

日本老人住宅的開發現況與課題



株式會社NB-Lab.
代表董事 清原 晃

～ (株) NB-Lab.(Nursing Business Laboratory)公司簡介 ～

- 為使長照設施營運支援業務更加專業化於2006年11月1日成立株式會社NB-Lab.。
- 由專業的營運管理人員、具長照支援專員資格、介護福祉士等資格的人員，以及具經營管理實務經驗者，共同擬定全國性提供長照服務自費型老人之家、家庭式收費老人之間、日間照顧服務、團體家屋、居家照顧支援事業、到宅照顧服務事業等相關策略、並成立相關機構、設施。
- 2006年12月、於日本神奈川縣展開了第1個支援事業。
- 2007年7月、於愛知縣展開了第2個支援事業。
- 2008年1月、於福岡縣展開了第3個支援事業。
- 今後將針對日本全國的租賃式老人專用住宅發展上的長照服務營運管理方面，提供經營團隊以及經營管理幹部等派遣人才，以從事營運管理相關的業務。
- 所謂合約型態是指以業務委託合約的方式，從事機構的開發、開辦、營運管理業務。
- 薪資體系依派遣人數、業務內容而異。
- 同時開發兼具醫療・長期照顧的老人專用住宅，及研發低成本老人住宅等。
- 截至目前為止在日本的千葉、奈良、福岡、長崎、北海道、愛知、廣島、鳥取、神奈川的醫療院所展開建構老人住宅的顧問服務。

I 前言 老人住宅市場的現況與問題點

1. 日本全國共有148.8萬戶的老人住宅(是超過65歲以上高齡人口的5.05%)
其中有5,340個自費型老人之家，房間戶數共214,176戶。
2. 特殊養護等機構式服務及提供長照服務自費型老人之家的市場供給量減少
受總量規定的影響，特殊養護等機構式服務、團體家屋和提供長照服務自費型老人之家的開辦量逐年遞減。對照2005年的高峰期，2009年提供長照服務自費型老人之家的開辦量約當時市場供給量的4成。
3. 市場上開始出現新型態的老人住宅
2011年7月底當時市場上共有2,157件、58,067戶的租賃式老人專用住宅。礙於法令不易開辦新的提供長照服務自費型老人之家，繼而轉投入家庭式或既有物件的買賣增多。家庭式自費型老人之家，在戶數上雖未多過提供長照服務自費型老人之家的數量，然在棟數上卻已超越了提供長照服務自費型老人之家的數量。自2011年度展開的提供服務老人住宅的登記戶數，在2011年10月到2013年8月現在為止已達3,704件、119,862戶。
4. 提供服務老人住宅、家庭式自費型老人之家屬外部服務性的長期照顧，不易建立服務項目外，亦難確保其收益
除使用長照服務的對象以輕度的使用者居多外，在商品性或收益性上有較大的差距。
5. 未確立商品概念
商品概念尚未確立，以致在服務項目相關的硬體規格、人員體制、甚至在營運管理的know how上，顯示出鮮明的落差。
6. 商品性的參差落差，導致難以徵求到有意入住者
欠缺徵求有意入住者know how的商品概念。

Copyright © 2013 NB-Lab Co. Ltd. All rights reserved.

3

老人住宅的市場規模(2025年)

(單位)

①	2010年高齡人口	人	29,440,000
②	2010年老人住宅戶數	戶	1,488,877
③	適足率(②/①)	%	5.05
④	2025年高齡人口	人	35,000,000
⑤	高齡人口增長率(④/①)	%	118.9
⑥	以現階段的適足率換算所需要的戶數(④÷③)	戶	1,767,500
⑦	2025年時所需的老人住宅戶數(⑥-②)	戶	278,623
⑧	歐美的適足率標準	%	10
⑨	根據歐美標準換算所需要的戶數(④÷⑧)	戶	3,500,000
⑩	根據歐美標準換算後應增設的戶數(⑨-②)	戶	2,011,123
	以每棟50戶來計算	棟	40,222
	以每棟60戶來計算	棟	125,700

Copyright © 2013 NB-Lab Co. Ltd. All rights reserved.

4

有關老人住宅議題的政府方針



擷取自2011.1.20的日經新聞

建置提供生活支援服務的租賃式住宅

2011年度內建置 3 萬戶



評估希望在2020年度前增加至60萬戶左右

老人住宅的未來

(老人住宅的一元化)

《既有》

《老人住宅法修訂後》

※修法後，預定明年度開始導入新制

符合下述條件的情況下：

厚生労働省負責管理

国土交通省負責管理

自費型老人之家

老人順利入住租賃住宅(高円賃)

老人專用租賃住宅(高專賃)

老人專用優良租賃住宅(高優賃)

1.原則上樓地板面積應超過25m²以上

2.設有洗手間和洗手台設備

3.無障礙空間

4.提供安全照顧和生活諮詢服務

提供服務的老人專用住宅

期待這類設施能成為收容特殊養護老人之家(待機42萬人)的一個想法

未來老人住宅的主要動向

- 相較於2005年，2035年日本全國的高齡人口將增加45%。埼玉縣增幅達83%、神奈川縣增幅達82%、千葉縣增幅達77%、東京都增幅達68%、愛知縣增幅達66%，大都會區的增幅日趨鮮明。增幅中三大都會區占了63%。未來老人住宅的需求將集中在都會區。
- 2015年日本的獨居老人共有570萬戶，占老人家庭數中的33%。2020年日本獨居老人比例超過50%以上的縣市地區將有9個，其中同鹿兒島縣、和歌山縣、山口縣，東京都也將列入其中。預測未來在獨立自主～長照方面，將出現多元化的老人住宅需求。
- 日本市場從今年度開始供應提供服務的老人專用住宅。今年度的供給量為3萬戶，未來三年內將開發出9萬戶。過去的老人順利入住租賃住宅、老人專用租賃住宅、老人專用優良租賃住宅，將統一整合為提供服務的老人住宅，而這當中也包含了部分符合相關規定的家庭式收費老人住宅。
- 2006年～08年度，在特殊養護設施的建置上，相對於計畫預估床數的3,392床，實質上卻只達成了其中的48.2%，建置速度不如預期，以致待入住者人數達42萬人，如何突破這個關卡變得相對重要。
- Benesse、Life Message、Watami等各大業者開始積極開發低價型老人住宅。

Copyright © 2013 NB-Lab Co. Ltd. All rights reserved.

