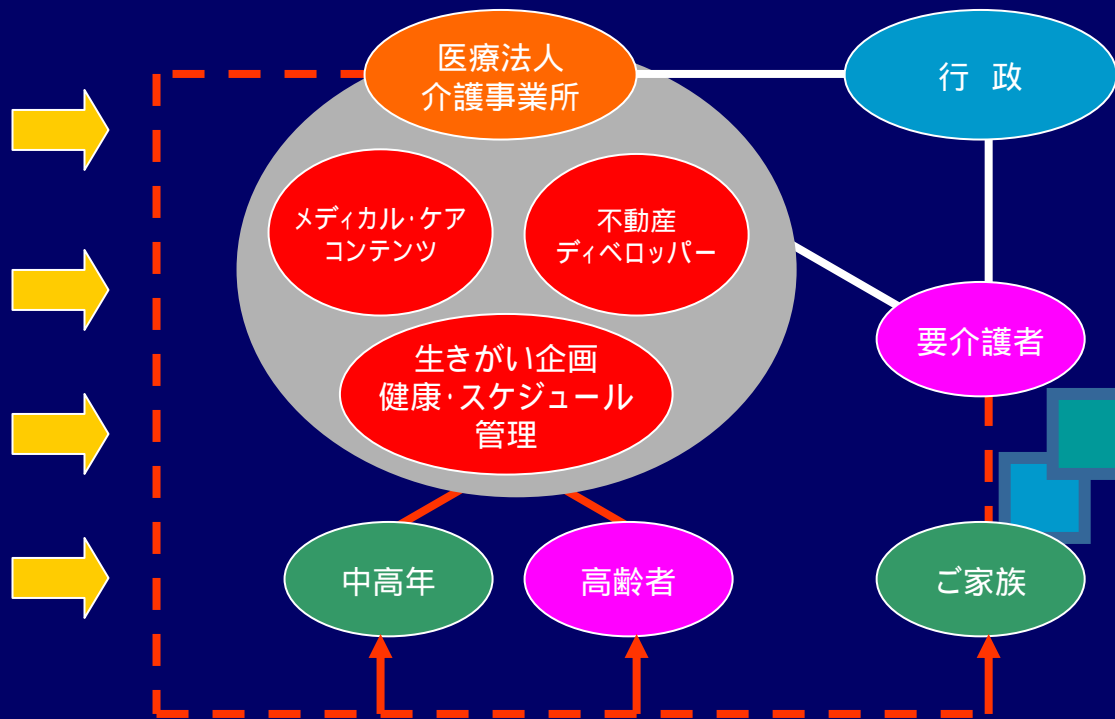
- ・借家権の相続がない。(相続人への立退き支払いを回避)
- ・空き率発生リスクの減少
- ・安定収入が見込める

