

クライアント 様

新みよりケアハウスのご提案

# 始動



一般社団法人

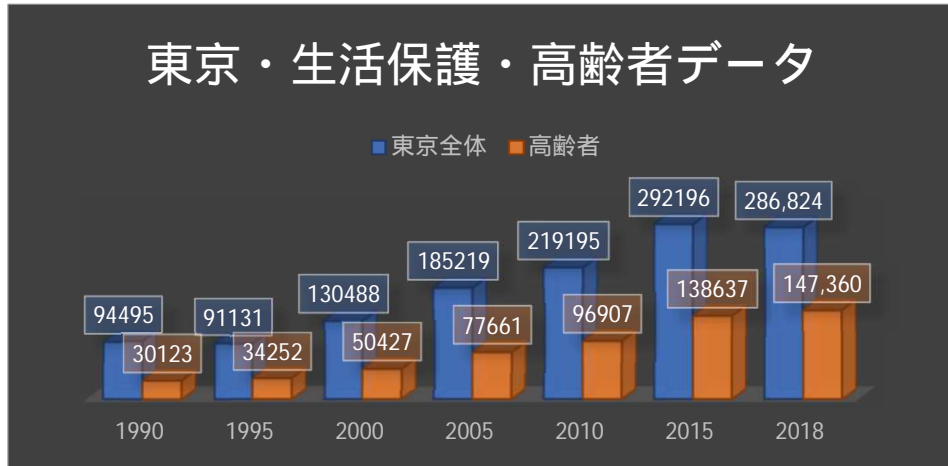
ロングライフサポート協会

Long Life Support Association

新しい低所得者向け高齢者施設群の提案

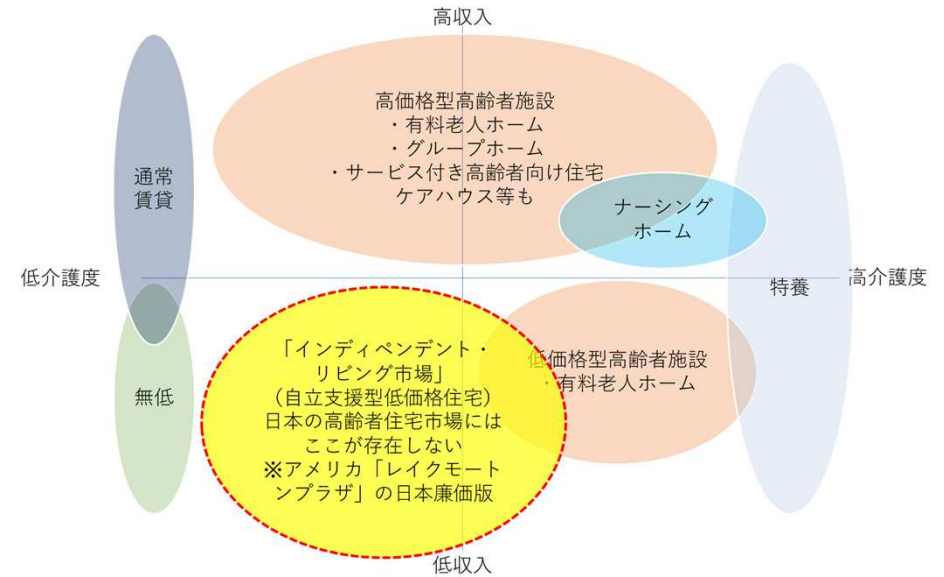
## 背景事情

本邦では生保高齢者が増加傾向にあり  
