

PanaHomeの医療福祉(介護)事業サポート 山口県内 あなたのお近くのパナホーム建築施設

パナホームは介護保険制度施行以来、10年で前項に1000ヶ所を超える医療・介護建築をサポート。
これからも、高齢者の方々が住み慣れた街でいつまでも暮らし続けられる住環境づくりをめざします。



★医療・福祉施設に関するご相談・施設見学等お気軽にお問い合わせ下さい！

ご相談先

〒754-0015 山口県小郡大江町6番31号パナホーム(株)山口支社 医療・福祉施設チーム
TEL:083-972-4304 <http://www.panahome.jp/>

書籍紹介＆マネーエッセンス

書籍紹介

CRMの実際 (日経文庫:古林 博)860円(税別)

CRM(カスタマー・リレーションシップ・マネジメント)。多様化する顧客ニーズに的確に応えるとともに、顧客へのマーケティング活動を効率的に行うための経営手法。実際には、「リピーター対策のための手法」ともいわれる。このCRMについて、誰でもわかりやすく理解できるよう、順序立てて解説展開している入門書。IBMや丸井で顧客管理システムの開発に携わった著者だから書ける、コツを押さえたポイント解説が理解力を高める。



マネーエッセンス

72の法則とは…。

72の法則は、「金利(%)×年数(年)=72」という数式で表わされ、資産運用において、元本を2倍にする場合のおおよその年数や金利が簡単に求められる法則をいう。

【例えば、1,000万円を2,000万円にする場合】※金利は複利で計算

- ◆金利1% →72÷1=72年かかる
- ◆金利5% →72÷5=14.4年かかる
- ◆金利10%→72÷10=7.2年かかる

今の日本の「ゆうちょ銀行」の通常貯金(0.03%)なら2,400年。

定期貯金(預入期間5年:0.08%)で、900年かかる。

やはり資産活用って大切ですね。何もしないと、物価上昇率分を差し引いた分が資産から目減りしていきます。

さあ、いま預けている金利をチェック！

出版・広告・マーケティング・SP・CATV(番組・CM) 企画・制作



株式会社 **エスピーデータ山口**

〒754-0896 山口県江崎2229-3 物流センター2F

Tel 083-988-2365 Fax083-988-2366

URL: www.spdata.co.jp E-mail: info@spdata.co.jp

※エスピーデータとは、「sales promotion data」のことで、販売促進・需要拡大・認知度向上に関する、資料や情報の提供・発信を主たる業務としています。

介護note

介護関連事業者様向け “マーケティング＆マネジメント情報誌”

2012 Dec

vol. 1

MARKETING

STRATEGY

MANAGEMENT

TOPICS&NEWS

介護関連事業者様を応援する情報誌「介護note」創刊。

世界に例をみない速度で進む日本の高齢化。それに伴い、介護関連事業への必要性は高まるその一方で、いよいよ利用者獲得競争が本格化します。利用者から選ばれるために、高齢者ニーズに合った介護事業への取り組みや改善がますます求められるようになります。

では“よそ”ではどんな取り組みをしているのか。見られそうでなかなか見られない他施設の様子や、運営上のあらゆる「困った」をサポートする情報満載でお届けする「介護note」。隔月発行で皆さまへお届けいたします。

「サービス付き高齢者向け住宅」と「有料老人ホーム」の違い。

▶両者の境界は明確ではないが、元々の“性質”に違いが。

現在、民間事業者が運営する高齢者向け住宅は「サービス付き高齢者向け住宅」と「有料老人ホーム」この2つに分けられます。最近よく耳にする「サービス付き高齢者向け住宅」。「有料老人ホーム」とはいったい何が違うのでしょうか。

両者が提供するサービスは、非常に似ています。そもそも「有料老人ホーム」も条件を満たせば「サービス付き高齢者向け住宅」として登録できるわけですから、明確な違いはないのかもしれませんが。

特徴としてあげられるのは、「サービス付き高齢者向け住宅」では、安否確認や生活相談など、スタッフが利用者の状況を確認できる状態で日中常駐している点です。「サービス付き高齢者向け住宅」というその名の通り、高齢者向けのサービスが付いた住宅ですから、その状況の中で、利用者は自由度の高い生活を送ることが出来ます。

両者のハード面での大きな違いとしては、「サービス付き高齢者向け住宅」は居住部分が25㎡であるのに対し、「有料老人ホーム」は13㎡から認められることなどです。

これから見えるのは、「サービス付き高齢者向け住宅」は“生活(住むこと)”に重きを置いている“住宅”で、「有料老人ホーム」は“共有スペースなど”に重きを置いている“施設”だということです。しかし、「有料老人ホーム」でももちろん“住み心地”を重視しているところは沢山あります。あくまで制度・基準から考えれば“住宅”と“施設”という性質を持っていると言えます。



