

競合・競争  
に  
打ち勝つ

効果的なリノベーションは施設の価値を維持するとともに、顧客満足(CS)や従業員満足(ES)の向上にもつながる!

# 高齢者施設・住宅のリノベーション(大規模改修)手法

## なぜ今、リノベーションが必要なのか?

- 入居料金・家賃を維持できる
- 周辺の新築物件に負けない「住みたい、選んでもらえる」施設・住宅のために
- 入居者の満足度とスタッフのモチベーションが高まる

### ご案内

近年、サ高住の開発ブームなどで急成長を遂げた高齢者施設・住宅市場も、作れば事業が成り立つ時代から、事業者の経営手腕が問われる時代になりました。サ高住の開業ラッシュで、新築物件にばかり目が向きがちでしたが、介護保険制度導入後15年が経過するなか、介護付有料老人ホームなどは、導入以前から開業しているものも多く、築15年を超える物件が多数存在しています。そうしたなか、後発の高齢者施設・住宅との競争に負けないためには、物理的な施設の劣化を改善する「リノベーション(大規模改修)」が求められます。本セミナーでは、築23年の介護付有料老人ホーム「マザアス南柏」の大規模改修(準備:半年、工期:約10か月)を行なった(株)マザアス 代表取締役社長 吉田肇氏、ならびに技術スタッフの方から、今回のリノベーションの狙いや具体的な改修のポイント、現場調整の課題などを詳細いただきます。今後、高齢者施設・住宅の改築・リニューアルをご検討の事業者はもとより、金融機関・不動産開発・建築・設計に携わる皆様のご参加をお勧めいたします。

日時 2016年10月5日(水) 13:00~16:30

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

※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 41,040円(1名様につき)  
(消費税及び地方消費税3,040円を含む)

●同一申込書にて2名様以上参加の場合  
38,880円(1名様につき)

(消費税及び地方消費税2,880円を含む)

※テキスト・コーヒー代を含む

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

お願い: ダイレクトメールの送付先変更または中止をご希望の方は、お手数ですが封筒ラベルに要件をご記入の上、総合ユニコム(株)企画事業部までFAXにてご連絡ください。

ホームページアドレス <http://www.sogo-unicom.co.jp>  
※ホームページでは、総合ユニコムの出版物・セミナーのご案内をしております。

### セミナー参加申込書

#### 高齢者施設・住宅の リノベーション(大規模改修)手法

●会社名(フリガナ)		●買社業種	
●所在地(〒 )		●参加費振込予定日 月 日 (担当者名 )	
TEL ( )	FAX ( )		
●出席者名①(フリガナ)	●所属部署・役職		
●E-mailアドレス			
●出席者名②(フリガナ)	●所属部署・役職		
●E-mailアドレス			

### お申し込み方法

フリーダイヤルFAX番号 0120-05-2560 左記のFAXが通じない場合は  
03-3564-2560におかけ直し下さい。  
総合ユニコム株式会社 企画事業部 TEL03-3563-0099(直通)

- 「参加申込書」が到着次第、参加者宛に「セミナー参加証」「請求書」「銀行振込用紙」をお送りいたします。「セミナー参加証」は開催当日に忘れずにお持ち下さり、受付にご提示をお願いいたします。
- 参加費は、セミナー開催日の3営業日前(土日祝日、年末年始を除く)までに下記指定銀行の口座にお振込み願います。※振込手数料は貴社にてご負担願います。

\*振込先 みずほ銀行 銀座支店 普通口座 No.2360120  
口座名 総合ユニコム株式会社

- セミナー開催日(講座開始日)の3営業日前(土日祝日、年末年始を除く)までにお振込みが間に合わない場合は、恐縮ですが弊社企画事業部(TEL.03-3563-0099)までお振込日をご連絡下さい。
- お申込みが開催日直前の場合、もしくは「参加証」「請求書」等の到着が開催日直前の場合は、会場受付にて現金でのお支払いとなります。当日現金でのお支払いが難しい場合はお振込予定日を事務局までお知らせ下さい。
- 申し込まれた方が参加できない場合は、代理の方にご出席いただいで結構です。ただし、キャンセルの場合は、開催日3営業日前(土日祝日、年末年始を除く)までに必ず事務局にFAXにてご連絡下さい。ご入金額より返金手数料2,000円(1件当たり)を申し受けます。なお、開催日2営業日前以降のキャンセルにつきましては、参加費全額をキャンセル料として申し受けます(その場合、原則としてセミナーの当日配布資料をご送付いたします)。
- お席は、受付順に当方にて指定させていただきます。
- セミナー会場内は禁煙とさせていただきます。また、講演内容の録音・録画、講演中のパソコン・携帯電話のご使用は、固くお断りいたします。
- ご記入いただきました個人情報、当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。
- 主催者及び講師等の諸般の事情により、講師の変更やセミナーを中止させていただく場合がございます。その際には、セミナーお申し込み時にご記入いただいた連絡先へ、事務局からご連絡をさせていただきます。

