

平成 21 年 12 月 14 日

報道出版関係者各位

株式会社タムラプランニング
アンド オペレーティング
代表取締役 田村 明孝

高齢者住宅(有料老人ホームやシニア向け住宅等)開設支援における企業連携グループ 「タムラプランニング・アライアンス」の始動について

シニア業界に独自の強みを持った企業によるアライアンス形成により、
優良な高齢者住宅の新規開設支援及びリニューアル支援に向けて

(1) 背景

有料老人ホームは介護保険制度の施行された 2000 年より急増し、2009 年 10 月現在には、当時の約 8.5 倍（約 4,600 ヶ所¹）が開設されています。しかし、2006 年より総量規制と 37%誘導の影響により介護保険施設・居住系の全ての新規開設数が減少し、住宅型有料老人ホームや高齢者専用賃貸住宅がその穴を埋めるが如く増加しています。利用者が適切な介護サービスが受けられているか否かの面からみると、正に玉石混淆の時代に突入したと言えるでしょう。

また、高齢者住宅は北欧や米国の約半数と極めて少ない供給量で、特養待機者数は 35 万人から 50 万人（弊社調べ）とも推計されています。不足分を補う必要があるとはいえ、やみくもに高齢者住宅をつくっても入居者の満足を得ることはできません。

高齢者住宅の新規開設及び既存運営ホームのリニューアルを計画する事業者は、長期に亘り安定的入居率を維持するために、ハード・ソフトの多面的・包括的な開設支援及び運営支援コンサルティングを期待する場面が多くなっています。

弊社は、1987 年創業以来、高齢者住宅開設支援に特化したコンサルタントとして、立地調査、市場調査、計画立案、商品企画、事業収支、入居者募集・運営企画と一貫したコンサルティングを行い、約 30 棟を立ち上げてまいりました。これまでも各プロジェクト単位で、他業種のような事業者に協力を仰ぎ、計画を具現化してきましたが、住宅行政と介護行政等が絡み合う複雑な施策のもと、業界独自のオペレーティングやニーズに対する専門性がより一層求められてまいりました。

こうした中、より優良な高齢者住宅を供給する目的とともに、シニアビジネスに関わる企業が新たなビジネスチャンスを獲得していくためには、シニア業界独自の強みを持った企業が有効なアライアンスを形成し、各社が保有する情報・経験の蓄積や技術をより効果的に結びつけていく取組を行っていくことが重要となってまいりました。

¹ データ：(株)タムラプランニング&オペレーティング「データ・サービス」2009.10

(2) 目的

弊社が高齢者住宅の新規開設支援及び既存運営ホームのリニューアル支援業務（以下「支援業務」と略）を遂行するにあたり、ハード・ソフト両面で専門性を持ち、優秀な実績を持った企業に呼びかけ、アライアンスを組織し、各企業の協力・連携のもと、英知を結集し、優良な高齢者住宅の開設を目指し、又クライアント及び入居される高齢者から信頼を得られるよう努力してまいります。また、これら各企業を恒常的にグループ化し、業務協力体制を整えてまいります。

※本事業の対象となる「高齢者住宅」について

加齢や病気等によって心身の機能が衰えた高齢者に暮らしやすい住居や食事、日常の生活支援などのサービスを提供する住宅全般を指します。具体的には、民間企業、医療法人、社会福祉法人等が推進する有料老人ホームや高齢者専用賃貸住宅等の高齢者向け賃貸住宅、高齢者向け分譲型ケア付きマンションのことです。

(3) 事業内容

- 各企業がその専門性や得意とする業務分野で力量を発揮できるよう、弊社はコーディネーターとしての役割を担います。
- 弊社は支援業務を行うにあたり、専門性を持ったアライアンスパートナー企業（以下「パートナー企業」と略）にアドバイスを求め、各企業は許容される範囲で協力します。
- 守秘義務に違反しないことを前提として、弊社及びパートナー企業は相互の受注に向けた営業活動に対し協力を行います。
- 弊社とパートナー企業は、定期的に勉強会を開催し、高齢者住宅業界の情報交換の場として活動を行い、高齢者住宅の質の向上に努めます。

