

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」



ナースィングホームとは？ (ナースィングホームの概要)

ナースィングホームとは、
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。

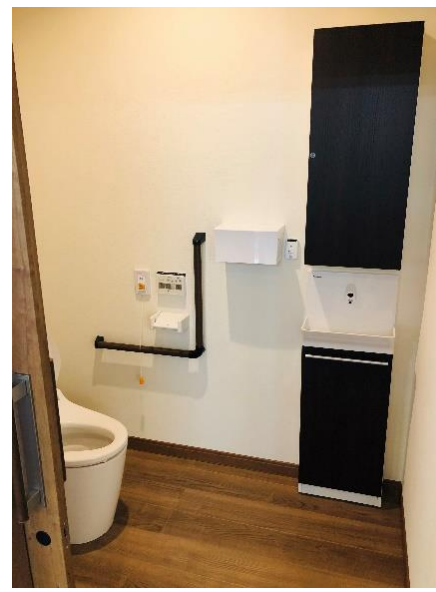


医療サービスの提供も充実
した「ナースィングホーム」

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 提供サービス	介護師と看護師が24時間体制でサポート 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	ナースィングホーム、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。

ナースングホームとは？ (ナースングホームのイメージ)



2

ナースングホームの特徴 (ナースングホームのビジネスモデル)

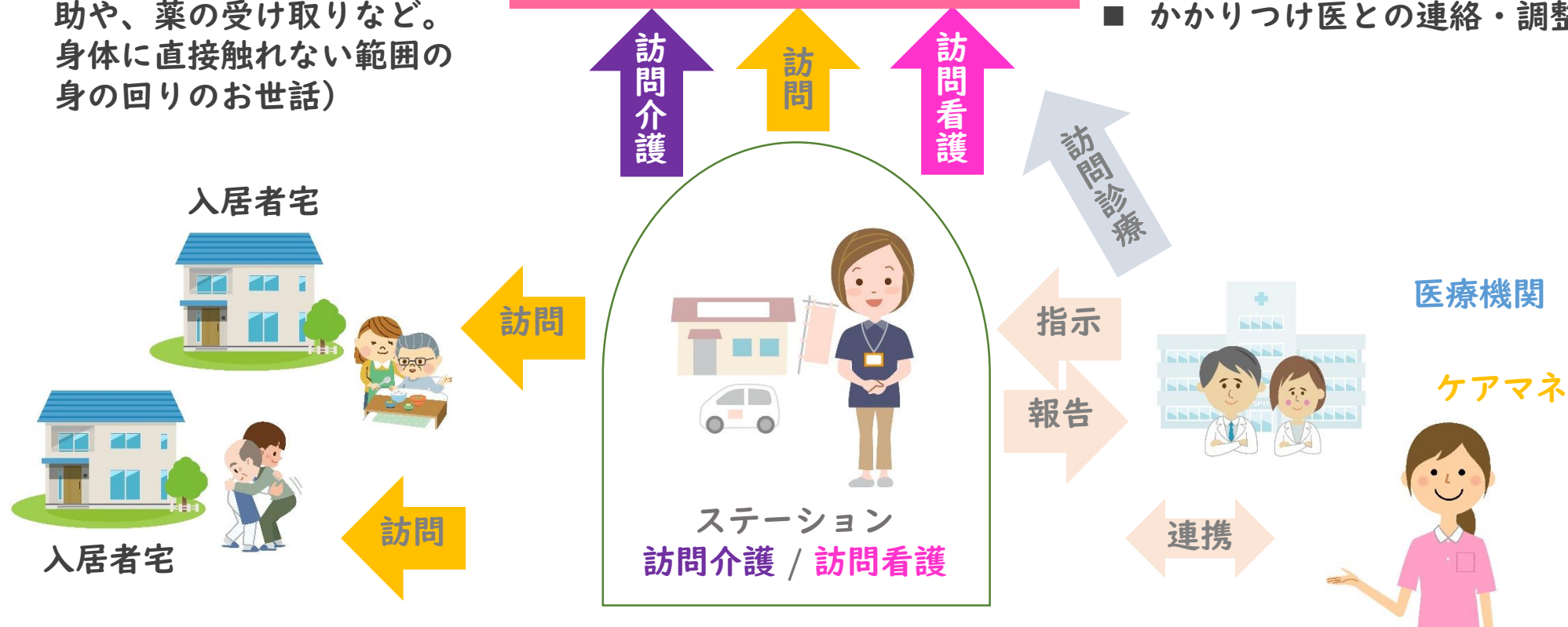
訪問介護の内容

- 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



2

ナースィングホームの特徴 (従来の高齢者住宅との比較)