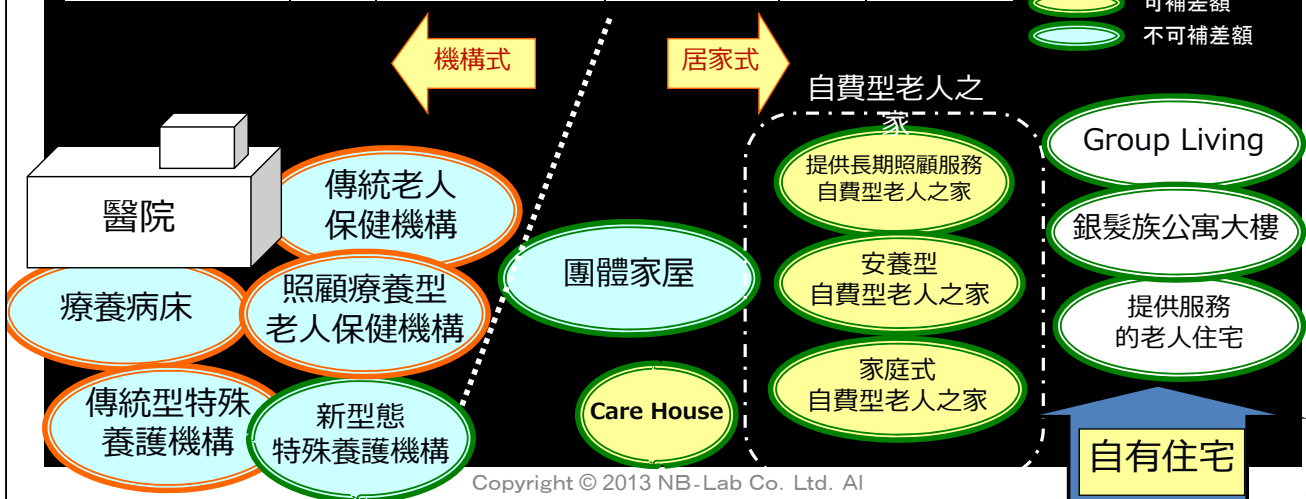
7

老人機構的種類與選擇性

需介護者的相關機構和一般性住宅

通稱		適用長照保險	給付額(月)(新法)	房租	對象	
特殊養護機構	傳統型	機構式	長照老人福利機構	20.6~29.2萬日幣	不要	1級介護以上
特殊養護機構	新型態	"	提供小規模的生活服務	23.8~29.6萬日幣	要	"
老人保健機構		"	長照老人保健機構	24.9~31.3萬日幣	不要	"
療養病床類		"	養護型醫療機構	24.9~41.3萬日幣	不要	"
團體家屋		居家式	失智老人共同生活養護	24.2~26.2萬日幣	要	"
care house		"	特定入住機構者生活照顧	7.2~24.9萬日幣	要	需協助以上
自費型老人之家	照顧服務	"	"	"	要	"
	家庭式	"	居家照顧服務	6.15~35.83萬日幣	要	獨立自主以上
	安養型	-	需照顧者搬離	-	要	"
一般性住宅		居家式		要	-	

- 不需繳房租
- 需繳房租
- 可補差額
- 不可補差額



Copyright © 2013 NB-Lab Co. Ltd. All rights reserved.

8

(1) 提供服務的老人專用住宅的登記標準～

〈推動老人等居家安定化事業：2012年年度預算達325億日幣〉

日本政府為了因應單身老人、老人夫妻家庭快速增加，計畫建置讓銀髮族能安心生活的環境，和國土交通省、厚生勞動省合作，依老人住宅法修訂後的「提供服務老人專用住宅」的建設、修繕費，由國家直接針對民間業者、醫療法人、社福法人、NPO等提供經費上的補助。

〈條件〉

● 住宅(硬體)方面的條件

- 原則上樓地板面積應超過25m² ※共用的客廳、餐廳、廚房等空間相對充分的情況下，僅需18m²
- 基本上應備有廚房、抽水馬桶、收納空間、浴室
- 具備超過三個以上無障礙空間 (裝設扶手、除去設施空間內的高低落差、確保走道寬度)

● 服務方面的條件

- 藉助下述常駐工作人員等，建構緊急通報和確認安全照顧服務的體制
社福法人、醫療法人或居家照顧服務業者的工作人員 等

● 其他條件

- 制定租賃辦法或以此為依據的合約 (避免因長期住院等而搬離等問題)
- 實施預收租金時等的退費相關機制及保障措施 等

〈補助款額度〉

住家：

新蓋 政府 1/10(上限 100萬日幣/戶)
修繕 政府 1/3 (上限 100萬日幣/戶)

老人生活支援機構：

新蓋 政府 1/10(上限 1,000萬日幣/機構)
修繕 政府 1/3 (上限 1,000萬日幣/機構)

