

「サービス付き高齢者住宅(仮称)」制度施行を見据え、
今どのようなポイントに留意して賃貸住宅を開発すべきか

『サービス付き高齢者住宅』の 開発・運営手法&契約書式解説

1. 「サービス付き高齢者住宅」制度の創設で高齢者向け賃貸住宅の開発はどうなるのか
2. 高齢者向け賃貸住宅の契約書式のほとんどで賃貸借契約による「借家権」が不明確!?
正しい契約書式の理解・整備が急務
3. 経営の成否を握る「入居者募集」と、トラブルが発生しやすい「退去」を中心に運営ノウハウを開示

ご あ ん な い

制度開始から約5年が経過した「高齢者専用賃貸住宅(高専賃)」が大きな転換期を迎えています。既存の高専賃と有料老人ホームにハードソフトの基準を設けて再編する「サービス付き高齢者住宅(仮称)」制度が新たに創設される機運が高まり、これから高齢者向け賃貸住宅を開発する事業者にとっては、新たな制度基準を見越した開発が必要となっています。

居室面積や設備基準、入居者との契約方法、前払い金の扱いなどはもちろんのこと、都道府県ごとで異なる独自ルールへの対応や、入居者とのトラブルを未然に防止するための正しい契約書式の理解、入居者募集・退去方法などのポイントを押さえた運営ノウハウが欠かせないの言うまでもありません。

本セミナーでは、高齢者向け賃貸住宅の開発・運営について豊富な実績を持つ講師にご登壇いただき、今後の開発のあり方と、成功のための運営のポイントについて、事例・モデル書式等を交えながら学んで参ります。

日 時 2011年3月3日(木) 13:00~17:00

会 場 九段会館

東京都千代田区九段南1-6-5

TEL.03-3261-5521

※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 37,800円(1名様につき)

(消費税及び地方消費税1,800円を含む)

●同一申込書にて2名様以上参加の場合

35,700円(1名様につき)

(消費税及び地方消費税1,700円を含む)

※テキスト・コピー代を含む

主 催 総合ユニコム株式会社
月刊シニアビジネスマーケット

〒104-0061 東京都中央区銀座2-8-15 共同ビル
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、総合ユニコム企画事業部までFAXにてご連絡ください。

セミナー参加申込書

『サービス付き高齢者住宅』の開発・運営手法&契約書式解説

●会社名(フリガナ)		●資社業種	
●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		●所属部署・役職	
●出席者名②(フリガナ)		●所属部署・役職	
●E-mailアドレス			

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。

お申し込み方法

フリーダイヤルFAX番号 0120-05-2560
総合ユニコム株式会社
左記のFAXが通じない場合は
03-3564-2560におかけ直し下さい。
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 普通預金 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、お申し込み時にご記入いただいたご連絡先へ、事務局からご連絡をさせていただきます。

『サービス付き高齢者住宅』の開発・運営手法&契約書式解説

セミナープログラム&タイムスケジュール

講師プロフィール

13:00~17:00 ※15:00前後に15分間の休憩を挟みます。

I. 「サービス付き高齢者住宅(仮称)」制度の創設により 高齢者住宅の開発・運営トレンドはどう変わっていくのか

- 高齢者向け住宅事業を取り巻く事業環境と関連制度の変遷・整理
- 制度の新設で登録要件はどうなるのか
- 都道府県が独自に策定する住宅施設基準のルールにはどう対応するべきか
- 消防庁の通達が設備基準へどのように影響するか
- 今後の高齢者向け住宅開発・運営の方向性
→どのような届出・施設基準・契約方法・運営方法が適切か
- 補助金を活用する際の留意点

II. 高齢者向け賃貸住宅の “正しい”契約書式と契約実務

- 全国の高齢者向け賃貸住宅の契約書のうち
「ほぼ全ての書式で借家権の保護が不十分」という事実
- 欠けているのは賃貸借契約の視点
(介護施設の契約書を流用していないか)
- 賃貸借契約を結ぶ上での留意事項～入居審査がポイント
 - ・見学者へのご案内文
 - ・借地借家法に基づく賃貸借契約書とは
 - ・入居時費用(賃料・共益費・入居一時金)の明示
 - ・重要事項説明書は必要か(入居のしおりで対応できるのか)
 - ・連帯保証人・身元引受人は必須項目
 - ・解約条項の明示(特に貸主からの解約条項)
- 介護・医療・生活支援サービス契約の解説
 - ・訪問介護サービス契約
 - ・医療サービス提供に関する契約
 - ・生活支援サービス契約
 - ・食事サービス契約
- その他契約時の留意点
 - ・家具付、カーテン付は問題か(費用はどこから?)
 - ・退去時の修繕方法(原状回復の規定が入っていないのは違法なのか)

III. 高齢者向け賃貸住宅の 入居者募集から退去までの運営ポイント

- 入居者募集のポイント
 - ・広告宣伝は逆効果
 - ・行政、医療・介護事業者との連携
 - ・既存入居者のクチコミが最大のPR
- 生活支援サービスの種類と料金設定の考え方
- スタッフ教育の考え方と指導のポイント
- ケアプラン・介護計画の作り方(他施設との差別化策)
- 効率的なスタッフローテーションの組み方
- 訪問介護サービス提供のポイント
- 在宅療養支援診療所との連携
- 退去時の注意事項



向井 幸一(むかい こういち)
株式会社シルバーライフネットワーク
代表取締役

1952年広島県生まれ。芝浦工業大学卒業後、警視庁入庁。92年同庁退任後、同年(株)不動産中央情報センター入社。ゆうゆう寺番館館長、営業本部長、常務取締役を経て2001年に同社退任。その後、(株)ミーム取締役、日本エコネット(株)代表取締役を経て、04年(株)シルバーライフネットワークに入社、代表取締役に就任し、現在に至る。主な業務として訪問介護事業、高齢者住宅コンサルティングを行なっている。

財団法人日本賃貸住宅管理協会 高齢者住替え支援推進部会副会長、住替え支援センター 住替えアドバイザー、高齢者専用賃貸住宅事業者協会 副会長、高齢者住宅協議会 副会長ほか、高齢者住宅供給企業の顧問も数社兼任している。

本セミナーをはじめ月刊誌・資料集・書籍は、WEBでもお申し込みいただけます。

ホームページでは、弊社のセミナー・展示会・刊行物などのご案内と商品検索がご利用いただけます。また、メールマガジン[総合ユニコム通信]を毎週配信しております。ぜひとも、メールアドレスをご登録ください。



<http://www.sogo-unicom.co.jp>