今回、コーディネーター役を担う株式会社タムラプランニングアンドオペレーティングの代表取締役である田村明孝は次のように構築したいと考えています。

「有料老人ホームやシニア向け住宅等の高齢者住宅の基本的なあり方は、高齢者の心身の経年変化、要支援・要介護、さらに看取りといった状況になったとき、その人それぞれにふさわしいケアサービス（看護・介護）と医療、食事、アクティビティなどを提供できる体制ができている住まいであるべきだと考えます。そのため、支援業務を行うにあたっては、ハード・ソフト両面において業務分野が多岐にわたり様々な分野で関わりを持ってまいります。ところが、これらを横断的にまとめる機会が少なかったと言えます。本アライアンスの目標は、それぞれの分野における専門家達が、多様かつ一貫したサービスをクライアントに対して提供できるシステムの実現です。そのために、混迷する高齢者住宅業界の動向をしっかりと見据えたうえで、高齢者のニーズがどこに存在するのかを深く洞察し、ハード・ソフト両面において優良な高齢者住宅の開設支援に向けて努力してまいります。」

今回の業務協力体制の構築により、クライアントのニーズに十二分に応えられる支援業務を展開できるようになります。高齢者住宅に関わる様々な分野で豊富な経験と実績を持つ企業それぞれの特色を活かしながら、斬新な発想を持って、クライアントのニーズにお応えしてまいります。

アライアンスパートナー企業一覧（順不同・敬称略）

※【専門領域】とは、高齢者住宅の新規開設支援及び既存運営ホームのリニューアル支援業務を遂行するにあたって、各社が専門及び得意とする業務分野のことです。

分野	企業名	企業概要
企画 コンサル	株式会社タムラプランニングアンドオペレーティング (コーディネーター) http://www.tamurakikaku.co.jp/	1987年創業以来、有料老人ホームやシニア向け住宅等の高齢者住宅開設支援に特化したコンサルタントとして、立地調査、市場調査、計画立案、商品企画、事業収支、入居者募集・運営企画と一貫したコンサルティングを行う。 【専門領域】 ・企画構想・運営・募集・開設コンサルティング ・入居相談業務 ・高齢者住宅情報のデータベース提供 ・研究会・セミナー主催、北欧視察、認知症ケア啓蒙活動研修等
設計	株式会社現代計画研究所 http://gkk-tokyo.com/	1972年設立以来、東京、大阪、広島を拠点に日本全域で業務展開。空間デザインの立場から生活環境・建築づくりを提案・実践。シルバーハウジング・プロジェクト制度創設当初からシルバーハウジングやデイサービスの設計を手掛け、現在は、高齢者が安心して暮らせる住まい・街づくりに精力的に取り組んでいる。 【専門領域】 建築の計画・設計・監理及び、街づくりの計画
	有限会社設計工房LIVE http://www.jcarb.com/Kenc hikukaShousai.jsp?ID=9402063	1987年個人設計事務所設計工房LIVE設立。特養ホーム「海光園」やグループホーム「あすか東十条」など、街並みを意識したアットホームな空間デザインが特徴的。近年、既存建物の改修・長期修繕計画を多く手掛けている。 【専門領域】 高齢者住まいの建築企画・設計・監理
