

訪問看護ステーション併設型高齡者住宅

ナーシングホーム

Nursing Home

建築単価2億 木造2階建て延床300坪で建てる
医療ニーズ対応の高齡者住宅



ナーシングホームの定義

介護サービスだけでなく、
医療サービスも兼ね備えた
訪問看護提供型（外部）の
住宅型有料老人ホームのこと。
(サービス付き高齢者向け住宅)

なぜ今、ナーシングホームなのか？

後期高齢者医療費の推移

(兆円)
15

24年で医療費用は2.5倍も増加

2025年問題 = 75歳以上人口増加
(約1,600万人)

後期高齢者の医療費の増大

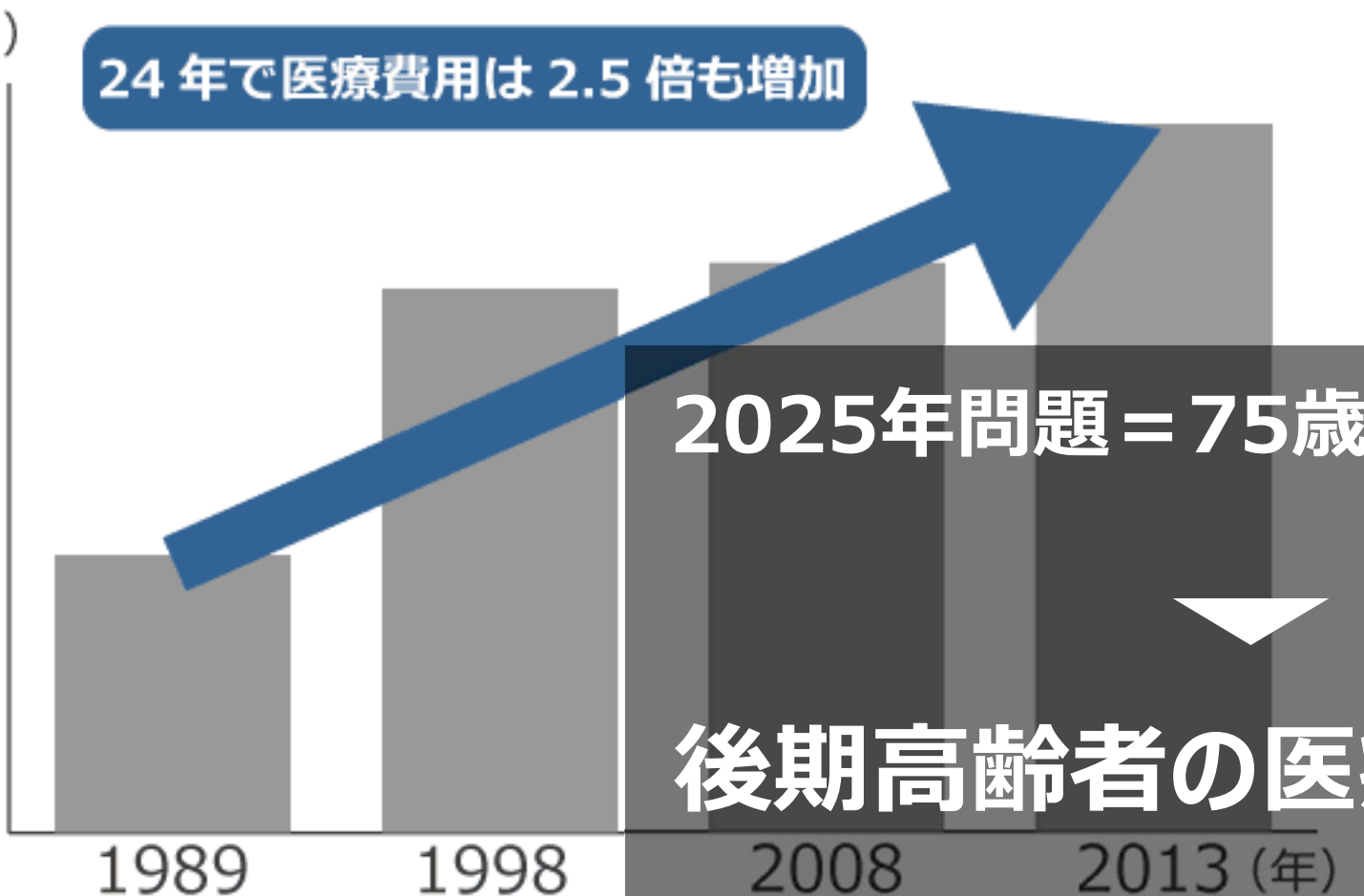
0

1989

1998

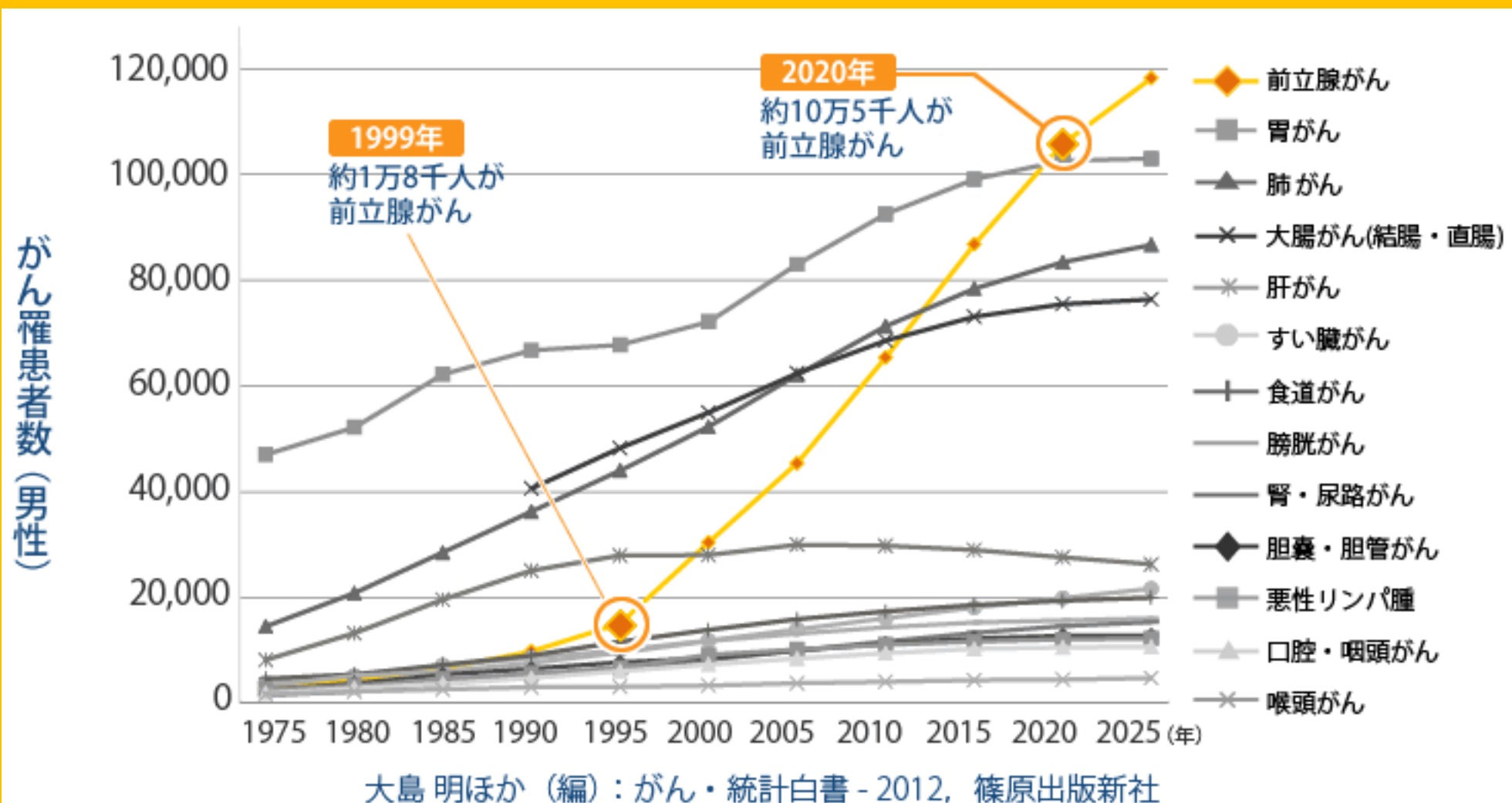
2008

2013 (年)



ナーシングホームで医療対応へ

特定疾病患者の増加・・・



事例企業も続々増えてきました！

介護

医療

看取り介護・ターミナルケアニーズの増加





愛ある日々のお手伝い

お客様の幸福とやすらぎのために。
株式会社T.S.I.は愛ある日々をお手伝いします。

「愛ある日々」を実現する、「安心」の特徴

理念・指針の徹底

当社は徹底した理念・指針教育を施し、全社員が同じ志を持ち一体となってサポートいたします。

[詳しく見る](#)

1対1での対応※