▶サービス付き高齢者向け住宅と有料老人ホームの制度比較

		サービス付き高齢者向け住宅	有料老人ホーム
基準	ハード	認定/登録 (都道府県知事、政令市・中核市の長)	届出義務(都道府県知事)
		居室規模 原則25㎡以上 (一定の基準を満たせば18㎡以上)	介護居室は13㎡以上
		その他 所要室	医務室(又は健康管理室)、 談話室(又は応接室)、 事務室、宿直室、洗濯室、 汚物処理室、 看護・介護職員室 等
	設備	原則、台所・水洗便所・洗面設備・ 浴室・収納設備の設置	便所・洗面設備・浴室 (居室内外不問)
		高度のバリアフリー化を満たすこと(原則段差のない床／ 浴室・階段への手すり設置／ 居室内通路78cm以上等)	入居者の身体機能の低下 や障害が生じた場合にも 対応できるよう配慮
	ソフト	サービス	
自治体の関与		報告徴収+立入検査	報告徴収+立入検査
登録等の更新		5年	—
補助金・税制優遇の有無		あり※1	なし
登録数		2,445件(78,164戸)※2	4,144件(195,972戸)※3
入居率		?	825※3

★は「有料老人ホーム設置運営標準指導指針」による
※1.2012年11月5日現在。来年度も補助事業が継続される見込みですが確約するものではありません。
※2.出所/サービス付き高齢者向け住宅整備事業ホームページより平成24年11月5日現在
※3.出所/厚生労働省「平成22年社会福祉施設等調査結果の概況」より

成功するケア付き高齢者住宅 Q&A “基礎知識編”

「老人ホームとサ付住宅どちらがいいの?」など基礎知識も含め、Q&Aでご紹介します。お答え頂くのはパナホームさん。パナホームさんでは、サ付住宅などのモデルが登場するはるか前から「医療・介護と一体的な運営による「ケア付高齢者住宅」」を推進してこられました。全国で1000棟を超える医療・介護・高齢者住宅の実績があるパナホームさんだからこそこの分かりやすい回答を頂きました。

Q1 「サービス付き高齢者向け住宅」とは？

A 安否確認と生活相談を必須とし介護・医療と連携してサポートする「高齢者の住まい」の登録制度です

サービス付き高齢者向け住宅は、高齢者の居住の安定を確保することを目的として、バリアフリー構造等を有し、介護・医療と連携し高齢者を支援する“高齢者の住まい”です。都道府県知事への登録制度であり、国土交通省・厚生労働省の共管として23年度に創設されました。安否確認サービスと生活相談サービスが必須で、ケアの専門家が(少なくとも日中)建物に常駐し、サービス提供を行います。とくに国が「整備費」の補助などで普及推進するのは、診療所や通所介護など高齢者支援施設を組み合わせた事業モデルです。

Q3 申請受付期間が延長された？

A 整備事業の申請期間が24年11月→25年2月に延長されました

Q2の通り、登録手順の変更やローカルルールの影響などで、応募に至るハードルが上昇しました。結果的に予算消化がスムーズに進まず、申請期間が24年11月から25年2月に延長されています。

Q4 サービス付き高齢者向け住宅にはどんな優遇措置があるの？

A 対象事業になると「整備費」「税制」「融資」の3つの優遇措置が受けられます

サービス付き高齢者向け住宅の普及にあたって国は、「整備費」「税制」「融資」による3つの優遇措置を設けています。とりわけ整備費については、国土交通省が「高齢者等居住安定化推進事業」として、23年度予算に325億円、24年度予算は355億円を計上し、新築費用の1/10を補助するなど、破格の支援が話題となっています。融資については、対象工事の資金借入れ制度を住宅金融支援機構が行っています。

予算による支援措置

〈高齢者等居住安定化推進事業〉 H24年度予算額355億円

国土交通省・厚生労働省が連携して行う高齢者住まい法改正により位置づけられる「サービス付き高齢者向け住宅」の建設・改修費に対して、国が民間事業者・医療法人・社会福祉法人・NPO等に直接補助を行う。	
---	--

〈補助率〉 住宅

新築・国	1/10(上限 100万円/戸)
改修・国	1/3 (上限 100万円/戸)
高齢者生活支援施設	
新築・国	1/10(上限 1,000万円/戸)
改修・国	1/3 (上限 1,000万円/戸)

融資による支援措置

借入りの対象条件

サービス付き高齢者向け住宅の登録	
賃貸住宅部分の延べ面積	200㎡以上
敷地面積	165㎡以上
戸数	制限なし
賃貸する住戸の契約形態	建物賃貸借契約に限る

借り入れ額

借り入れ額	最高で対象事業の100%(10万円単位)が借り入れの対象。ただし、収支計画などを審査した結果、借り入れ額が希望と一致しない場合がある
対象事業費	建築主体工事費、電気工事費、給排水衛生工事費等の本体工事費及び屋外附帯設備工事費、既存建物の除却工事費、開発工事費、工事監理費、敷地測量費、土地取得費 等
返済期間	35年以内(1年単位)