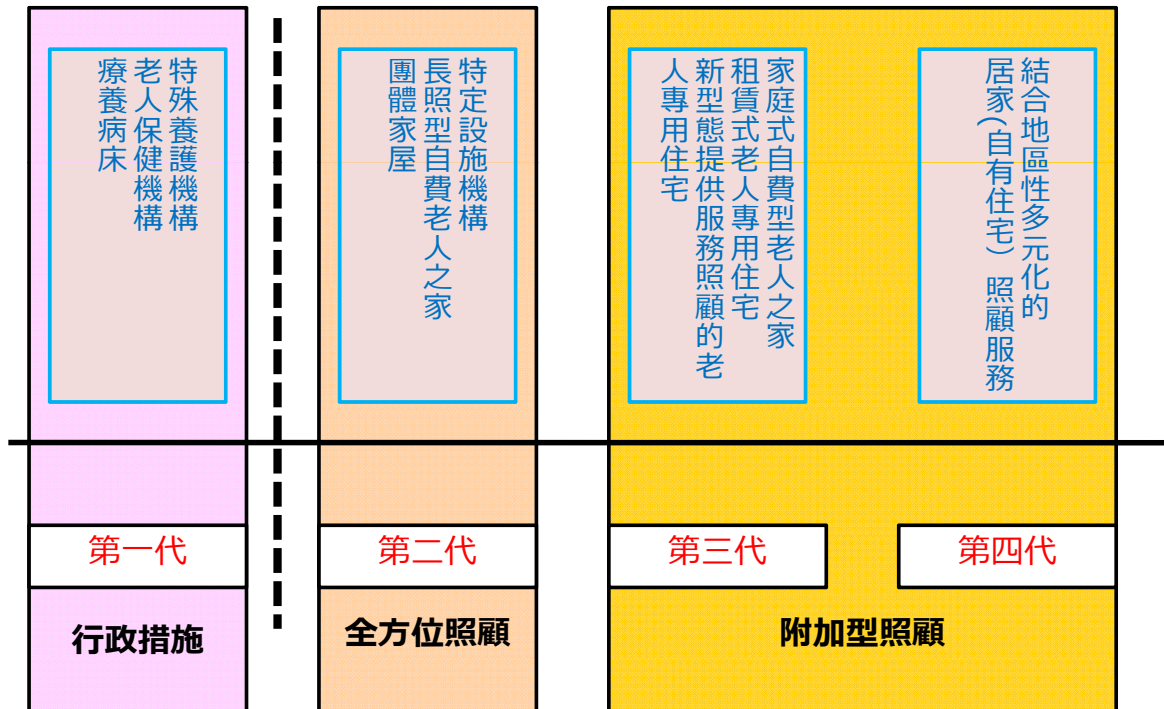
(2) 從營運管理人員的角度作比較

〈提供照顧服務的老人專用住宅和自費型老人之家的差異〉

	提供照顧服務的 老人專用住宅	家庭式自費型 老人之家	未登記立案 的老人住宅
補助款	有	無	無
居住地特例	不可使用 (限市區鄉鎮內居民)	可使用 (全國任何地區皆可使用)	—
行政監督・指導	需繳交報告、 進入機構設施內稽核	實施現場指導	發現是未登記立案的設施機構時 處以相關的行政處分
	制式的服務內容	按各縣市地方政府 制定的指導方針辦理	向主管機關提出 自費型老人之家的申請 或登記為提供照顧服務 的老人專用住宅
對使用者而言的優點	根據制度統一制定服務內容		入住審核機制模稜兩可
對經營者而言的優點	受社會信賴的事業主體、具商業潛力的主體 較易發展出分支據點		不需提出申請
對使用者而言的缺點	無法入住所在地以外 自己所希望入住的機構設施	無特別規定	營運事項 恐依經營者的方便而調整
對經營者而言的缺點	須花時間向所在地主管機關提交 登記・開辦的相關文件手續?		不須花時間辦理申請手續

(3) 老人機構的演變

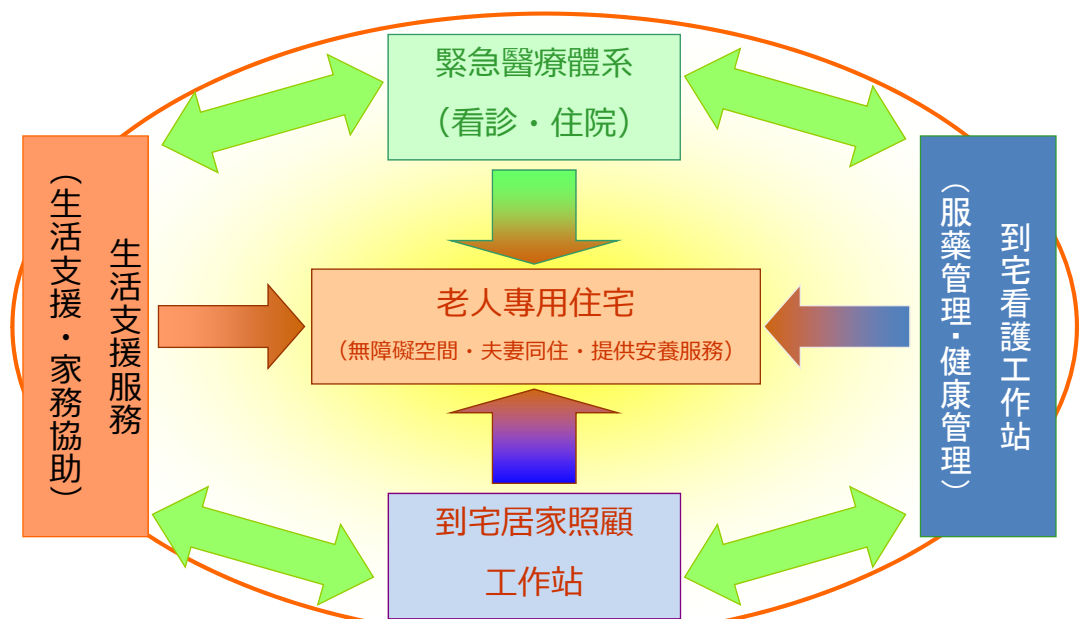
2000年介護保險



Copyright © 2013 NB-Lab Co. Ltd. All rights reserved.

N B 構想 1 : 以結合醫療與照顧的融合式商務為基礎

- 所謂結合區域性資源的服務
- 放心在家生活的後援



Copyright © 2013 NB-Lab Co. Ltd. All rights reserved.

