



## 迎春



謹んで新年のお慶びを申し上げます。

旧年中は一方ならぬお力添えを賜りましてありがとうございます。

本年もなお一層のご指導ご鞭撻を仰ぎたくよろしくお願い申し上げます。

株式会社 TENPO be 代表取締役 田嶋也寸志



## 私のお気に入りの一冊

【連載】今まで読んだ中でコレ！という一冊を語ってもらうコーナーです。

～ ② 営業企画室 辻川敦子 ～

私のお気に入りの一冊は、近藤麻理恵（こんまり）さんの『人生がときめく片づけの魔法』。最近、「断捨離（だんしゃり）」「生前整理」という言葉をよく耳にしている、片付けることに興味があったのですが、思いきって身の回りを整理することがなかなか出来ずにいました。そんな時に、たまたま見たテレビ番組で、この“片づけの魔法”で、物で溢れかえっているタレントさんの部屋を見違えるようにキレイにしている様子をやっていました。見ているうちに自分も片付けたくなり、さっそく服から実践！でも、やっぱり本が読んでみたくなり購入しました。

【一部抜粋】

○「一度片付けたら絶対に元に戻らない方法」 ○リバウンド率ゼロ。 ○まずは「捨てる」。一気に、短期に、完璧に。  
○モノを捨てる前に「理想の暮らし」を考える。 ○「場所別」はダメ。「モノ別」に必ず正しい順番で片づける。（衣類⇒本類⇒書類⇒小物⇒思い出の品） ○触った瞬間に「ときめき」を感じるかどうかで判断する。 ○人生がキラキラ輝く「ときめき収納レッスン」 ○家にある「あらゆるモノの定位置」を決める。 ○モノを捨てる前に「収納のワザ」に走ってはいけない。



簡単に説明すると、片づけには正しい手順と方法があって、この方法で片づけを実践すると、最終的にときめくものだけが残り、キレイに整理整頓され、リバウンドの心配も無くなり、もう片づけに時間をとられることなく素敵な人生をおくることが出来るという内容で、その方法が詳しくわかりやすく書かれています。

随所にビビッとくる言葉が散りばめられていて、私の中では久しぶりに大ヒットの本でした。特に、「ときめくかどうか」を処分するかどうかの判断基準にするというところが◎。

もちろん、本を読んで、改めて実践しました。一気にしなければいけないので、根気は入りますが、こんなに不要なものがあつたのかと驚いたし、やはり整理整頓された部屋で、好きなものだけに囲まれて過ごすのは気持ちがいいので、本当に実践して良かったです。この本は「ときめく物」として手元に置いておこうと思っています。（文責：辻川）

# サービス付き高齢者向け住宅で土地活用②

前々回のTENPObeプレスで、「サービス付き高齢者向け住宅」の紹介をさせていただいたところ、たくさんの方から反響がありました。皆さんの声で、一番多かったのが「他の高齢者向け施設と比べて、どこが、どう違うのか？」ということでした。そのような意見を踏まえ、今回は、土地活用をする地主さんの視点から説明したいと思います。

当社で仲介させていただいた「サービス付き高齢者向け住宅」が、着工しました。

高齢者住まい法の改正法が2011年10月20日に施行されました。それを待って茨木市で「サービス付き高齢者向け住宅」の工事着手をしたので、まさに、最初の「サービス付き高齢者向け住宅」ということになります。つまり、これだけ話題になっている「サービス付き高齢者向け住宅」ですが、今現在新築で完成している物件はまだ1件もないと思います。



「高齢者向け施設や住宅の区別がつかない」という意見をたくさん聞きます。特に、土地活用を考える地主さんにとって、「何が一番有利なのか」「リスクの少ないのはどれか」ということを解説してくれる本や書類がなかなか見つかりません。