高齢者事業スキーム

従来の高齢者事業のポジショニング

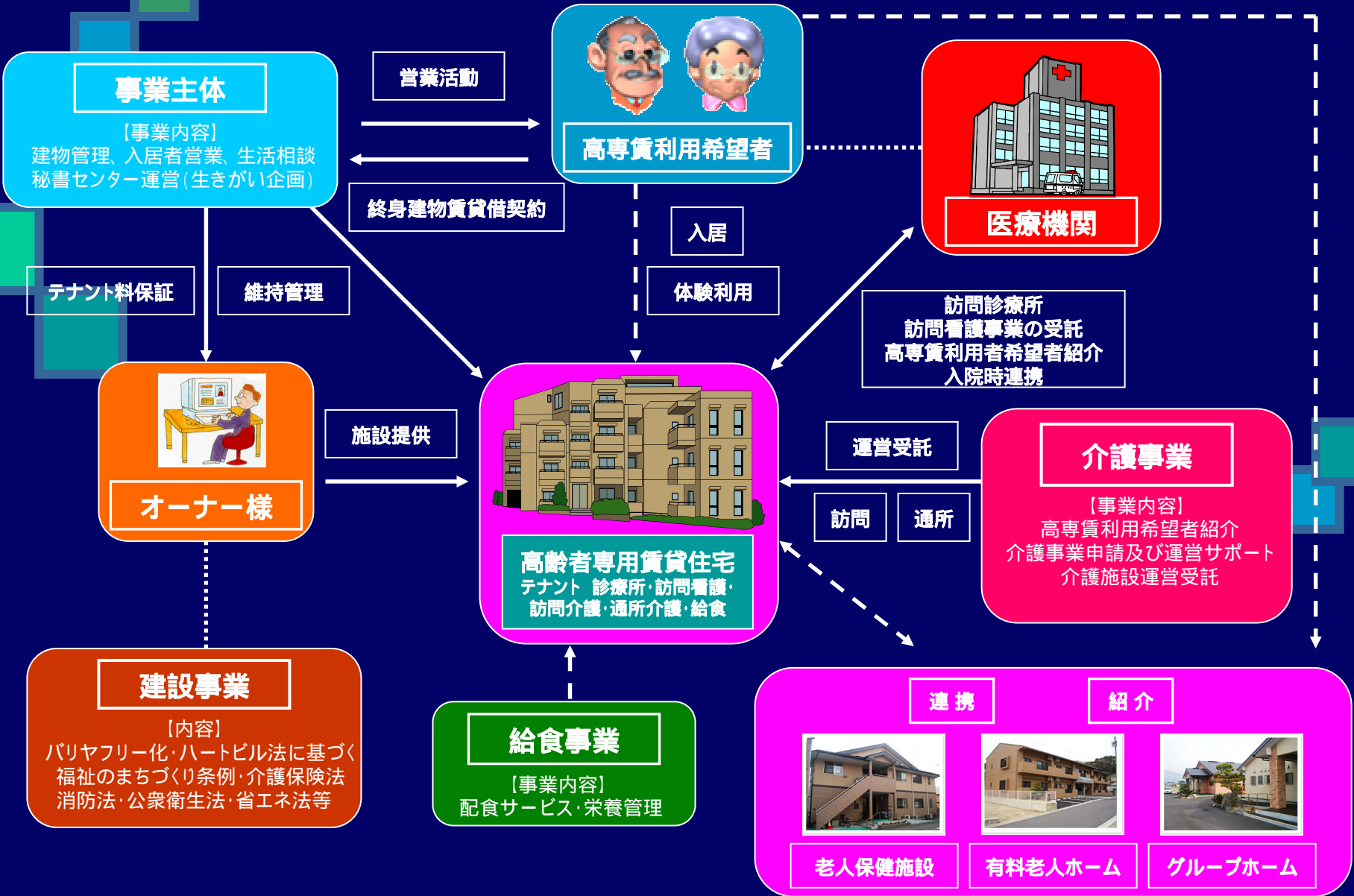


これからのポジショニング



従来の保険給付ありきの要介護者・高齢者をターゲットとした事業だけを行っている時代はもう古い。これからは「保険外収入業務」「生きがい企画業務」「医療・介護業務」全てを兼ね備えたトータルの事業にならなければいけない時代です。

高齢者専用賃貸住宅事業展開ビジョン



契約メニューについて

『アドバイザー契約』と『コンサルティング契約』の2種類をご用意しております。

【アドバイザー契約】

高齢者住宅事業への参入には『情報の収集』と『正確な知識習得』が必要不可欠となります。弊社が御社の専任アドバイザーとして将来の事業化へ向けて必要な情報提供と解説を行います。

【対象企業】

- ・将来的に高齢者住宅事業への新規参入をご検討の方
- ・まだ事業化への検討段階には至ってないが情報収集を図りたい方

【サービス内容】

- ・将来の事業化へ向けて必要な情報提供ならびに解説を行います。
- ・訪問もしくは来社による月1回の面談と電話・メールによるサポートを随時行います。
- ・事業計画書などの成果物提供は行いません。

【料 金】

月額210,000円(税込)

遠方(関東地区、東海地区、四国地区外)の訪問は別途交通費が必要となります。
契約期間は1年単位の年間契約制とさせていただきます。

【コンサルティング契約】

1. 事業相談 (初回無料)
各種介護保険サービスの特徴と事業性
2. 事業計画相談 (2時間:31,500円) 交通費別途
3. 基本計画策定 3~7に関しては契約期間2年間、契約金額は事業規模・種類により別途お見積
(1) 貴社インフラの調査 (2) 介護事業の概要・介護保険の供給状況 (3) 地域調査(行政・市場)
(4) 事業性・基本コンセプト (5) 事業方式の検討
4. 事業収支計画
(1) イニシャル/ランニングコスト (2) 損益シュミレーション (3) 資金繰シュミレーション
(4) 事業性の評価 公認会計士による評価
5. 実施計画(その1)
(1) 開業までのシュミレーション作成 (2) 事業内容の変更(定款変更)又は新設 (3) スタッフ募集指導
(4) 契約書・重要事項説明書・管理規定の作成 (5) 設備・運営マニュアルの策定 (6) 提携事業者調整
6. 実施計画(その2)
(1) 介護保険指定事業者申請指導 (2) 品質管理マニュアル
7. 運営指導
(1) 管理職・スタッフ教育 (2) 品質管理マニュアルの確認修正 (3) 研修先紹介 (4) オープンアドバイス