一年で一万人増加。関東圏でも同様であり、  
東京では生保高齢者が生保全体の50%を越えている。

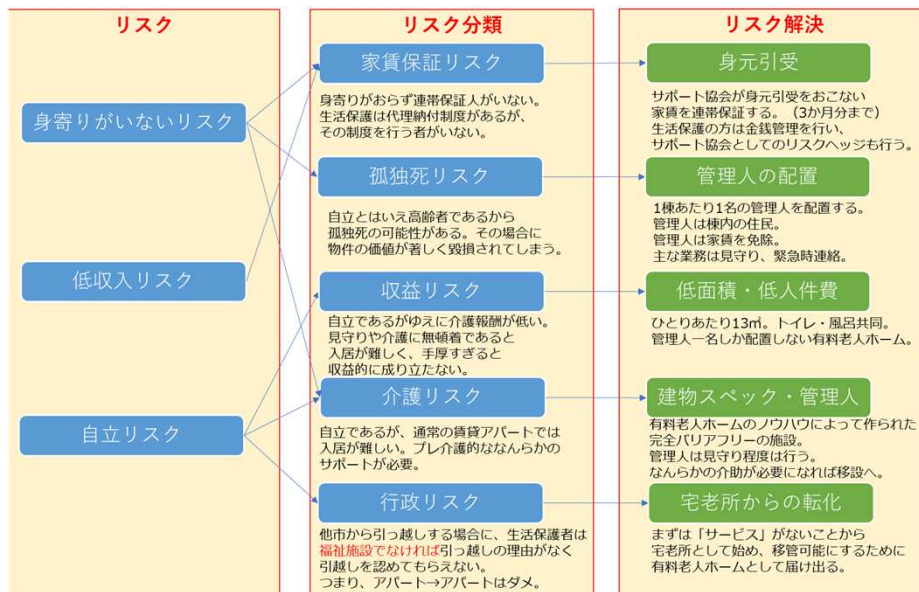


## 制度的欠陥

しかし、本邦には生活保護かつ自立の高齢者を  
受け入れる仕組みが存在しない。



## リスクヘッジ

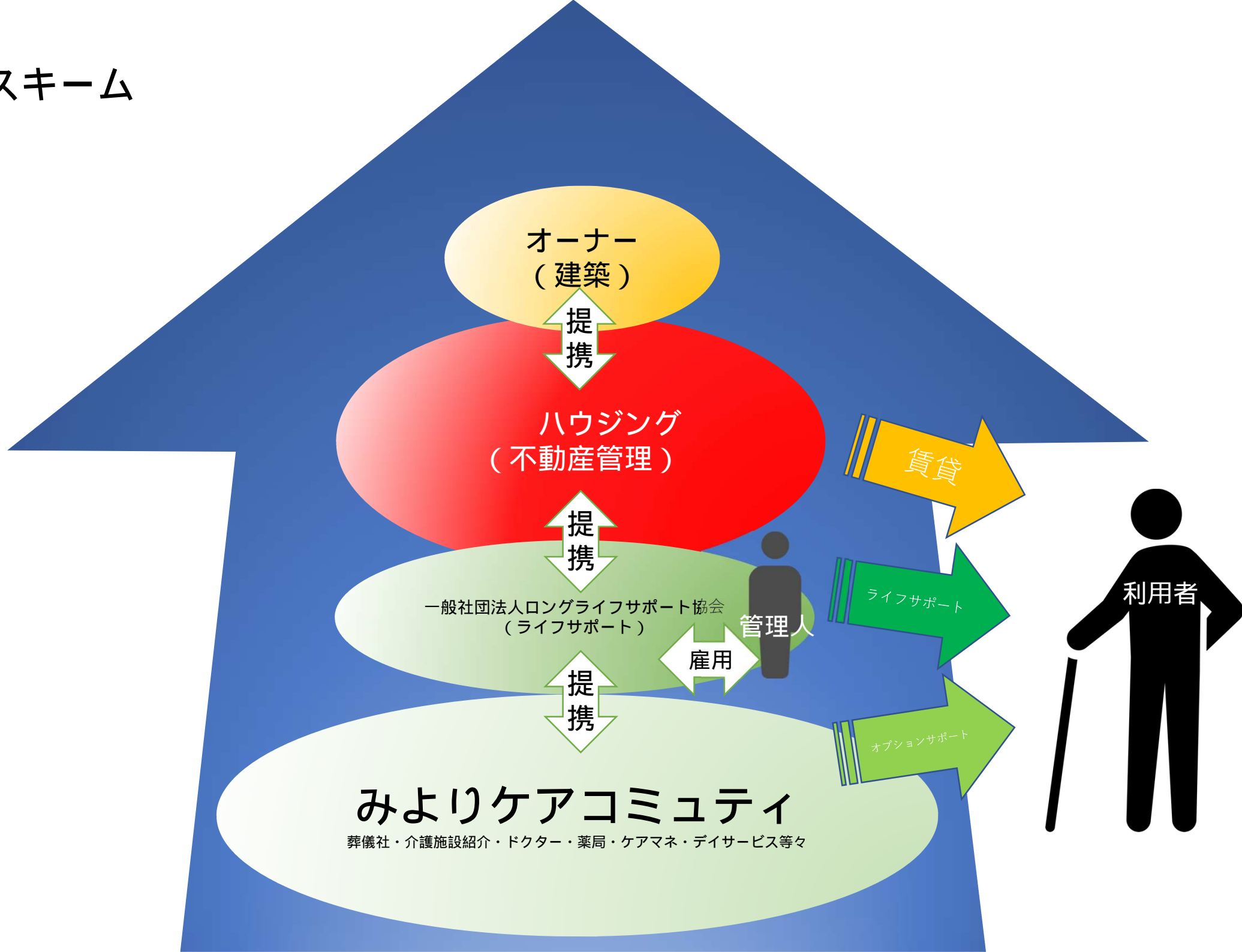


## ライフサポート

通常の「賃貸」に当協会の「ライフサポート」を付加し、自立でもいずれ介護が必要だと思われる方にも住まいを提供。最終的には施設への引っ越しまでお世話する。



# スキーム



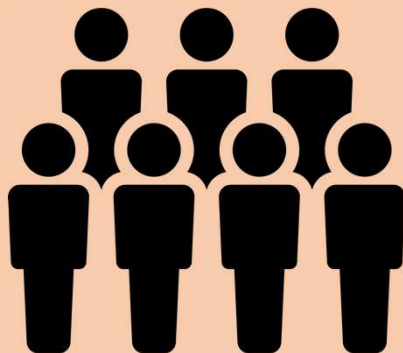
## 従来施設との違い

### 従来の介護施設

要介護者を対象



膨れ上がる人件費



手厚い介護



### 新みよりケアハウス(高齢者シェアハウス)

自活できることが前提



管理人(コンシェルジュ)