これらを区別するポイントは以下の3点です。

## ●建物の種類

住居か施設（非住居）？

## ●運営者

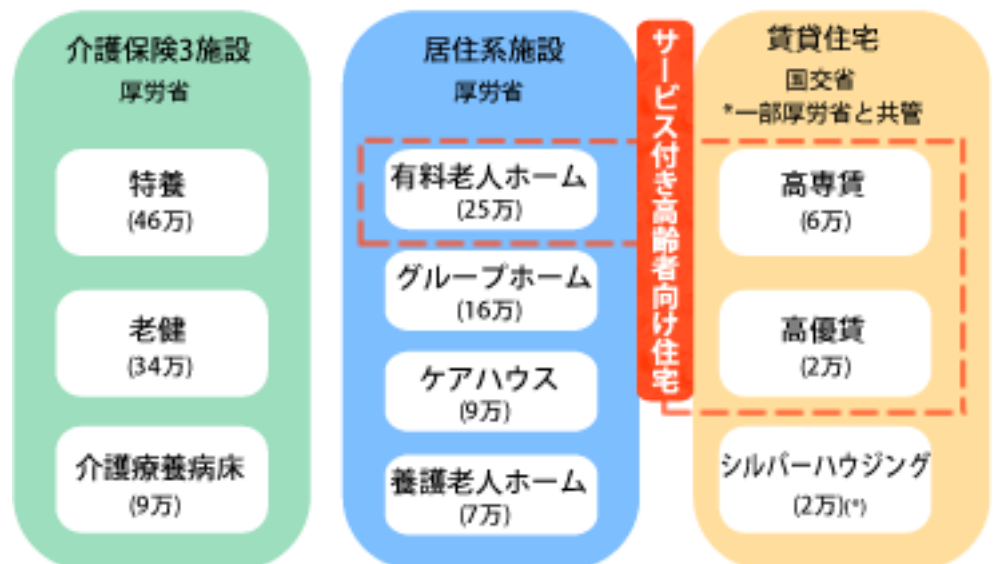
医者か社会福祉法人か

それ以外か？

## ●管轄

厚生労働省か国土交通省か？

## 高齢者住まい法の改正



## デイサービス

最近、特に開業件数が多いのがこれです。コンビニあとや、店舗付きマンションの一階部分によく開業されます。一般に短期契約（2年程度）が多く、事業者が個人の場合もあります。物件の前に介護車の駐車ができることが賃貸の条件です。送迎、入浴、食事の通所介護をおこないます。

## デイケア

通所リハビリをおこないます。事業者は病院、診療所、介護老人保険施設のいずれかになります。医療行為もおこないます。デイサービスと名前が似ていますが、全く別のものです。賃貸の場合、長期契約となります。

## 特別養護老人ホーム（特養）

身体や精神に障害があり、家庭での介護が困難な方が入所する施設です。入所者にとって生活の場であり、終の棲家となります。一般借地契約（50年以上）による契約で、医師が経営する場合があります。46万人の入居者に42万人の待機者がいると言われています。地主さんにとっては、大変有利な土地活用で、数年前まで当社も企画・提案を多く行っていました。市町村の負担が大きく近年ほとんど認可されていません。

## 介護老人保健施設（老健）

マヒやケガの症状が安定した高齢者を原則3ヶ月を限度に受け入れ、リハビリを行う。家に帰すことを目的としている点が特養との違い。特養と同様に、最近ほとんど新規開業は認可されていません。

## 有料老人ホーム

健康型、住宅型、介護付きがあります。高額な権利金や住居保証金のタイプから低価格のものまであります。最近では、介護保険を利用した住宅型や、介護付きのものが増えています。ワタミやベネッセなど異業種から参入した大手事業者や、介護事業のみの業者など多数あります。基本的に、一括借上げ・固定賃料で、契約期間は20年～30年です。高齢者住まい法の改正により、「サービス付き高齢者向け住宅」の事業に、多くの事業者が進出しようとしています。

## グループホーム

認知症高齢者型の施設。要介護認定が入所の条件となります。介護職員の過酷な勤務状況、虐待、安全対策が問題となるケースもあります。

## ケアハウス

社会福祉法人が運営していましたが、平成14年から民間の参入も認められるようになりました。自立した高齢者を対象とするため、介護が必要となった時点で退去の必要があります。数的には、まだまだ少数。

## 高専賃、高優賃

国交省の管轄でしたが、2011年10月20日の高齢者住まい法の施行とともに廃止になりました。「サービス付き高齢者向け住宅」の基準を満たしていないものは、一般の賃貸住宅となります。

