

介護・医療・福祉事業者向けレポート

いま話題の医療対応型老人ホーム
「ナーシングホーム」



| ナーシングホームとは? (ナーシングホームの概要)

ナーシングホームとは、
医療依存度が高い方の受け入れも可能な老人ホームです。



医療サービスの提供も充実
した「ナーシングホーム」

建物	通常の老人ホームとほとんど変わらない
入居者	高齢者の方に加え、 医療依存度高い方や高齢者以外の方も
スタッフ	介護師、看護師、リハビリ職 生活サポート職、医療事務
夜間	介護師と看護師が24時間体制でサポート
提供サービス	介護サービス+医療サービス
サービスの 事業所	ステーション併設型と非併設型
俗称	ナーシングホーム、ホスピス住宅 医療特化型高齢者住宅、看護住宅など

介護サービスだけでなく、医療依存度の高い方に対する
医療行為や看取り支援まで提供できることが最大の特徴です。

| ナーシングホームとは？ (ナーシングホームのイメージ)



2

ナーシングホームの特徴 (ナーシングホームのビジネスモデル)

訪問介護の内容

- 身体介護（排せつ、食事、着替え介助、入浴など、身体に直接触れて行う介助と、それに伴う準備や片付け）
- 生活援助（掃除、洗濯、調理、買い物などの家事の援助や、薬の受け取りなど。身体に直接触れない範囲の身の回りのお世話）



訪問看護の内容

- 病状・健康管理、薬の管理
- 点滴・在宅酸素・尿管・胃瘻などの医療的な処置、管理
- 食事・清潔・排泄・栄養管理
- 自宅でのリハビリテーション
- 療養生活に関する相談・助言
- かかりつけ医との連絡・調整

入居者宅



訪問

訪問

訪問診療

指示

報告

連携

医療機関

ケアマネ



2

ナーシングホームの特徴 (従来の高齢者住宅との比較)

	従来 高齢者住宅	今後 ナーシングホーム
支援の度合い	軽度～中度対応の設備・仕様 (要介護1～3の高齢者)	中度～重度対応の設備・仕様 (要介護3～5の高齢者)
医療保険が適応される疾病	特になし	厚生労働大臣が定める特定疾病等 (末期がん、パーキンソン病、ALSなど)
事業者の主な収益源	介護保険収入 (訪問介護・デイサービス)	介護保険収入+医療保険収入 (訪問看護)
入居者1人あたりの保険収入(月)	最大36万まで	上限なし
建物	住宅型有料老人ホーム サービス付き高齢者向け住宅	住宅型有料老人ホーム サービス付き高齢者向け住宅
管轄機関 関連法	厚生労働省 高齢者住まい法	厚生労働省 高齢者住まい法
居室数	25～30室	10室前後～30室超

3

ナーシングホームの建物 (おすすめのプラン)

1棟19室のナーシングホーム

大規模減算
回避モデル



敷地180~200坪

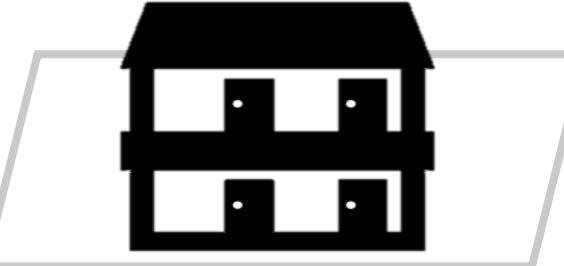
→ 集合住宅で月平均20名以上にサービス提供すると売上が10%減算されるのを回避

ナーシングホームの商品①

定員数	1棟当たり19人
敷地面積	180坪
延床面積	627m ² (190坪)
構造	木造

1棟30室のナーシングホーム

収益最大化
モデル



敷地240~300坪

→ 規模拡大で売上10%減の影響を吸収、かつ延床1,000m²未満で効率建築

ナーシングホームの商品②

定員数	1棟当たり30人
敷地面積	250坪
延床面積	891m ² (270坪)
構造	木造

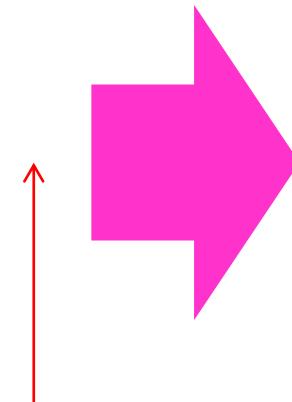
4

ナーシングホームの収支 (従来の高齢者住宅との比較)

ナーシングホームはサービスの質が従来の高齢者住宅と異なることで、入居者1人あたりの売上が2~3倍にもなる



従来の高齢者住宅は、規模による生産性を求めないと収益が上がらない



ナーシングホームはサービスの質を重視することで、小規模高付加価値によって高い収益性が得られる

4

ナーシングホームの収支 (19床建て貸し運営シミュレーション)

稼働率100%の月の売上シミュレーション（平均要介護4 / 医療保険加味 / 客単価64万円）

家賃収入	1,235,000
共益費収入	285,000
生活支援費収入	380,000
食費収入	760,000
医療・介護保険収入	9,500,000
売上合計	12,160,000
人件費	6,783,333
販管費	1,083,000
一括借上賃料	1,235,000
経費合計	9,101,333
事業損益	3,058,667

※減価償却費は経費には含めてい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

65,000

15,000

20,000

40,000

500,000

640,000

56%

9%

11%

76%

24%

キャッシュフローイメージ

事業損益
305万円 × 12ヶ月

年間の手残り

3,660万円/年

<チェックポイント>

- 入居者の疾病・状態によって平均客単価や人件費割合は大きく変動すること
- 計画にあたっては月次の入居推移や昇給計画、減価償却費等を含めた損益計算が必要
- 一括借上賃料は、1部屋あたり6.5万円～目安。
(物件によって賃料は前後)

5

介護・医療・福祉施設の開設ご相談は
新日本建設までお待ちしております

愛媛県で介護・医療・福祉施設の建築実績多数！



お問い合わせは、HPまたはお電話にて承っております

新日本建設 愛媛

検索



新日本建設