N B 構想2：老人住宅的**基本概念**和所提供的**商品組合性**

除需提供最基本的**24小時管家型服務**的租賃式住宅服務外、**如何連結**照顧、醫療、餐飲等服務，才是老人住宅的**K.F.S**(成功關鍵)。

有了這樣一個明確的基本概念後，則應配合**顧客**的需求，落實**開發**(地點、硬體)、**運作管理**(軟體)、**經營管理**的相關作業。

現行的老人住宅事業中，有太多物件的基本概念顯得相當**模糊**。

僅有硬體設備稱不上**完全**！該如何將社會需求**商品化**呢？

- **醫療型老人住宅 (醫療難民的需求)**
礙於住院規定而遭醫療院所請出，但對醫療資源有高度依賴性的老人
- **照顧型老人住宅 (照顧難民的需求)**
等待入住特殊養護機構、老人保健機構，或需要支援卻未能入住特定機構的老人，礙於規定而需分開居住的老夫妻
- **獨立自主型老人住宅 (對未來沒有安全感)**
上了年紀或對獨居生活感到不安的老人，或是雖然能夠獨立自主但礙於身體虛弱而對未來沒有安全感的老人

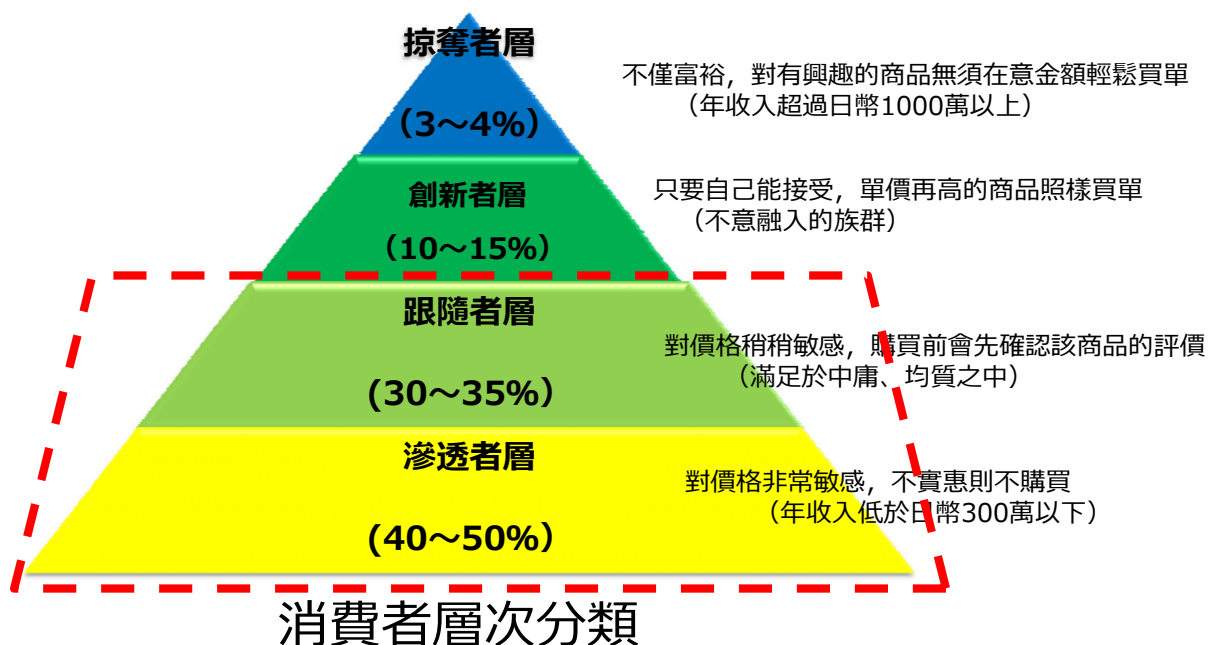
Copyright © 2013 NB-Lab Co. Ltd. All rights reserved.

3

N B 構想3：以人口中占大多數的中低收入戶為對象

提供**小規模低成本型**的老人住宅

<在老人住宅事業上，對於需求具有相當高的價格彈性>



Copyright © 2013 NB-Lab Co. Ltd. All rights reserved.

