

・突然のFAXによるご案内の失礼をお詫び申し上げます。  
・このようなご案内が不要な場合は、今後の送信を止めさせていただきますので、誠に恐れ入りますが、下記送信停止欄にFAX番号をご記入のうえ、このままご返信ください。

# 成功事例に学ぶ「高齢者専用賃貸住宅」事業セミナー

— 賃貸管理会社が取組む「一般賃貸」と「高専賃」の収益性 —

主催：にじゅういち出版

【講師】 向井 幸一（株式会社シルバーライフネットワーク 代表取締役）

奥村 孝行（株式会社メッセージ 取締役執行役員 介護事業部長）

【大阪会場】 2011年3月1日（火）午後1時～午後5時 大阪YMCA会館 10F101号室 大阪市西区土佐堀1-5-6）

【福岡会場】 2011年3月9日（水）午後1時～午後5時 天神ビル11階11号室（福岡市中央区天神2-12-1 天神ビル）

【受講料】 1名 25,000円〔レジュメ代込／消費税込〕

新聞・テレビ等で高齢者専用賃貸住宅（高専賃）の特集が数多く組まれております。メディアにおいては賛否両論がありますが、確実なことは今後急速に増加することが予想されます。賃貸管理業界においては、少子化と不況のおおりで「入居率の低下」「賃料の下落」の傾向にあります。

拡大する高専賃市場には、多くの業種から参入が図られておりますが最短距離に位置する賃貸管理業界からはまだ参入が少ないようです。

賃貸管理業として蓄積されたノウハウを生かし、未経験の分野はパートナーシップを持ってカバーし、高専賃市場をリードしてゆくことが賃貸管理業の使命とも思えます。この事業にいち早く取り組み事業展開をした2社の成功事例を学び、事業展開の参考にして頂ければ幸いです。

## ポイント

- ①なぜ、賃貸管理業が高専賃事業に取り組むのか。そのメリット・デメリット
- ②賃貸管理会社が取組む「一般賃貸」と「高専賃」の収益性（事業スキーム）
- ③高専賃は何故地方都市に優位性があるのか
- ④参入実績からみえてくる高専賃市場
- ⑤2社の成功ノウハウは企画・開発・運営戦略から（介護・医療との連携のあり方）
- ⑥国交省の政策補助・助成金制度の活用方法

### 第1部 なぜ、賃貸管理業が高専賃事業に取り組むのか。そのメリット・デメリット

（株）シルバーライフネットワーク  
代表取締役 向井幸一

1. 高齢者専用賃貸住宅の現状と展望
2. なぜ、賃貸管理業が高専賃事業に取り組むのか。そのメリット・デメリット
3. 少子高齢時代の賃貸住宅～何故異業種から高専賃への参入が相次ぐのか？
4. 国交省・厚労省の共同所管となった影響は？
5. 入居率が二極化している現状の課題は？
6. 地方都市での高専賃の優位性と現状  
何故地方都市に優位性があるのか
7. 過去の法改正からみえてくる今後の高専賃  
高齢者居住法、老人福祉法、介護保険法、消防法等
8. 政策補助・助成制度の拡大と活用方法

### 第2部 （株）メッセージの高専賃戦略

— なぜ、介護付有料老人ホームから高専賃にシフトするか  
（株）メッセージ 取締役執行役員  
介護事業部長 奥村孝行

平成9年に老人用住宅の賃貸管理運営、介護用品の販売、食事の宅配を目的として岡山市に設立。平成16年にJASDAQ市場に株式を公開。全国規模で高専賃を展開し、今年8月までに10棟の開設。有料老人ホームと高専賃の違いは何か。介護付有料老人ホームを展開してきた（株）メッセージがどうして高専賃にシフトを行うのか。

収益性を高めながら、介護サービスを向上させるには生産性の向上が必須。高専賃入居者への援助をスケジュール化し、生産性を高めるマネジメントの事例を紹介する。

1. 高齢者住宅市場の現状と高専賃戦略
2. 特定施設と自立支援の関係
3. 介護付有料老人ホームは結局「施設」
4. 施設から住宅へ（高専賃は住宅）
5. 介護スケジュールをマネジメントする

### 第3部 高専賃ビジネス倶楽部設立について

【お申込方法】 下記申込用紙をファックスまたは郵送でお申込み下さい。折り返し、受講票、請求書等をお送りします。また弊社ホームページからもお申込みいただけます。

【問い合わせ先】 株式会社 にじゅういち出版（ホームページ <http://www.21-pub.co.jp>）  
〒101-0032 東京都千代田区岩本町1-8-15 岩本町喜多ビル6階  
TEL 03-5687-3460（午前9時～午後6時）

●ご記入いただいた事項等は、弊社からの各種ご案内（刊行物、セミナー等）に利用させていただきます。取扱いにつきましては、弊社ホームページをご覧ください。

FAX ⇒ 0120-915-671

## 「高齢者専用賃貸住宅」事業セミナー

大阪会場 福岡会場 ※お申込み会場にチェックを付けて下さい。

年 月 日

会社名（フリガナ）	担当者名（フリガナ）
（〒 — ） 住所	
TEL	FAX
役職・参加者名	役職・参加者名

※今後の送信停止（FAX番号 — — ） E-Mailのみの案内希望（E-Mail — ）