



土地活用をお考えのみなさまへ

「介護専用賃貸マンション」のご案内

新時代 土地活用





介護事業の現状

世界的に著名な経営学者ドラッカーは、「人口に関する統計は未来に起こる確実な事実を示す。現在起こっている事実と同じだ」と言っています。

人生90歳以上で高齢者は車イスの生活と認知症となる要介護期間が10年を越える時代です。また、家庭で介護しきれず、家族が困る時代です。しかも、毎年30万人ずつ要介護者が増加していきます。

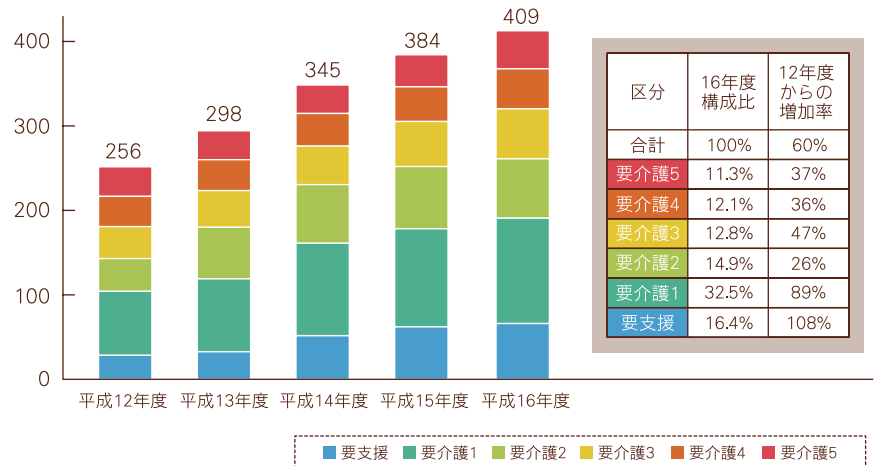
施設の建設は国・都道府県の財政悪化のため、厳しく抑制されています。このため、このままでは家庭で介護を出来ない中重度の要介護者を受け入れる介護施設の新たな供給はほとんどなくなります。

したがって、介護施設は需要に対して極度に不足し、売り手市場になっていきます。さらに、介護施設の代わりに病院に入院するという社会的入院は2012年には完全に廃止されます。このため老人病院に入院していた要介護者は家庭で引き取れず、行き場がなくなってしまいます。

介護保険は3年おきに改正されます。この改正で影響を受けるのは軽い要介護者です。中重度の要介護者は影響を受けず、逆に優遇されます。介護の使命は中重度の要介護者の介護です。しかし、中重度の要介護者を介護するノウハウを所有している施設は稀少な存在です。

要介護（要支援）認定者数 平成17年3月現在／厚生労働省調べ

(単位：万人)



社会のニーズに応じた土地活用

要介護者の多くが介護難民となる時代がやってきます。介護難民である地域の家庭の要介護者の入居を引き受け、本人及び家族に安心と幸せを提供するのが介護施設の役割です。

現在、介護施設にて土地活用を行うのは最も地域社会に貢献する土地活用だと言えます。





介護専用賃貸マンションを建設するメリット

- ＊ 社会貢献度の高い事業
- ＊ 利益が保証されている事業
- ＊ 貸し倒れの無い回収が確実な事業
- ＊ 環境変化が予測でき、且つ安定成長事業

介護はどの家庭でも起こる問題です。自分の家庭、隣の家庭、近くの家庭の介護問題を解決するのが介護施設です。このように介護施設は地域社会に高い貢献をします。この地域社会の深刻な問題を解決する報酬は社会貢献の対価として高い利回りが可能です。

また、介護事業は介護保険の介護報酬が収入源のため、医療事業と同じく値引きのない回収確実な事業です。

75歳以上の介護の必要の高い人が毎年増加していくので、介護事業は少なくともこの先40年間は右肩上がりの安定成長事業と言われています。

介護事業は立地産業であり、後からその立地に進出しようとする企業の経営が成り立つ競合条件ではありません。

このため、後から進出してくる可能性がほとんどなく、先に進出した企業の独占事業となります。



従来の土地活用との比較

これまでの一般的な土地活用であるアパート・マンションは現在供給過剰であり、あと2年もたつと空室や家賃値下げの問題が発生し、計画通りの利益が確保できなくなる恐れがあります。