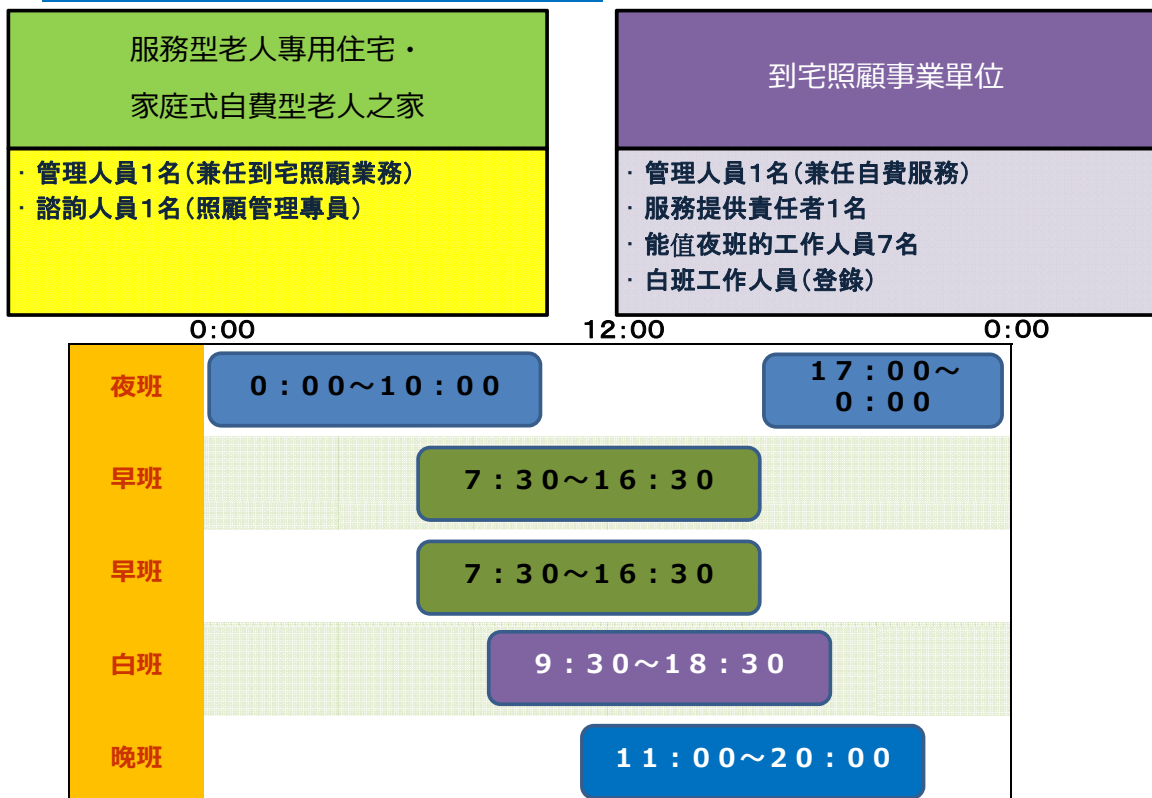
4



<範例概要>

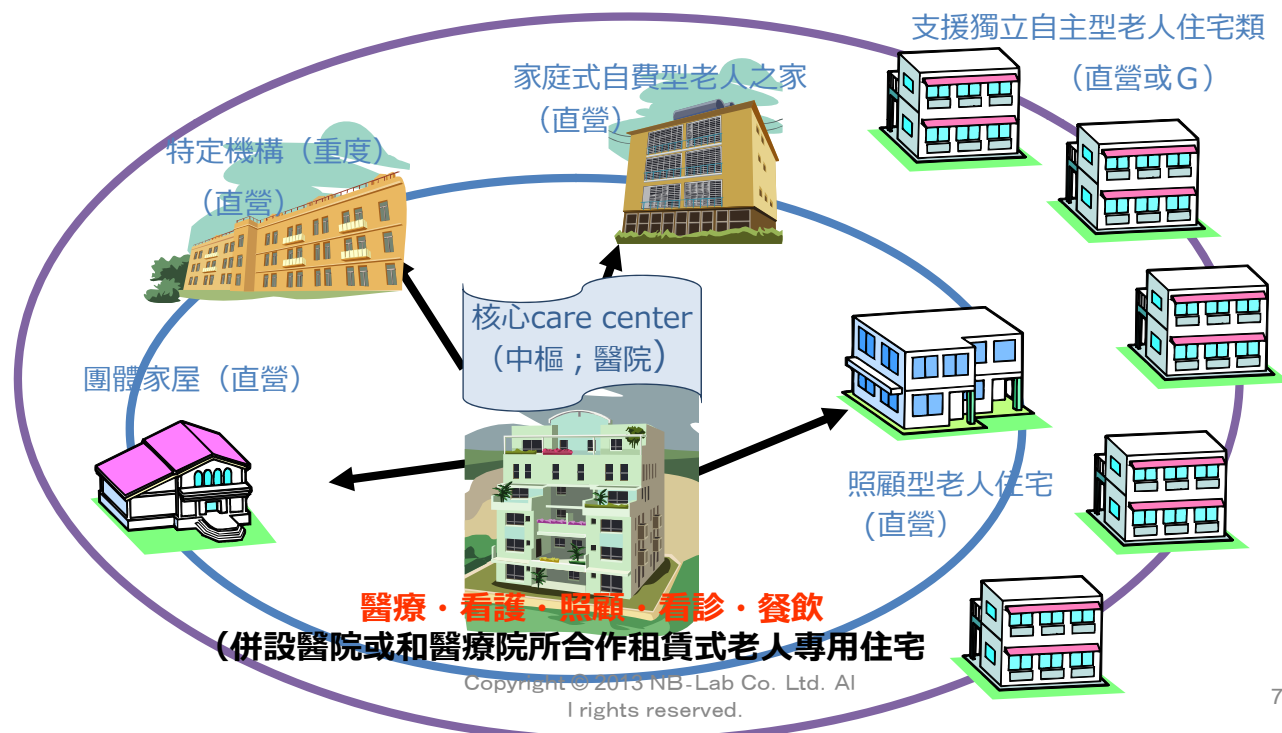
- 房間數 16 間房間
- 房間面積 18 m²
- 房間設備 洗手間、洗手台・照顧床・護士鈴
- 附屬設施 併設日間照顧(設定收容人數:10人)
- 機構設備 水槍、特殊浴缸、電動擔架
- 結構 木造或鋼骨結構
- 樓層 2層
- 預設每坪建築費用 約日幣 55 萬左右~
- 建築總樓地板面積 約 600 m²~630 m²
- 預設建築總成本 約日幣1.05億~約1.2億左右 (含消費稅)
- 基地面積 200 坪~250 坪左右~ 門面寬度 18 m 左右~
- 總投資額 約日幣 1.3 億~約 1.5 億 (含消費稅)
- 開發期間 從開始計畫到竣工為止7個月(工期約5個月)
- ※建築費用會因地區、土地價格等條件而異。
- <營運管理事業範例>
- 押金 日幣0元
- 每月使用費 日幣 8 萬~10 萬 (含房租・伙食費・管理費)
- 預設需照顧者平均超過 2.5 以上

N B 構想 5 : 老人住宅的**服務體制**
24小時不中斷的生活&照顧服務~



N B 構想 6 : 區域型 care center 的構想

以 care center 為核心、可更換住處的網絡
(以每 10 萬人為單位的都會設置 1 處 care center 的構想)



7

N B 構想 7 : NB-Lab Original Contents [eL3]簡介①

① 所謂 NB-Lab Original Contents (原創構想) 的低價老人機構「eL3 (el tree)」?

這是聚集 (株) NB-Lab 從過去到現在所經手的老人機構的開發、經營管理 know how 所成就出的新一代老人住宅的 Original Contents (原創構想)。藉由低單價、低投資的方式創造專為老人所構思的最後棲身新型態。



「eL3 (el tree)」構想名稱的由來和目的

e = elder	(老人)	} = eL3
L = Low Cost	(低投資)	
L = Low Price	(低單價)	
L = Lifetime	(生涯)	

也就是說, 所謂 eL3 是指, 嚴格講究

1. 對所有人來說, 這是一個低投資 (低風險)
2. 對使用者來說, 這是一個低單價 (低風險)
3. 對每一位老人來說, 這是一個可終其一生 (終老、受照顧) 居住的地方同時排除沒有必要的一個範例。

N B構想 8：NB-Lab Original Contents [eL3]簡介②

②「eL3」content 簡介

<eL3的主要構想>

- ① 家庭式自費型老人之家·或提供服務租賃式老人專用住宅
- ② 入住對象包含能獨立自主～需照顧的族群！
- ③ 使用面積200坪～OK！
- ④ 房間數16～18間(樓地板面積600㎡～630㎡)
- ⑤ 投資金額含建築費約日幣1.3億～1.5億左右
- ⑥ 一次承租20年以上，管理費用由營運業者負擔！
- ⑦ 所支付的房租是投資金額的7%～8%！
- ⑧ 一個月的使用費以日幣10萬左右為標準！
- ⑨ 暫時性入住原則上零入住費！！
- ⑩ 透過eL3支援協會保障互相的營運管理
- ⑪ 各項eL3支援系統

Copyright © 2013 NB-Lab Co. Ltd. All rights reserved.