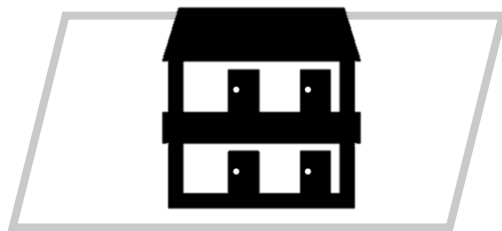
	従来 高齢者住宅	今後 ナースィングホーム
支援の度合い	軽度～中度対応の設備・仕様 (要介護1～3の高齢者)	中度～重度対応の設備・仕様 (要介護3～5の高齢者)
医療保険が 適応される疾病	特になし	厚生労働大臣が定める特定疾病等 (末期がん、パーキンソン病、ALSなど)
事業者の 主な収益源	介護保険収入 (訪問介護・デイサービス)	介護保険収入+医療保険収入 (訪問看護)
入居者1人あたりの 保険収入(月)	最大36万まで	上限なし
建物	住宅型有料老人ホーム サービス付き高齢者向け住宅	住宅型有料老人ホーム サービス付き高齢者向け住宅
管轄機関 関連法	厚生労働省 高齢者住まい法	厚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

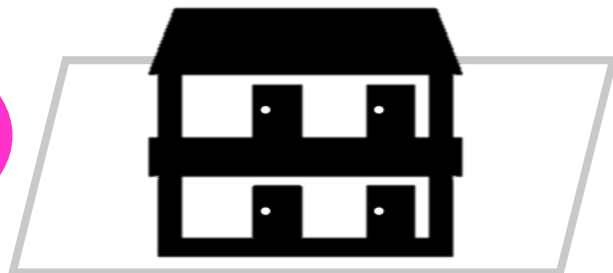
集合住宅で月平均20名以上にサービス提供すると売上が10%減算されるのを回避

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	627㎡(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1,000㎡未満で効率建築

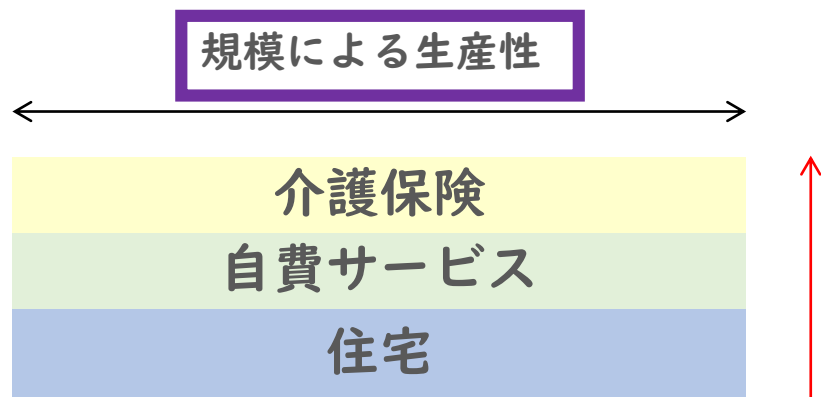
ナーシングホームの商品②

定員数	1棟当たり30人
敷地面積	250坪
延床面積	891㎡(270坪)
構造	木造

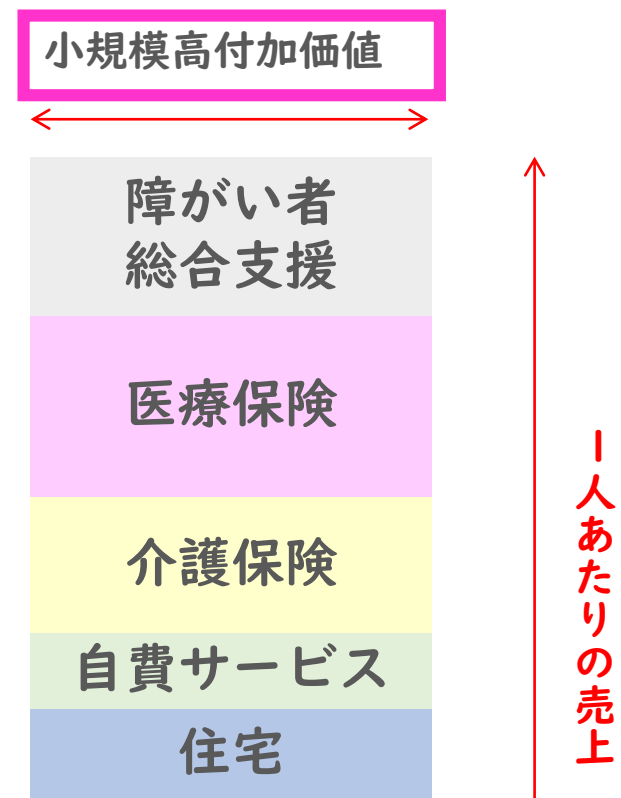
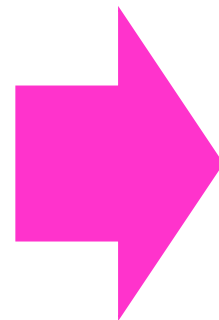
4

ナースィングホームの収支 (従来の高齢者住宅との比較)

ナースィ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



ナースィ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	65,000
共益費収入	285,000	15,000
生活支援費収入	380,000	20,000
食費収入	760,000	40,000
医療・介護保険収入	9,500,000	500,000
売上合計	12,160,000	640,000
人件費	6,783,333	56%
販管費	1,083,000	9%
一括借上賃料	1,235,000	11%
経費合計	9,101,333	76%
事業損益	3,058,667	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)

※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

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