	惣道建築計画事務所 http://www.k-sodo.jp/	久米設計勤務後、2004年独立。高齢者の住環境の向上をライフワークとして、「建築がケアを助ける」を目標に実践。代表作に「新浦安フォーラム」、「ウイルマーク香椎浜」「フェリオ天神」など、実績多数。現在2013年完成予定の高齢者や子供たちを中心とした総合福祉エリア計画を進行中。 【専門領域】 建築設計、インテリアデザイン、エクステリアデザイン、高齢者住宅を中心とした住環境デザイン
設備	電化システム	東京電力株式会社 http://www.tepco.co.jp/solution/index-j.html
	浴室	積水ホームテクノ株式会社 http://www.kaigoshien.com/ (介護設備専門ページ) http://www.sekisui-hometec.hno.co.jp/ (全社ページ)
	外断熱	綿半鋼機株式会社 http://www.sotodannetsu-navi.com/
	人工温泉	株式会社トゴール研究所 http://www.togoal.co.jp/index.html
		食事・入浴から空調まで、暮らしの全てをオール電化でサポート。介護施設・高齢者住宅の施設計画にあたって、環境にやさしく高効率なヒートポンプを活用した空調・給湯システムや清掃が容易で清潔な電化厨房を提案。 【専門領域】 有料老人ホーム等入居施設、通所施設、高齢者専用賃貸住宅、シニア住宅への電化ソリューション
		介護・自立支援を目的に、介護施設向けユニットバス等の水廻り環境設備製品を製造販売。「浴槽可変システム」「浴槽交換システム」等、『可変性』をコンセプトに介助負担／経営負担の軽減を企画・提案。提携リース会社を通じ介護施設向けに浴槽部分のリース販売も行う。また在宅向けに小型機械浴槽搭載ユニットバスを開発する等、入浴介護分野で幅広い製品を提供・提案。 【専門領域】 ・介護施設・病院向けユニットバスの製造販売 ・高専賃等高齢者住宅向けユニットバスの製造販売 ・車椅子対応住宅設備の製造販売
		外断熱工法（新規・改修共）システムを中心として、自然エネルギー等の環境商材を取り入れ、人と地球に優しい、また経営に貢献する施設を設計・施工でトータルに提案。極力エアコンに頼らない、「小春日和」のような健康・快適な室内環境づくりに取り組んでいる。 【専門領域】 外断熱工法システムの設計・施工
		医薬部外品トゴール・ウォームタイトを使用した、新規及び既存施設における温浴設備の人工温泉化を提案。イニシャルコスト・ランニングコスト共に安価で効能効果のある本格的な人工温泉は、手軽に高い温浴効果を得られると注目され、高齢者住宅での利用も増加。 【専門領域】 医薬部外品トゴール・ウォームタイトを使用した、新規及び既存施設における温浴設備の人工温泉化