9

N B構想 9：NB-Lab Original Contents [eL3]簡介③

③「eL3」商品陣容

「eL3-type M」

小規模低成本老人機構「醫療法人所推薦的形式」

「eL3-type C」

小規模低成本老人機構「長照事業單位所推薦的形式」

這個構想大致上可分為兩個版本模式。

在機構規格上，另又編列了四種形式。

各位醫療法人或長照事業單位，或是有意進軍老人照顧市場的朋友們，這是一個非常簡潔的運作版本，能有效幫助您放心的展開您的事業。



16間房間+到宅照顧形式



16間房間+診療單位+併設日間照顧形式



16間房間+日間照顧服務+到宅照顧形式



16間房間+診療單位+日間照顧+到宅照顧形式

Copyright © 2012 NB-Lab Co. Ltd. All rights reserved.

10

N B 構想10：NB-Lab Original Contents [eL3]簡介④

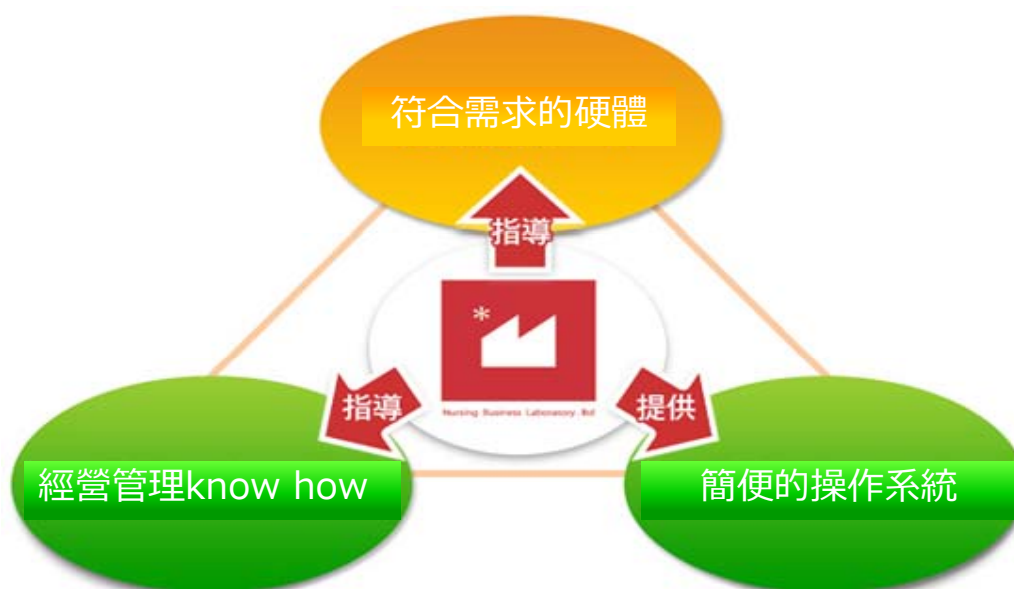
<eL3套裝版本> 提供適用期～半年期間的支援 套裝版本銷售價格單一價日幣800萬(外稅)

- | | |
|----------------------|--|
| ① <u>eL3事業收支模擬軟體</u> | 開辦eL3事業時，僅需輸入項目資料，即可輕鬆完成該事業收支的軟體。 |
| ② <u>eL3照顧服務管理系統</u> | 事業體依法有效運用管理介護保險服務時的輔助軟體。
可在提供服務前一個月確認隔月的預估業績，並反映在營運管理作業上。 |
| ③ <u>製作招聘・廣告媒體工具</u> | 製作招聘廣告・開幕廣告等廣告・文宣的輔助軟體。
僅需輸入必要的相關資訊，即可完成一份簡單的文案資料。 |
| ④ <u>入住者業務管理格式</u> | 藉此軟體將促銷企劃管理、顧客管理、業務窗口管理等各項工具格式化，
有助徵求入住者的實務作業。 |
| ⑤ <u>eL3營運管理手冊</u> | 為開辦eL3的作業，將程序書和開辦後的營運辦法裝訂成冊的管理手冊。
主要使用在經營者或機構管理者執行作業時的參考依據。 |
| ⑥ <u>開辦準備排程工具</u> | 為使eL3的開辦準備作業更加順暢，而制訂的理想化排程作業輔助工具。
藉確認各項作業的執行期間和交期等，在依具體的實際數字編列各項時程。
可當作輔助工具加以活用。 |