お客様一人一人との時間を大切にしております。お客様に合わせたペースで介助をいたします。

※詳細情報により介護のため、1対1のケアが基本となります。夜間急病時の対応も実施します。

[詳しく見る](#)

重介護の対応

認知症や寝たきりになった方も手厚くフォローいたします。入居後より穏やかに生活される方々はたくさんおられます。

[詳しく見る](#)

看取りの対応※

最期までご自分らしい生活をご提供します。

※入居後の介護が、他の介護施設とは異なる志を持って、最期まで看取りし、お別れをさせていただきます。アンジェスには、介護の知識・経験が豊富なスタッフが在籍し、看取りの方法について、ご家族様からご要望があれば、ご説明いたします。ご要望に応じて、ご家族様とご一緒して看取りを行います。

[詳しく見る](#)

安心の連携

アンジェスでは「つながり」を大切にしております。地域・ご家族様ととちにお互いに笑顔あふれる関係を築きます。

[詳しく見る](#)

株式会社 T.S.I (京都)

ホーム一例



アンジェスおごと外観
(オーナー保有)



アンジェス亀岡外観
(オーナー保有)



アンジェス堅田外観
(オーナー保有)



アンジェス彦根外観
(オーナー保有)



アンジェス中庄外観
(オーナー保有)



アンジェス大元外観
(オーナー保有)



アンジェス守山外観
(オーナー保有)



アンジェス彦根城外観
(オーナー保有)