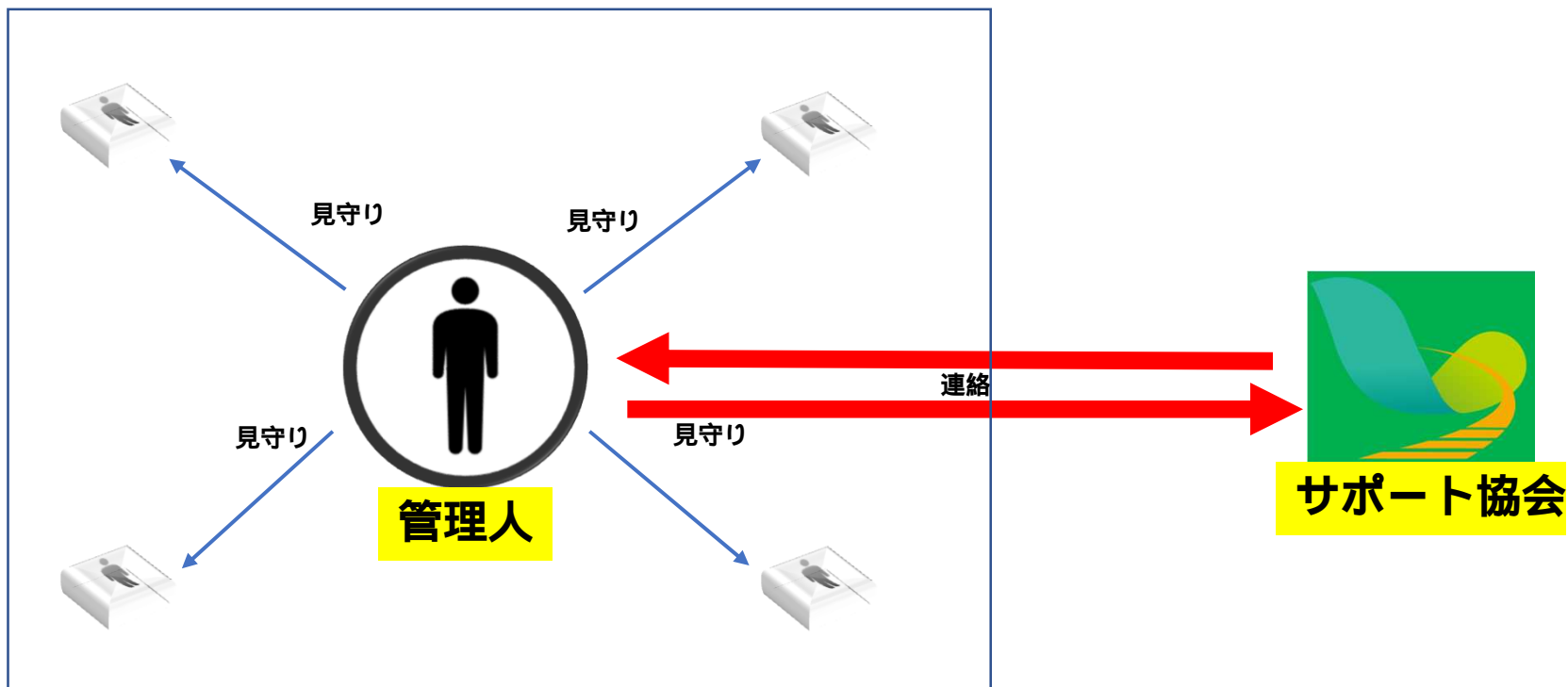


介護事業を行わない  
各種サポートは外注



## 孤独死の回避 - 管理人の設置

孤独死による損失は主に清掃代金（百万円超過もありうる）と事故物件として登録されてしまうことにある。なによりも早期発見が望まれる。



一つの新しいケアハウス内に住民の中から、ひとりの管理人又は管理人夫婦を置き、他住民に対して簡易的な見守りを行う。

管理人が食事提供を行う場合には、委託料として、800円/時で、一日3時間で30日計算で考えると72,000円。

# 月間収支

## 5棟1パッケージモデル

### 【前提条件】

1棟当り投資金額（改修費込み）	80,000,000
投資金額（1棟20室×5棟）	400,000,000
居室数	: 100（20部屋×5棟）
入居率	: 90%
年間売上高	43,200,000
年間利益	23,735,000
年間表面利回り	10.8%
年間実質利回り	5.9%
家賃	: 50,000
管理費	: 10,000
食費	: 30,000
給与	: 750,000（SV1人5棟＋管理者5人5棟）
募集費	: 50,0001棟
地主支払家賃	40,000
サポート協会 サービス費	: 9,200（税抜）

オーナー			
科	目	金額	割合
家賃	売上	3,600,000	100.0
			0.0
【純売上高】		3,600,000	100.0
			0.0
一般消耗品費		95,000	2.6
備品購入		100,000	2.8
保守管理		312,500	8.7
火災保険		208,333	5.8
雑費		31,250	0.9
減価償却		500,000	13.9
販売費及び一般管理費		1,247,083	34.6
営業損益金額		2,352,917	65.4
雑収入		0	0.0
[営業外収益]		-375,000	-10.4
【経常損益金額】		1,977,917	54.9
【税引前当期純損益金額】		1,977,917	54.9