※此為2013年1月當時的構想內容。現階段內容可能已變更或已更新版本。

N B 構想11：NB-Lab Original Contents [eL3]簡介⑤

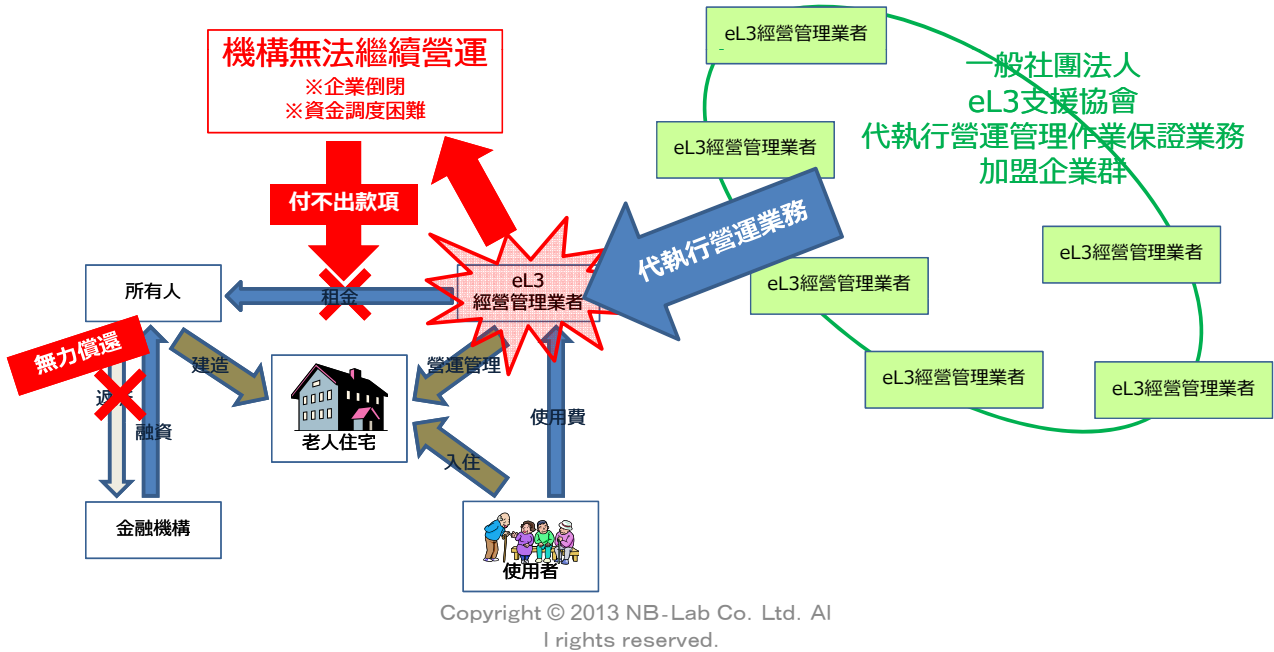
◆實現eL3所需的三種know how



N B 構想12：[eL3]支援系統簡介①

代執行營運管理作業的保證業務 ~ 代執行營運管理作業保證業務方案的維繫・存續 ~

eL3支援協會的保障機制，乃藉加盟協會的各經營管理業者互相補足經營過程中可能產生的風險。在這樣的保障機制下，經營相同規模、相同模式的機構業者，亦即eL3用戶們加入協會後，即不須擔心因風險導致機構無法繼續經營，應支付給所有人的款項也不會因而延誤，銀行貸款的償還自然不會被耽誤。此乃本支援協會所謂之代執行營運管理作業的保證業務。

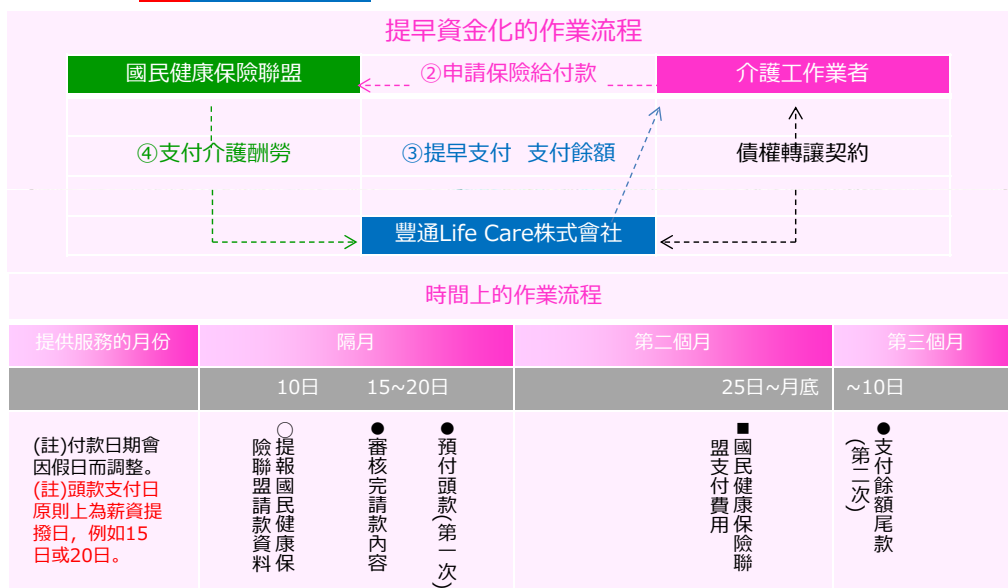


N B 構想13：[eL3]支援系統簡介②

預付介護酬勞債權服務(承購應收帳款；factoring)

服務商：豐通Life Care株式會社

- 向國民健康保險聯盟請款後，最快5天內即可變現
- 不需擔保品、保證金

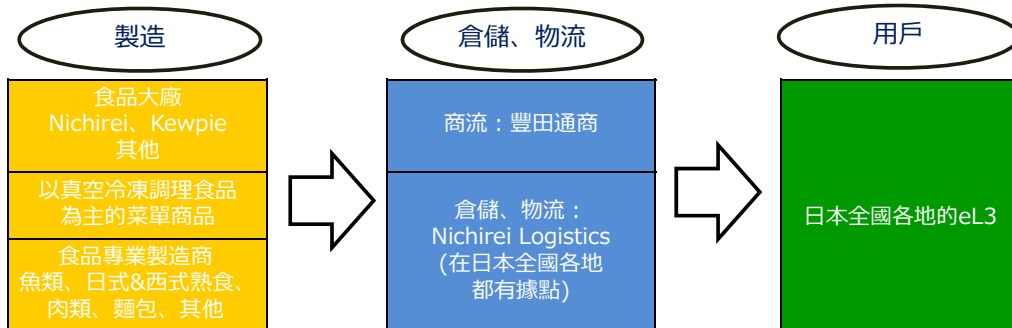


N B 構想14： [eL3]支援系統簡介③

“marken” < 簡餐服務 >

我們所研發的簡餐系統，即便沒有餐廳大廚也可提供老人們美味的餐點。

- 商品： 真空冷凍調理食品為主
 特色： ①簡化廚房設備，省下烹調空間
 ②不須事前準備、烹調，省下勞務管理費用
 ③口味(品質)穩定



協力廠商： 有限公司Yonemaru-Foods
 株式會社魚國總本社
 株式會社Saraya
 豐通Life Care株式會社

在安全、安心、低廉前提下的美食，
 不僅在有需求的時候，便可依需求快速準備，同時還可省下時間、成本。
 相信上述機制在未來以低單價住宅、機構和居家照顧為主軸的照顧市場上，
 將會是提供餐飲服務時的最佳選項。

豐田通商(株)九州食料Group

Copyright © 2013 NB-Lab Co. Ltd. All rights reserved.