アンジェス北畠外観
(オーナー保有)





日本ホスピスホールディングス 株式会社 (東京)

ホスピス住宅事業

入居者をがん末期患者や難病患者等に限定したホスピス住宅にてケアサービスを提供しております。訪問看護と訪問介護事業所を併設又は近設もしております。

[MORE →](#)

木造 2階建て

19床

住宅型有料老人ホーム

訪問看護



ナーシングホームとは、
病院と在宅の**中間的な**“お住まい”です。

ナーシングホーム（高齢者住宅）を建てるには、**コストをいかに下げるか！**

木造・総2階・延床面積300坪未満タイプ



- ☑木造・コストダウン
- ☑高齢者住宅仕様
- ☑30室以下
- ☑訪問看護併設（近設）
- ☑訪問介護併設（近設）

木造・2階建て・延床面積300坪未満で建てる理由

- 木造は、鉄骨やRCに比べて建設コストが断然安い！
- 準耐火構造なので、万が一の火災でも被害は最小！
- スプリンクラー・自動火災報知機完備！
- 住宅型有料老人ホームの仕様設備で十分！
- 初期投資を抑えることで運営コストに充てることができる！
- 投資額を抑えることで、入居者の費用負担も軽減できる！
- 減価償却期間が短く（22年）、費用計上が大きい（税効効果）
- 居室数が多い方がスケールメリットは享受できる！
- 医療保険収入を前提にするなら15室以下でも採算取れる！
- スタッフ募集及び、入居者募集も比較的容易な部屋数！