## サービス付き高齢者向け住宅

高専賃の建物に有料老人ホームの介護サービスがプラスされ、厚労省、国交省の共同管轄となります。建築や事業者のサービス内容に、多くの基準が設けられ、審査を受けなければなりません。基準を満たした建物は、国の補助金を受けることができ、完成後は都道府県に登録されます。地主さんは、自己資金で建物を建築し、事業者に20年程度の長期一括で賃貸することになります。

特養や老健の新規認可は、市町村の負担が限界で今後も見込めそうにありません。今後は、「サービス付き高齢者向け住宅」が主流となりますが、この制度もいつまで継続されるかは確証がありません。新規の建物の登録募集は、あと数年と言われています。2011年にできた制度が、もう少しで終了するかもしれないと考えなければならないほど、日本の高齢者向け住宅制度は不安定なものです。常に最新の情報を入手することが大切です。（文責：田嶋）





# TENPO be プロデュース物件紹介

## 中華・鉄板焼き「美味情縁（びみじょうえん）」

- オープン日：2011年10月14日
- テナント：個人 ■業態：中華・鉄板焼き
- 住所：大阪府八尾市沼4-150
- TEL：072-960-4711
- 営業時間：11:00～24:00

焼肉屋チェーン店の、中も外も黒っぽい建物から、改装してガラッとイメージチェンジ！大きな文字とメニューの写真に、赤・黄の中華っぽい(?)色で、とても目立つお店になりました。

中華・鉄板焼き・粉もんが楽しめる居酒屋風のお店で、フード&ドリンクメニューが充実しています。大人だけの飲み会にはもちろん、たこ焼きなど子供が大好きなメニューも多いので家族でも楽しめるし、お昼にもOKです。値段もお手頃で、フードは500円前後、ドリンクは300円前後。夜にお酒を少し飲んで、一人あたり2,000円くらいです。

オープンしてすぐに食べに行きました。お好み焼き、野菜炒め、焼きそば、イカの姿焼き・・・オーソックスなものを注文！一緒にマッコリを♪どれもおいしかったです。



## 葬祭ホール「千の風 尼崎」

- オープン日：2011年10月16日
- テナント：株式会社天光社 ■業態：葬祭ホール
- 住所：兵庫県尼崎市南武庫之荘11-128
- TEL：0120-997-541 (24時間対応)
- URL：<http://www.1000kaze.com/>

テナントが入れ替わりながら飲食店として利用されていた建物……。更に居抜き利用するのか、建て替えるのか迷うところでしたが、今回はいいテナントが見つかり、建て替えることに！

福岡県で展開している葬祭ホール「千の風」の関西1号店が、尼崎にオープンしました。

葬祭ホールというと、暗く物々しいイメージがあるかも知れませんが、最近は随分変わってきています。もちろんホールでは葬儀等をするだけ（火葬は別の場所）ですし、家族葬が増えて小さめのホールも増えてきていて、何より明るく爽やかな雰囲気 of 建物が多くなりました。

中でも「千の風」は、斬新で時代にマッチしています。建物は真っ白。なんと、霊柩車も真っ白。邸宅型貸しきりホールで駐車場も完備。小規模から150名まで対応可能。葬儀プランも規模や予算に合わせて60万円からあるそうです。わかりやすいホームページと電話での問合せ（24時間対応）で、いつでも情報が得られるし、ホールを見学できるというのも安心です。

(文責：辻川)



### 【編集後記】

新年明けましておめでとうございます。年末年始にかけてとても冷え込みが強くなりましたね。。大阪でも雪がチラホラ見られました。本年もどうぞよろしくお願ひ致します。

【発行元】株式会社TENPO be (テンポビィ)

〒563-0043 大阪府池田市神田1-32-27 花昌ビル3F

TEL: 072-750-2500 FAX: 072-750-2600

E-mail: [info@tenpo-be.co.jp](mailto:info@tenpo-be.co.jp) URL: <http://www.tenpo-be.co.jp/>

【発行年月日】2012年1月6日

【TENPO事務局】佐藤

TENPO be