※独立行政法人住宅金融支援機構のWEBサイト(<http://www.jhf.go.jp/>)で詳細をご覧ください。

Q5 住宅型有料老人ホーム？サービス付き高齢者向け住宅？どちらを開設するのがいいの？

A どちらにもメリットがありますむしろサービスの内容と質を考えることが重要で

現状、サービス付き高齢者向け住宅の居室面積が最小で18㎡のところ、住宅型有料老人ホームの場合、13㎡で開設できます。サービス付き高齢者向け住宅には住宅型有料老人ホームにない、様々な支援策があります。開設を検討される方は、どちらが良い選択か大いに迷うケースが少なくありません。

ここで一度、視点をえてみましょう。この両タイプの高齢者住宅ですが、実は結局のところ、どちらも似たような運営形態となっているケースがほとんどです。

つまり、入居者さんに提供するサービスの内容と質が何より重要で、地域から選ばれる事業所となれば、どちらも成功すると言えます。この成功モデルとしてパナホームがお勧めするのが、医療や介護を付加した「ケア付高齢者住宅」です。

Q2 24年度は登録手順が変わった？

A 昨年度の「すぐ申請」から「建築確認後に申請」にハードルが上がっています

サービス付き高齢者向け住宅の整備費補助について、23年度は即、応募申請が出来たのですが、24年度は都道府県への登録が完了した後に応募する仕組みに変更されています。具体的には、自治体の高齢者居住安定化計画と整合性のある開設計画を立て、建築確認申請が承認されていることが応募に必要となるなど、国の補助申請に至までのハードルが上がっています。

さらには、担当部署が都道府県から市に移管されているケースがあります。計画エリアの数量制限や建物の要件に独自のローカルルールを設けていることが多いため、事前の入念な確認が重要です。

また、大規模事業(100戸以上)については、応募時に事業地での需要予測に関する資料提出が必要です。

詳細をお知りになりたい方は、計画エリアのパナホーム・エイジングライヴ窓口にお問合せ下さい。

税制による支援措置

サービス付き高齢者向け住宅について、H25.3.31まで以下の特例を適用※賃貸借契約によるものに限る

所得税・法人税	5年間	割増償却	40%(耐用年数35年未満28%)
床面積要件:	25㎡/戸(専用部分のみ)	戸数要件:	10戸以上

固定資産税	5年間	税額を2/3軽減	
床面積要件:	30㎡/戸(共用部分含む)	戸数要件:	5戸以上
補助受給要件:	国又は地方公共団体から建設費補助を受けていること		

不動産取得税	家屋	課税標準から1200万円控除/戸	
	土地	家屋の床面積の2倍にあたる土地面積相当分の価額等を減額	
床面積要件:	30㎡/戸(共用部分含む)	戸数要件:	5戸以上
補助受給要件:	国又は地方公共団体から建設費補助を受けていること		

【固定資産税・不動産取得税の減税例】			
《モデルケース》	特例なし	特例あり	本措置による減税額
・戸数 30戸(戸当たり30㎡)	227万円	76万円	151万円
・敷地面積:800㎡	486万円	0万円	486万円
・戸当たり建設費:900万円	90万円	0万円	90万円
合計(初年度)	803万円	76万円	727万円
合計(5年間)	1585万円	344万円	1241万円

パナホームがお勧めする『ケア付高齢者住宅』

認知された有料老人ホームという名称新しい制度であるサービス付き高齢者向け住宅は、ケアマネージャに認知されていない地域も少なくありません。有料老人ホームなら抜群の知名度があります。

「介護付」への転換を考える

介護付への転換が前提なら最も近い要件は住宅型です。

「13㎡」なら居室数を増やせる

同じ延べ床面積なら、18㎡(25㎡)のサービス付きより、13㎡で開設可能な住宅型は、より多くの居室配置が出来ます。

「13㎡」の安全・安心も考える

13㎡の程よい空間は、落ち着けるだけでなく、比較的、壁が近く手すりがありになるなど、自立をサポートするとの意見もあります。

国を挙げての推進姿勢

整備費補助、税制・融資の優遇など国を挙げて制度が推進されています。今後のスタンダードとなるのがサービス付き高齢者向け住宅です。

安心の利用者保護

賃貸借(利用権)契約とサービス契約の一体化、権利金不可、一方的な解約不可など、居住の安定化をめざす制度のため、地域入居者に安心して選ばれます。

制度変更への対応

介護、高齢者住宅制度の変遷を振り返れば、短スパンで多くの建物要件が求められました。適合高等質で定着した居室面積18㎡(25㎡)を踏襲するサービス付き高齢者向け住宅の建物要件は、今後の制度変更についても高い対応力が期待されます。

地域ニーズにマッチしたサービスの内容と質