

新ビジネス

Watch



トップ対談

みんかい 山崎保社長 × シルバーウッド 下河原忠道社長

高齢者住宅開発分野で業務提携

みんかい

10年間培ってきた営業支援サービスノウハウ提供

—業界最大手の紹介センターであるみんかいさんは、10年前から入居希望者の要望に最も適した高齢者住宅を紹介されてきました。今回は高齢者住宅開発でシルバーウッドさんと業務提携されましたが、その狙いは。

山崎 私どもは、今までに3万件以上、年間で5000件以上の相談実績を持っています。その中で蓄積してきたお客様ニーズを反映させた「売れる施設づくり」の開発に携われ



山崎保社長

みんかい(東京都品川区)

10年前から首都圏を中心に、有料老人ホーム、高専賃、シニア住宅・高齢者マンションなどを紹介してきた最も歴史のある紹介センター。東京・神奈川・千葉・埼玉の病院・老人保健施設や市役所・区役所など、信頼できる機関の相談員・ケアマネジャー・福祉担当者などと連携をはかり、年間5000件以上の相談に応じ、3万件以上の相談実績がある。

ないかと考え、高齢者住宅運営で肝要な家賃を低くできるように、建築コストの低価格化に熱心に取り組み、かつ高齢者住宅の行く末について真剣に考えている企業を探していました。そんな折にシルバーウッドの下河原社長にお会いしたのです。高齢者住宅の本来あるべき姿や現状の施設運営の問題点などで意見が一致し、今回業務提携させていただきました。

—建築費が高騰する中でシルバーウッドさんは、RC造に比べ約30%の建築費が削減できる新工法(スチールパネル工法)による建築提案とともに、高齢者住宅を建てた

いと考えている地主と運営事業者のマッチングをされています。みんかいさんとの提携の理由は。

下河原 最近、高専賃運営を希望される医療法人様からの問い合わせが増えています。特に、初めて高齢者住宅の運営に乗り出す医療法人様からは、建物の企画・開発から入居募集などの営業面まで、適切なアドバイスをして欲しいという要望が多くなっています。そんな時に、山崎社長と出会い、じっくりとお互いの思いを話し合い、営業支援サービス面で業務提携することにしました。

—確かに資金調達から土地案件情報の取得、施設の企画・開発、入居募集などの営業面までを考えるとこの足を踏んでしまう医療法人は多いようです。両社がタッグを組むことにより、この諸問題を一気に解決できるわけですね。

下河原 高齢者住宅は、健常者向けと要介護者向けのものとに大別されますが、今最も必要とされているのは要介護度の方が安心・安全・快適に暮らすことができる施設や住宅です。特に要介護度の重い人をまず助けるための受け皿が必要とされています。その解決策の一手が、病院並みの機能を持った在宅、つまり高専賃を始めとした高齢者住宅だと考えています。ですから、医療法人様が参入しやすい環境を作りたいと思って努力してきました。運営を左右する家賃を低く設定するための建築費削減案、土地・建物の初期投資を不要とする建て貸し方式(リース)での運営、そして今回の提携により営業支援面でのサポートを強化することができました。

—営業支援サービスとしては、具体的にどのようなことを考えていますか。

山崎 弊社は、顧客となる入居希望者に一番近いスタンスで、さまざま高齢者住宅を見てきました。そのお客様目線で「売り込める住宅」を開発段階からアドバイスして行きたいと思っています。エリア状況や入居者層の絞り込みなど、入居募集の仕方についてもサポートします。

—今回の提携で、新規参入時のトータルサポート体制が、より盤石になりましたね。

下河原 はい。ハード面で求められる質の高い建物。それを可能な限り安く建てることのできる工法が、私どものスチールパネル工法だと自負していますから、これだけのサポート体制を整えば、新規開設を希望する医療法人様も納得していただけるはずですよ。

—あとは周知の仕方ですね。山崎 そうですね。新規開設時に病院の近隣、5から10km圏内で募集することで、2から3割は集まります。そこで、ひと安心してしまうのですが、実際はその後が大変なのです。募集エリアを広げれば、いろいろな施設や住宅がありますから対策が必要です。

—高齢者のための住まいと介護・医療連携は、今後の高齢者住宅に不可欠のテーマです。そのためにも、医療法人にはもっと高齢者住宅運営に積極的に取り組んで欲しいと思っています。両社の業務提携で参入が加速することを期待しています。

山崎 現在、弊社のリーフレットは5300か所に置いてあります。このネットワークを駆使しつつ、営業支援ノウハウを提供することに魅力を感じていただきたいと思います。そして、今回の提携によりサポートさせていただく医療法人



下河原忠道社長

シルバーウッド(千葉県浦安市)

医療法人や介護事業者と土地オーナーをマッチングさせ、建て貸し方式による土地・建物の初期投資0円で高齢者住宅開設を提唱。RC造に比べ30%建築コストを削減できる新工法(スチールパネル工法)も評判を呼んでいる。

を中心に、成功事例や顧客情報を共有できる病院間のネットワークを構築したいと思っています。また、病院の患者さんの中には、その医療法人が運営する高専賃では入居条件が合わなかったり、対応が難しいケースが出てきます。この場合は弊社の1000近い提携施設に紹介することができます。

下河原 地域ケア構想の中で、医療法人が果たす役割は重要です。住まいと介護・医療・看護の連携を一番スムーズに行えるからですが、初期投資を極力抑え、介護と医療報酬を組み合わせることでビジネス的にも魅力を感じていただけるはずですよ。既に今回の提携をお話した医療法人様から、具体的な案件をいただいていますので、まずは山崎社長と二人三脚でこの案件を成功させたいと思います。



シルバーウッド 医療法人の新規開設案件をトータルサポート