またアパート・マンションの需要は少子化のため、今後減少していくでしょう。一括借り上げをする業者もいますが利回りが低く、いずれにしても地盤沈下の事業です。

土地活用としての駐車場経営も競争が激しくなっており、固定資産税を確保するだけで終わってしまうのが現状です。

これらの土地活用と比較して、介護専用賃貸マンションなら、この先40年間は空室・家賃値下げの心配がありません。また、利回りがアパート・マンションより高く、土地オーナーさんの安定的な資金確保に貢献します。

それに介護専用賃貸マンションは人家がある立地ではどこでも成り立ちます。このため、アパート・マンション、駐車場と違い、立地条件に左右されないのが介護専用賃貸マンションの特徴です。

● 従来の土地活用法では…



● 介護専用賃貸マンションなら！

立地条件に左右されにくい

空室・値下げの心配なし！

安定した資金確保



安心経営しながら
社会貢献も！



笑顔あふれる 白寿会の「介護専用賃貸マンション」

要介護者の方が愛情、敬意、信頼に包まれて毎日を楽しく暮らすことを目指しています。

特に利用者の方々に充実した時間を提供するのが私たちの使命です。

※白寿会の介護専用賃貸マンションは中重度の要介護者専門の介護サービスです。

多様で総合的な介護サービス

介護サービスは縦割りの提供形態として介護保険を組んでいます。このため、入居・ショートステイ・デイサービス・訪問介護・訪問看護・在宅診療は別々の提供が基本で、ひとつのサービス以外は自己負担が原則です。

私達は民間の知恵を活かし、入居者が介護保険・医療保険を使い、デイサービス・訪問介護・訪問看護・在宅診療等の多様なサービスを365日・24時間享受できる総合サービスシステムを開発し、提供しています。

この私達の多様なサービスにより、安全な医療体制を基盤として、安心して楽しく生活することが可能です。しかも、従来の介護施設よりはるかに充実した介護サービスが提供できます。

新しいコンセプトの 充実した介護サービス提供施設

介護施設の入居者は1つの介護サービスしか享受できません。これでは利用者本位の介護サービスといえるでしょうか。

私達は利用者本位の充実のために、今までの介護施設と異なる24時間対応の独自の介護提供システムを介護事業者と医療事業者との協力により開発し、実践する場として独自の設計の建物を考案しています。

これを私達は介護専用賃貸マンションと呼んでいます。

白寿会の運営方針

◎なによりも人材が一番大切と考えています。

介護に適した人材を職員として採用し、十分な人員数を配置してサービスの充実に努めています。

◎365日・24時間対応の介護専用賃貸マンションです。

まず介護を行い、介護保険で請求出来るものを請求していきます。その他に介護保険に含まれないサービスも数多く提供しています。

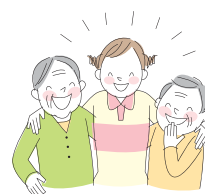


◎医療機関との連携

医療との連携を確実に確保し、安心・安全の介護をします。

◎食事の充実

食事は一番の楽しみです。本人の好みにあわせ、栄養バランスを考えた手作りの家庭料理を提供しています。



一般的な介護施設との違い

白寿会の介護専用賃貸マンションは、入居という単一サービスでなく、多様で総合的なサービスを提供しています。

一般に介護施設は職員の離職率が高く、1年ほどで入れ替わってしまうこともありますが、白寿会の職員は長期間安定して勤めているのも、自信を持っておすすめできる理由のひとつです。