それでもサブリース（建貸し）希望の方もご相談下さい。

投資シミュレーション



月額料金イメージ

家賃	60,000円
共益費	25,000円
生活支援費	20,000円
食費	50,000円
小計	155,000円

投資モデル

敷地：194坪
建物：住宅型有料老人ホーム19室

建物

建設費：（本体価格）	12,800万円
その他経費：（設計・外構・造成・付帯工事・消費税）	2,000万円
総投資額：	14,800万円

土地

土地購入：194坪×坪25万円 →	4,850万円
総投資額	19,650万円

返済 or 家賃支払いシミュレーション

購入した場合の月々の返済額

= **75.8万円**

or

賃貸した場合の月々の家賃

= **114万円** …@6万円×19室=114万円

<土地・建物の借入条件>

■元利均等 25年返済

■年利（当初）1.2%

運転資金等（1,500万円）を借りた場合の返済額 = 14万円

（借入条件：元金均等 10年返済 / 年利（当初）1.2%）

土地 + 建物を購入した場合のキャッシュフローのイメージ

稼働率 100%の月の売上シミュレーション (19人換算 / 平均要介護4.5 / ※医療保険加味)

家賃収入	1,140,000	60,000
共益費収入	475,000	25,000
生活支援費収入	380,000	20,000
食費収入	950,000	50,000
医療・介護保険収入	11,400,000	600,000
売上合計	14,345,000	755,000
人件費	8,320,100	58.0%
借入返済 (土地建物)	758,000	5.3%
借入返済 (運転資金)	140,000	1%
その他販管費	2,151,750	15.0%
経費合計	11,369,850	79.2%
事業損益	2,975,150	20.7%

返済後のキャッシュフローイメージ

事業損益
297万円 × 12ヶ月

年間の手残り

3,564万円/年

チェックポイント

- 医療行為が必要でない人も含めた平均的な客単価を設定
- 医療依存度 (ターミナル) や平均介護度で客単価及び収支は変動へ

□減価償却費は経費には含めないキャッシュフローイメージ

□月次算定のため、賞与や昇給計画などより詳細な収支の算出が必要

私どもは、いわゆる**総合建設業**なのですが、グループで**介護**（老人ホーム）も**運営**しております。
また**NDstyle.**というブランドで病院や介護施設向けの**家具**（UD家具）を販売しています。
いずれも**高齢者**様を相手にしていますから、**先生**や**看護師さん**には大変お世話になっています。

私どもの施設でも**終末期ケア**をおこなうことがあります。また病院から受入れを依頼されることもありますが、私どもの介護スタッフだけでは対応できません。

そんな中、“**ナーシングホーム**”を知るキッカケがありました。

ある在支診の先生で、終末期を中心に在宅医療に取り組んでいるのですが、**病院と在宅の中間的な住まい**（＝ナーシングホーム）を持っていて、在宅では難しい患者様の（終末期）サポートをしているのです。

「これは素晴らしい！」そこは**木造建築**でコストを抑えることで、初期費用を抑えながら経営の安定化を図り、家族様にも大変喜ばれています。

「こんな住まい（サービス）が増えたらなあ」と思って、建設会社の立場から建物をご提供しようと考えたのです。

是非とも、皆様にもお考えいただきたいと思っています。私どもも**サポート**します！



野田グループ
代表 野田 康彦

通話無料



0120-337-301

刈谷

or



kariya@nodakensetsu.co.jp

お気軽にお問い合わせ下さい。