分野		企業名	企業概要
設備	温泉	温泉総合サービス株式会社 http://www.onsen-ss.co.jp/	温泉の開発、自動管理システムの設計・施工、高齢者施設への温泉提供の企画、事業計画及び設計施工まで、温泉事業全般を手がける。高齢社会に対し、温泉を提供し「温泉で何ができるのか」を社のテーマとして掲げ、オールラウンドなコンサルティングを展開中。 【専門領域】 ・温泉の開発（調査、掘削、引湯権の入手） ・温泉浴槽及びその温度、差し湯、滅菌等の自動管理システムの設計施工 ・温泉施設の企画、事業計画及び施工 ・温泉に関するオールラウンドなコンサルティング
福祉機器 レンタル ・販売等		株式会社フジヤマサービス http://www.fujiyama-s.co.jp/ http://www.roujinhome.jp/	高齢者住宅・施設等の開設に伴う福祉用具から備品まで幅広く手がける一方、開設後の福祉用具のフィッティングサービス、アフターメンテナンス等にも積極的に取り組んでいる。専門のベテランスタッフがきめ細かく相談に対応。 【専門領域】 ・開設時における介護用ベッド、車いすといった福祉用具および特殊浴槽、厨房機器等備品一式のご提案 ・施設開設後の福祉用具のメンテナンス、利用者への身体状況に応じたフィッティングサービス、施設内販売イベントの企画・開催 ・入居者募集活動
什器 備品	家具・什器・備品等 コーディネート	株式会社イリア http://www.ilya.co.jp/	医療福祉施設の開設、リニューアルに必要な家具、什器備品等を利用者や職員の立場に立って、コーディネート販売等を行う。（高齢者住宅販売実績：100件以上） 【専門領域】 ・医療機器、入浴機器、厨房機器、業務用洗濯機、家具、什器備品、電化製品、カーテン類、サイン、アートワーク等のコンサル・コーディネート販売 ・インテリアプランニング及びデザイン提案 ・内装工事 他
	ベッド	パラマウントベッド株式会社 http://www.paramount.co.jp/	1947年、病院用ベッドの専門メーカーとして創業以降、急速な高齢化を背景として、高齢者施設や在宅介護分野にも事業領域を拡大。「As human, for human.」（人として、人のために）を企業スローガンに、様々な製品開発を精力的に行っている。 【専門領域】 ・医療・介護用ベッド等及び什器備品の製造・販売 ・医療・福祉機器及び家具等の製造販売 ・上記品目に関する輸出入、リース・レンタル及び保守・修理
	食器	三京堂	佐賀県に拠点を置く食器専門店。人間国宝から新進の作品まで、有田焼や伊万里焼の食器類を幅広く扱う。食器に関する豊富な知識・ノウハウを活かし、高齢者住宅において使いやすさを考慮しながら、食卓に彩りを添える食環境づくりを提案。 【専門領域】 ・有田焼・伊万里焼の食器卸販売
緊急通報		株式会社ケアコム http://www.carecom.jp/	病院や福祉施設で使用される情報・通信システムの専門メーカー。創立以来、さまざまな機器やソフトを開発。常に患者様やスタッフの立場に立って取り組んできた。その結果、ケアコムの製品は先進性・専門性が高く評価され、シェアは業界トップ。これからも「ケアする される心を形に」をもとに、さらに進化したシステムを提供し続ける。 【専門領域】 ・緊急通報システム
		ホームネット株式会社 http://homenet-24.co.jp/	緊急通報事業を中心に、付帯サービスとしての各種相談事業（コールセンター）、健康に関する各種支援事業、終の棲家（見守りサービス付）としての賃貸不動産事業者向けの家賃保証事業を展開。 【専門領域】 ・24時間体制の生活支援を行う「緊急通報サービス」 ・高齢者住宅における24時間「見守りサービス」 ・健康・生活支援の「相談サービス」 ・連帯保証人不要の「家賃保証サービス」
造園		Regent Garden Design http://www16.ocn.ne.jp/~regent/	ヨーロッパガーデン造園の専門。30年にわたりヨーロッパ数々の有名庭園においてヘッドガーデナーを勤めた経験を生かした植栽、デザインは独特であり、高齢者施設の造園においても、海外の進んだ技法を取り入れ、療法を目的とした造園など、それぞれのニーズに応じて提供。代表作は六甲山カントリーハウス（神戸市：阪神電鉄）のバラ園「ローズウォーク」など。 【専門領域】 通常の造園の他、療法を目的とする高齢者施設の造園、屋上緑化のデザイン設計、施工、メンテナンス、コンサルテーション