最新資訊 ~ New Comer ①~

▶ 家庭式自費型老人之家・eL3鳥取



感謝各界的踴躍支持在預購首日上午即全數額滿！

Copyright © 2013 NB-Lab Co. Ltd. All rights reserved.



最新資訊 ~ New Comer ②~



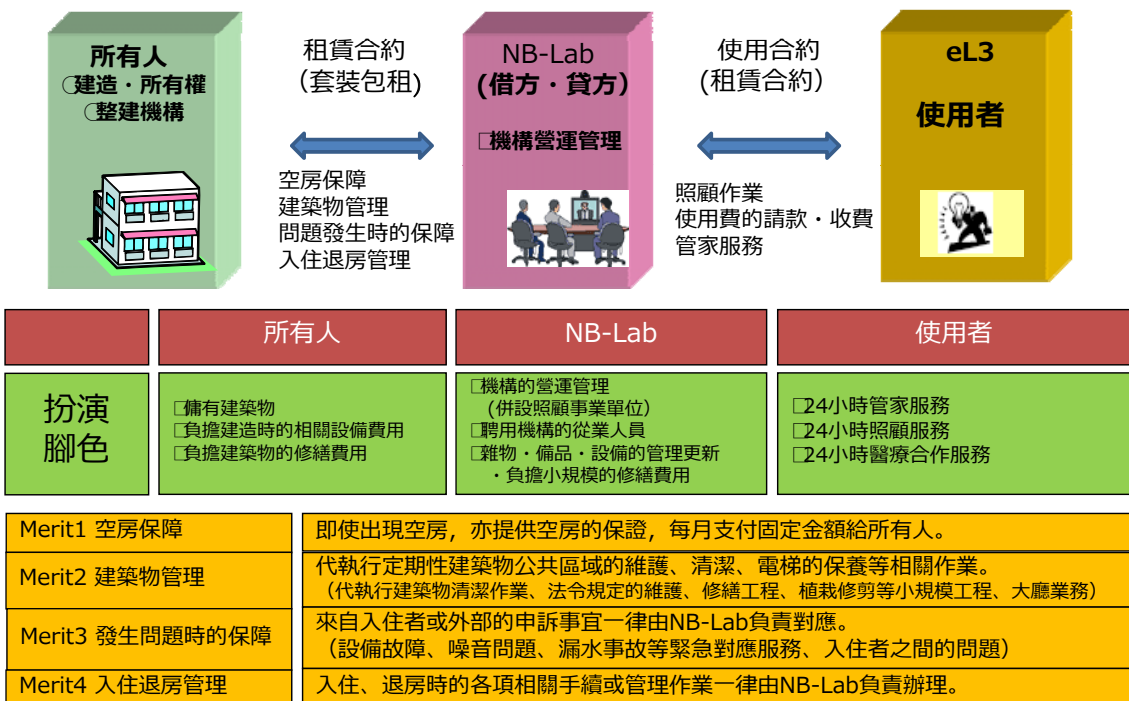
<開發地點的條件>

- 是否為都市道路用地重劃區 []
- 土地面積是否達 2 5 0 坪左右 []
- 是否面馬路 []
- 有無噪音・異味・景觀上等的問題 []
- 是否需整地・拆除地基等工程 []
- 可否建造後出租(不含土地費用) []

- 開發理由 []
- [遺產・稅務・其他]
- 有無經營不動產的經驗 []
- 希望開辦時期 []

- 金融機構的審核 []
- [銀行]
- 可否融資 []
- 是否具備信用機制 []
- 繼承人的同意與授權 []

～NB-Lab的「老人住宅套裝包租方式」～
(類似範例的「飯店套裝包租方式」)



介護事業所を併設
 高齢者が安心して暮らすためには、介護サービスが不可欠。特に認知症高齢者の増加に伴い、認知症対応型共同生活介護(グループホーム)や認知症対応型共同生活介護(グループホーム)併設型など、介護サービスと同居できる住宅が注目されている。また、介護サービスと同居できる住宅は、介護サービスの質を向上させる効果も期待されている。

老人住宅 收费降低

有料老人ホーム
 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可能
 住宅型
 外部の事業所から介護サービスを提供する
 サービス型
 ホームの中で介護サービスを提供する
 4つのタイプがある



市場上出現月付額 低於日幣十萬的物件

高齢者向けの住宅市場は、これまで主に物件価格の安さや、サービス内容の充実などが注目されてきた。しかし、近年は市場上の出現月付額が低く、日幣十萬以下の物件も出現している。これは、高齢者のニーズが多様化していることや、介護サービスの充実が求められるようになったことなどが要因とされている。

提供安全確認等サービス 品質、費用成為確認重點

高齢者の住まいとしては特別養護老人ホーム、ケアハウスといった制度もある。記事中の「エルスリー鳥取」は制度上は「有料老人ホーム」に分類される。この施設では、高齢者の安全確認や、介護サービスの提供が重点とされている。

エルスリー鳥取の施設では、高齢者の安全確認や、介護サービスの提供が重点とされている。また、施設内には、高齢者の生活を支えるための様々なサービスが提供されている。例えば、食事の提供や、洗濯サービスの提供などがある。

高齢者の住まいとしては特別養護老人ホーム、ケアハウスといった制度もある。記事中の「エルスリー鳥取」は制度上は「有料老人ホーム」に分類される。この施設では、高齢者の安全確認や、介護サービスの提供が重点とされている。