他の施設では、少ない人数で出来るだけ多くの要介護者を介護する事により利益を上げる仕組みを作っていますが、そのために介護内容は事務的で希薄になってしまいます。

私達は介護職に適した優しい性格の職員を、一般的な介護施設の人員数以上配置するために職員ひとりにかかる負担が軽減されて、きめ細かく温かい、中身の濃い介護を提供しています。

また白寿会は他の民間施設より、介護報酬を高く取得するノウハウを所有しています。





施

設紹介

東大阪市小阪に20名収容、デイサービスの実験施設を作り運営しています。2年の営業ですが、決算で今期1千万円以上の経常利益を出しています。入居11名、デイサービス1日平均8名での数字です。

白寿会 こさか



〒577-0036
 大阪府東大阪市御厨栄町2-13-7
 TEL：06-6783-8125



安心して快適に暮らしていただけるよう、施設内には充実した設備を備えています。



日当たりの良い、明るい室内で思い思いの生活を楽しんでいます。



土地オーナー様の声

最初は利回りさえ良ければマンションでも介護施設でもよいと考えて白寿会と契約し、東大阪に建物を作りました。白寿会の施設は法的には介護施設ではなく、要介護者専用賃貸マンションです。しかし、法的な縛りがないため、逆に本当の利用者のための介護サービスが提供できます。このため、時々白寿会に行きますが、入居者の方の穏やかな顔を見ると本当にこの土地の活用でよかったとしみじみ思います。

(大阪市 徳山さま)





よくあるご質問

Q 人手不足で人材確保が大変ではないですか。

A 確かに介護業界は現在人手不足と言われていています。白寿会ではオーナー様と契約すると、すぐに介護職員の募集に入ります。しかも、人数がそろえばよいという考えはありません。本当に介護に適した人材は何名かに1人の割合です。この人材を仮採用と試用期間で選別して必要人員を揃えていきます。

Q 介護保険の改正が経営を圧迫しませんか。

A 介護保険は3年ごとに改正されます。財源不足のため、軽い要介護者は介護報酬を受けるのが難しくなります。しかし、中重度の要介護者に対しては改正の影響は少ないと考えられます。それは人間社会において自立できない寝たきりの人を放り出すことは不可能だからです。私たちの施設は中重度の要介護者を対象とするため、改正による影響はわずかと判断しています。逆に重度介護者は軽い要介護者を冷遇する代わりに、恵まれるのではないかと考えています。

Q 運営が失敗したらどうなりますか。

A 通常努力をしていれば失敗はありません。特に中重度の要介護者を介護するので法改正の影響はほとんどありません。万一失敗した場合、運営希望業者はたくさんおります。

Q 介護事業は多大な先行投資が必要といわれますが、資金力は大丈夫？

A この事業は施設建設、人材確保、入居者募集等先行投資を必要とする事業です。今まで地主さまのご理解、ご納得をいただき、施設展開をしております。

Q 税理士・銀行が反対しているのですが、どうすればよいですか。

A 最初は反対しますが、今まで白寿会のビジネスモデルと決算を見ていただければ納得・賛成します。

白寿会のあゆみ

- 平成15年11月 白寿会小阪介護専用マンション設立事業を企画
- 平成16年8月 東大阪市御厨栄町に白寿会小阪建築完成
- 平成16年9月 デイサービス事業所承認取得
訪問介護事業所承認取得
福祉用具貸与事業所承認取得
白寿会小阪事業所開設
医療法人医誠会病院提携契約
医療法人池田病院提携契約
医療法人育和会記念病院提携契約
- 平成18年1月 白寿会小阪満室
- 平成18年4月 東京都足立区に高齢者介護専用マンション一括借上げ契約締結
- 平成18年10月現在、大阪市住吉区で契約予定

重度受け入れ、高齢者介護専用マンション運営ノウハウを確立、
小規模多機能、完全医療提携型施設の展開を事業計画として進めていく。

お問い合わせはこちらまで

運営

有限会社 白寿会介護福祉センター

企画

株式会社マイリゾート

静岡県静岡市駿河区西脇1275-1

TEL : 054-654-8111 FAX : 054-202-3800

<http://www.myresort.co.jp/>