分野	企業名	企業概要
色彩計画	有限会社稲田恵子オフィス http://www.revive-color.com/	色彩が人に与える影響や色による変化、色の力でよみがえらせる色彩プラン「revive color (リバイブカラー)」を提唱。塗り替えやアート感覚のイラストレーションから展開するその活動は、福祉・医療、企業、学校、商店、住宅空間など、さまざまな分野に及んでいる。 【専門領域】 色彩計画、色彩デザイン、色彩コンサルテーション、セミナー講師
食事サービス	株式会社レオックジャパン http://www.leoc-j.com/	全国約 1,700 ヶ所の事業所で食事サービスを行うコントラクトフードサービス企業。介護・高齢者施設で豊富な運営実績を持つ。近年、咀嚼・嚥下障害を持つ方に食事を十分に楽しんでもらうため「サポート食」に力を注いでいる。 【専門領域】 ・介護・高齢者施設、病院におけるフードサービス ・企業、学校などの食堂及び各種厚生施設におけるフードサービス
医療コンサル	ヘルスケアマーケティング研究所 http://plaza.rakuten.co.jp/hemaken	代表の鈴木喜六が長年の銀行勤務後、1997年設立。「医療からヘルスケアへ」の社会の本質的ニーズに対応するために、ヘルスケアマーケティングの観点からコンサルティング活動を展開。財務管理・財務分析・資金調達から経営戦略まで幅広く活躍中。 【専門領域】 ・財務管理・財務分析・資金調達等の、教育研修・立案と実行のコンサルテーション ・経営戦略・経営計画・経営改善計画等の、立案と実行のコンサルテーション
在宅療養支援診療所	有限会社ティー・エム・メディカルサービス http://www.doiclinic.net/	京都府にある土井医院が母体となり、ターミナルケアと難病を抱えた患者様への医療を提供。在宅医療は医師、看護師、運転担当者の3名で訪問し、登録患者様には完全24時間対応。さらに、地域密着型介護保険サービス「かいで」を併設。医療と介護両面で地域の高齢者をサポート。
	医療法人社団実幸会いらはら診療所 http://www.ira-hara.or.jp	医師だけでなく介護士等他職種と連携しながら、個人の意志を尊重した緩和ケアを行う。病床数19床。訪問診療、訪問看護、通所リハ、デイサービスの他、関連の株式会社で有料老人ホーム、GH、小規模多機能等施設を運営。往診（訪問診療）の対応地域は千葉県松戸市、柏市。
	医療法人社団 博賢会 野中醫院 http://www.myclinic.ne.jp/nonaka/pc/index.html	医療を通して全ての人々が人間としての尊厳が尊重され、住み慣れた地域で最愛の家族と地域の人々に囲まれながら安心して暮らせるように支えている。看護も寄り添い、生きがいを感じてもらえるよう、またその他の職種もそれをサポートする診療所。訪問診療（ターミナルケア含む）・訪問看護の他に、人工透析、腹膜透析を行う。対象地域は東京都台東区に隣接する地域。
	医療法人社団容生会 http://www.yosei.or.jp/	医療と介護を密接に結びつけた事業を東京都足立区に展開。クリニック3カ所をはじめ、有料老人ホーム「ようせいメディカルヴィラ」・居宅介護支援事業所・デイケア・デイサービス・訪問看護・訪問介護等を運営。在宅医療では、認知症・終末期患者も受け入れ可能。また在宅で急変した患者様は、ようせいクリニック病棟（19床）で24時間受け入れ可能。
アクティビティ	旅行	株式会社 SPI あ・える倶楽部 http://www.travelhelper.jp/ http://piggy2525.blog66.fc2.com/
	自立支援	有限会社ユニバーサル・ワイ・ネット ※年内に社名変更予定 http://www.universal-y.net/
管理運営ソフト	富士テレコム株式会社 http://www.fujitelecom.co.jp/ ※製品については下記 URL 参照 http://www.fujitelecom.co.jp/business/product/s_mate.html	施設管理システムを SaaS 型で月額サービス提供。特に住宅型有料老人ホーム、特定施設、高齢者専用賃貸住宅が対象。入居/来館者管理、居室管理、精算・売掛金管理等の基本システムと付加機能の営業支援機能で構成され、円滑な施設運営をサポートし、入居者へのサービス向上を支援。内部統制に対応しており、介護システム、会計システムとも連携する。 【専門領域】 高齢者住宅施設管理システム及び介護システム

