

全ての「社長のひとりごと」がWEBで読める！
『くぼかわよしみち.com』毎月20日更新!!

くぼかわよしみち.com

検索

ホームページ

- asahiglobal.co.jp
- global-mie.co.jp
- super-chintai.com
- agg-hd.co.jp
- goldtrust.co.jp
- goldage.co.jp
- kubokawayoshimichi.com

『サ高住・実践編』

⑧『サ高住乱立・生き残るサ高住とは』



アサヒグローバル株式会社 代表取締役
ゴールドトラスト株式会社 代表取締役
ゴールドエイジ株式会社 代表取締役
文/久保川 議道
text:Yoshimichi Kubokawa

この実践編も、今回で『最終』となりました。本当は先月が最終でしたが、『デンマーク視察』のレポートを入れてしまいましたから、1ヶ月遅れてしまいました。

さて予想通り『サ高住だらけ』になってきました。昨年の2011年10月から今年の2012年10月で2,250件の申請が出ています。世帯数では『8万世帯』ですね。この『乱立』には色々な理由が考えられますが、まず第①はやはり建設の10%の補助金です。

②それに加え、消費税が8%になるのが、2014年の4月に決まったこと。ご注意したいのは、2013年の9月中に、建設の契約をしないと、もう10月に入ったから、8%です。ご注意ください。住宅建設も前回の消費税が『5%』になった時、『駆け込み』受注で30%契約が増えました。そのあと、30%冷え込みましたから、消費税アップのあとは、日本は完全に『大不況』間違いなしです。

安倍首相(おそらく首相です)が10年で200兆の『景気対策』を行うと明言していますが、冗談抜きで何かやってもらわないと、日にサ高住が7棟建っていますが、全部何年たつても入居率は30%以下です。愛知県の西尾市にも完成しますが、この辺りの10棟も、全て入居率は30%ぐらいですね。これが現実です。

国交省さんはたくさん建設したい。しかし厚労省さんは2級ヘルパーもなくすと言われます。その中で調子に乗ってサ高住『命』で各社さんがやるのですが、80%が倒産です。『私もその一人』かもしれない。できれば国の政策が、各省が協力し合って進めていただきたいと、念願するばかりですね。

しかししかし会社は『自己責任』ですから、マスコミの様に政府批判をしていけば、視聴率アップと言う訳にはいきませんから、政府は政府、民間は民間で努力する以外に方法はありません。私も心を入れかえて、前向きに努力したいと考えています。

さて結論です。『生き残るサ高住とは』①50戸以下のサ高住はしないこと。ご理解できない方は、『サ高住学校』で2泊3日でお勉強をして下さい。開設スタッフ、館

皆さんは『ランチェスター戦略』をご存知でしょうか。1位から100位の中では、2,3番までに入っていないと生き伸びられませんよ。と言う教えですが、1年間に8万戸もサ高住が完成すれば、『沖縄戦の惨状』以上の、悲惨な戦いが始まるのです。

考えてみてください。1年に8万戸なら、『ヘルパー』が42万人必要です。10年で80万戸なら、420万人のヘルパーがいるんですよ。今でも73,000人しかホームヘルパーの就業者がいなくて、2級ヘルパーも廃止すると決まっているのに、サ高住の介護の必要な高齢者のお世話をするヘルパーが日本中のどこにいますか。

この事業1つを見ても、サ高住はたくさん完成しても『開店休業』状態になるのです。赤字を垂れながして、お金がないなら倒産です。当り前の話ですね。今月は三重県の松阪市に開業しました。まわ

本中がガタガタですね。しかし、今1,000兆円の借金があるのに、また200兆の国債発行ですから、合計1,200兆の『日本国債』は史上初、世界唯一の214.1%のGDP比率ですから、イチャバチャ政策となつています。私はそろそろ『海外脱出』を実行に移す時期がそろそろ来てるなと感じています。

本題にもどして、第③の理由は、200床以上の病院の入院日数が限界に達しています。ですからこれらの『医療法人様』がどうも一斉に『サ高住』を作り始めました。大きな声では言えませんが、退院後の『一時受け入れ』のためですね。

第④はJAさんやURさんが本格的に動き出しました。全国の地主は、ほとんどが『JA』の組合員ですね。そう言う私も組合員にされています。この大量の地主さんが、本部の指示で動き始めました。

政府は20年間で60万戸と言ったり、30万戸と言ったり、ころころ言うことが変わりました。が、この調子でいくと、今年が8万

長対象の『サ高住大学』も皆さんのご希望で近々開校いたします。サ高住専用の経営ソフト『さつきちゃん』の『さつきちゃん』泊研修も行います。

②家賃は今の半値にできること。そして2倍の金額の家賃で募集するので。そうすれば、入居率50%でも赤字はありません。しかし言うことは簡単ですが、実行できる会社は80%いません。ですから80%が潰れるので、これも十分説明しますから、『サ高住学校』においでください。

③スタッフが手に入りません。求人募集のノウハウがないとサ高住は運営できませんね。

④国の方針もだいたい決まりました。医療と介護の両方の国の方針がサ高住の運営を決めます。当然ですね。厚労省さんの『100年の計』がはつきりしました。ですから、サ高住で見当はずれをすれば、いくらお金を使っても倒産です。正しい成功するビジネスモデルが決まりましたからお勉強して下さい。一言で言うて、『医療も介護も』『デンマーク型』です。決定です。

世帯として10年で80万戸ですね。まあこんな感じで全くの『大乱立』となつていきます。さて皆さんどうしますか...? 私ならもう『サ高住は中止』、やりませんね。しかし次に、もしやるならですね、『相場の覚悟』が必要です。

民間の企業の活動とは『顧客の奪い合い』ですね。相手の会社を『いかに潰して』『生き残るか』が基本中の基本です。そして上位3番までの会社しか生き残れないのです。全国でも上位3件。県でも上位3位。市でも上位3件がギリギリ生き残れるのであつて、その他は『全て倒産』です。

100件のサ高住が1つの市に出来るんですよ。考えてもみてください。30万人口の四日市に私が6棟やつていて、それ以外に10棟ずつ毎年完成すれば、はい、100棟なんてすぐ10年で終わりです。その100棟の運営会社は上位3社しか生き残れないのです。以前の『高専賃』と同じです。『90%が倒産』です。倒産しなくても、赤字で四苦八苦です。8年間のサ高住経営で苦しんだ私が言うので、すから、間違いはありませんね。

⑤さて最後の生き残り策ですが、社員を大切にしてください。私が生意気に言うことではありませんが、この介護のサ高住の仕事は、建物で5億6億使っても何の解決にもなりません。スタッフの人の『人が全て』です。私はこの人達に助けられて8年間『生き残った』と言っても過言ではありません。売上(レセプト請求)も人。仕入れも人、利益も人です。介護は全て人から始まって、人に終わります。『生き残るサ高住』とは、この『人材』をいかに大切に、いかにやりがいをもって働いていただくかで決まります。

ゴールドエイジも不完全ではありますが、この1点を間違わないように運営いたします。是非皆様サ高住の経営に成功されることを願って、このシリーズは終了いたします。ありがとうございます。

ゴールドトラスト(株)
アサヒグローバル(株)

代表取締役 久保川 議道