## 競合・競争に打ち勝つ 高齢者施設・住宅のリノベーション(大規模改修)手法

### セミナープログラム&タイムスケジュール

13:00~16:30 (15時前後にコーヒーブレイクの他、随時休憩を挟みます)

#### 1. 高齢者施設・住宅の現況「3つの流れ」

- 高齢者施設・住宅の推移
- 有料老人ホームとサービス付き高齢者向け住宅(サ高住)の動向
- ミサワホームグループのシニア事業モデル

#### 2. 高齢者施設・住宅のリノベーション需要

- 増加する高齢者施設・住宅のリノベーション
- リノベーションを行なう背景
- リニューアル工事の狙いとサイクルコスト
- CS(顧客満足)・ES(従業員満足)の向上

#### 3. 「マザアス南柏」築23年の現状

- 施設の概要・特徴
- 社会背景
- 介護現場の状況——入居者と家族、職員
- 建物の劣化状況

#### 4. 映像で見るリニューアルのビフォー&アフター(約10分)

#### 5. リニューアルの狙い「3つの視点と6つの役割」

- 機能の経年劣化への対応
- 顧客満足への対応
- 社会環境の変化への対応
- 業務効率の改善
- 新築施設に対する競争力の確保
- 経営的視点

#### 6. リニューアルのポイント「8つのコンセプト」

- 現状の問題点の把握
- できること、できないこと——優先順位
- 計画内容の決定プロセス
- 工期とコスト

#### 7. 入居者が住み続けながら行なうリニューアル手法

- 情報の伝達——全体
- 入居者、家族への説明ポイント
- 職員の情報共有
- 現場調整のポイント——運営
- 現場調整のポイント——工事
- 介護現場における工事への対応

#### 8. 具体的な工事ポイント

- トータルデザイン
- 省エネルギー
- バリアフリー
- 耐久性向上のための修繕

#### 9. これからの課題

- 長期修繕計画の作成
- 新築時の計画ポイント

### 講師プロフィール



**吉田 肇** (よした・はじめ)  
株式会社マザアス  
代表取締役社長

1960年生まれ。83年法政大学法学部卒業後、ミサワホーム(株)に入社。環境設計部では、静岡県伊豆地区での「生きがい村計画」(定年退職者ビレッジ)に参画。その後リゾート事業に携わり、93年11月より介護事業に従事。97年2月(株)マザアス設立。2003年9月同社代表取締役常務、06年7月代表取締役専務を経て、09年9月代表取締役社長に就任。また、(社)住宅生産団体連合会成熟社会居住研究会座長、高齢者住宅経営者連絡協議会監査役、24時間地域巡回型訪問サービスと高齢者住宅の連携事例調査研究事業ワーキングメンバー、医療法人なごみ会理事などを務める。



**若林 淳一** (わかばやし・じゅんいち)  
ミサワホーム株式会社  
開発事業部 医療介護推進課 主幹  
一級建築士 宅地建物取引士  
福祉住環境コーディネーター2級  
訪問介護員2級

芝浦工業大学建築学科卒業後、建設会社勤務を経てミサワホーム(株)に入社。マンションの商品企画、設計・監理業務に従事。(株)マザアスに出向時代高齢者施設において介護職として勤務。認知症対象ユニットで日勤から夜勤まで一連を経験する。「マザアス南柏」大規模改修工事においては運営・設計・施工・デザインを調整するコンストラクションマネジメントの役割を担う。現在は、介護経験で培った入居者・家族・職員・事業者に配慮した設計を生かし高齢者住宅の新築・リニューアル事業に取り組んでいる。(一社)住宅生産団体連合会 成熟社会居住研究会委員。