分野	企業名	企業概要
広告計画	株式会社 DG コミュニケーションズ http://www.dg-c.co.jp/index.html	昭和 37 年に創業（旧社名㈱創芸）、40 年代から進出した不動産広告を主体とした広告会社として独自の地位を築く。高齢者住宅の広告実績も多数。2006 年より、㈱デジタルガレージのグループ会社として、インターネット関連のソリューションも強化。㈱価格コムとの不動産ポータルサイト「マンション DB」のプロデュース、営業活動を担当している。 【専門領域】 広告の企画・立案・制作・実施、およびマーケティングリサーチ、セールスプロモーション、パブリックリレーションズ等。特に不動産広告で実績多数。
	株式会社日宣 ※2010年1月より㈱日宣舎に社名変更 http://www.nissen-inc.co.jp/	2000 年より「定年時代」（朝日新聞折込み）の専属代理店となり、有料老人ホーム等の入居者募集関連企画を紙面展開。現在、有料老人ホーム等の広告・宣伝コンサルティングの他、見学会等のイベント、パンフレット作成まで幅広い活動を展開中。 【専門領域】 ・有料老人ホーム・高専賃・各種高齢者住宅等の入居者募集に関する広告ならびに関連企画（バス見学会・入居相談会・その他各種入居者募集企画） ・朝日新聞・読売新聞・タウンニュース・オアシスナビ等の紹介サイト広告、パンフレット等入居促進ツール印刷全般 ・交通広告取り扱い
募集・運営	株式会社オフィス me g a	代表の妻鹿由美子が大手不動産会社勤務を経て、2009 年に個人事業所株式会社オフィス me g a を設立。事業者向けに高齢者住宅事業のコーディネート・運営プロデュース、個人向けにシニアの高齢者住宅への住み替え・生活総合マネジメントなど多方面でサービスを提供している。 【専門領域】 ＜事業者向け＞高齢者住宅事業のコーディネート・営業企画・集客支援および運営プロデュース ＜個人向け＞シニアの高齢者住宅への住み替え・生活総合マネジメント（ファイナンス／入居／生活支援／法律／成年後見など）
	高齢者サポートネットワーク「CSねっと企画」	有料老人ホーム等の高齢者住宅業界に長く携わってきたメンバー4人が、その経験・ノウハウを生かそうと設立したネットワーク・グループ。特に運営事業者・スタッフ向けの営業支援セミナーが好評を得ている。 【専門領域】 ・ホーム運営に関わる研修 ・営業支援サービス ・運営支援サービス等
	株式会社コミュニティネット（入居募集） http://www.c-net.jp/ ※相談業務・高齢者安心住宅認定制度については、社団法人コミュニティネットワーク協会 URL 参照のこと http://www.conet.or.jp/index.html	都市部、過疎地、農村と様々な地域で、高齢者住宅をコミュニティ拠点としたモデル事業を展開。地域、民間企業、市町村との連携を図り、多世代型、地域開放型の福祉のまちづくりを目指し、包括ケアシステム構築に取り組む。又高齢者住宅情報センターにて、高齢者住宅の情報提供・入居相談、勉強会や施設見学会を行う。更に高齢者住宅の事業評価やコミュニティファンド、地域プロデューサー育成等コミュニティづくり関連事業で幅広く活動中。 【専門領域】 ・高齢者住宅、介護施設等の計画・運営 ・地域再生事業（有料老人ホーム、地域、団地、病院、学校）人材育成 ・入居者募集、マーケティング、研究開発 ・入居相談、高齢者安心住宅認定制度
人材教育	人材教育	エンパワーマネジメント研究所 【専門領域】 新規・既存の施設・事業所の組織マネジメント力強化・人材育成・サービス強化についての仕組み作り及び職員の教育、研修
	人材紹介	株式会社プラネットコンシェルジュ http://www.planet-c.co.jp/ 【専門領域】 福祉系・医療系法人の経営全般のサポート、福祉系・医療系の人材教育、人材紹介
税務・会計	税理士法人熊代事務所 http://www.k-kuma.com/	法人及び個人の税務、会計業務を豊富な経験でサポート。外部ブレーン・社外参謀として、経営者の良き相談相手として、その企業の成長と発展を支援する業務内容を持ち、「お客様第一主義」を実践。 【専門領域】 法人及び個人の税務、会計業務

報道出版関係者からのお問い合わせ先

〒101-0054 東京都千代田区神田錦町 1-13 宝栄錦町ビル 601 号

株式会社タムラプランニングアンドオペレーティング（担当：兵頭）

TEL：03-3292-1107

詳細は、「タムラプランニング・アライアンス」のウェブサイト（平成 21 年 12 月 14 日より弊社 HP 内 <http://www.tamurakikaku.co.jp/index.html> に開設）をご参照下さい。また、アライアンスパートナー企業一覧は随時更新されます。