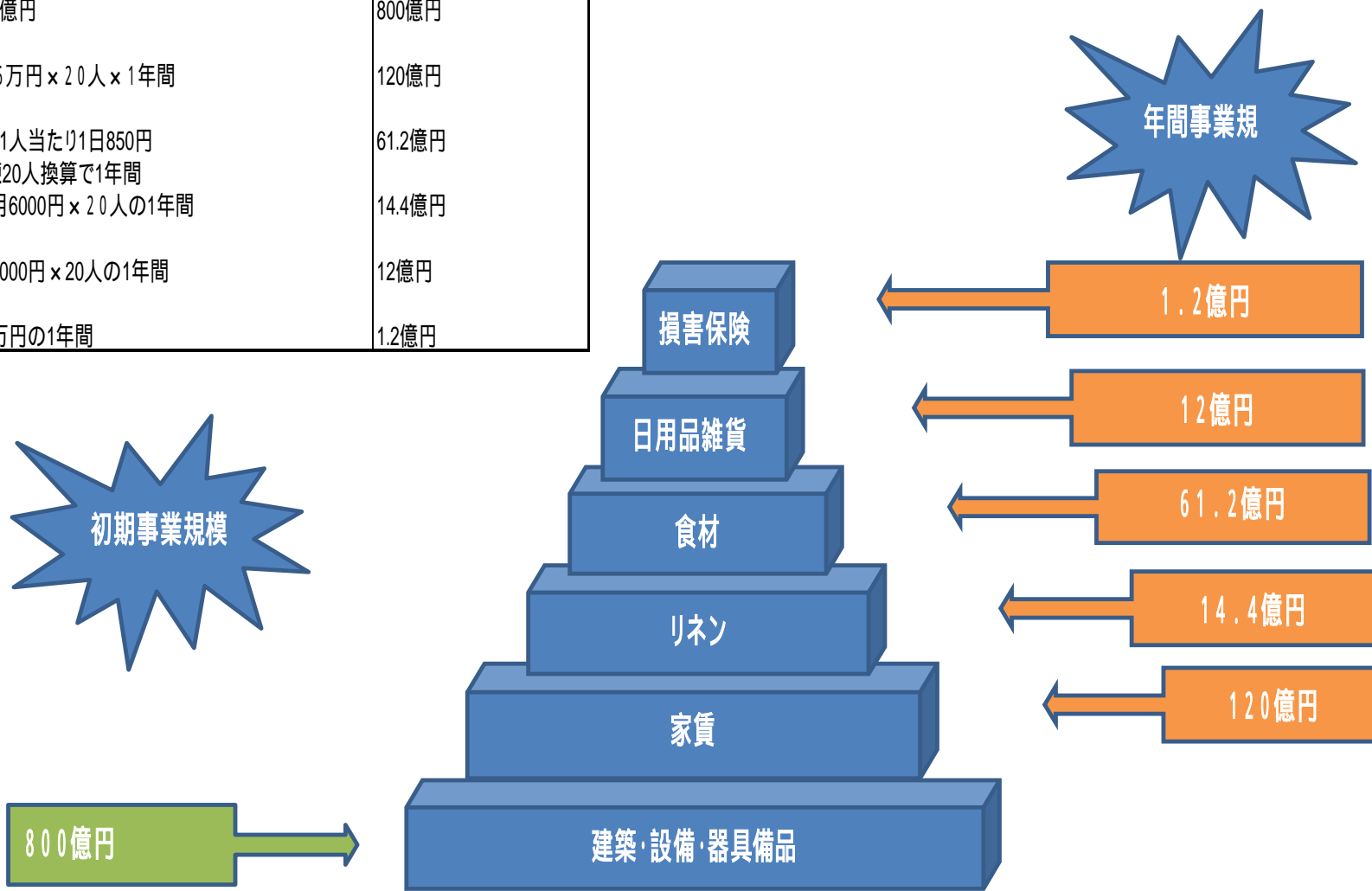
〇〇ハウジング			
科	目	金額	割合
家賃	売上	4,500,000	83.3
管理費	売上	900,000	16.7
【純売上高】		5,400,000	100.0
業務委託料		750,000	13.9
支払家賃		3,600,000	66.7
			0.0
			0.0
			0.0
			0.0
			0.0
			0.0
			0.0
			0.0
			0.0
			0.0
			0.0
【販売費及び一般管理費】		4,350,000	80.6
営業損益金額		1,050,000	19.4
雑収入			0.0
[営業外収益]			0.0
【経常損益金額】		1,050,000	19.4
【税引前当期純損益金額】		1,050,000	19.4

サポート協会			
科	目	金額	割合
サービス	売上	828,000	52.5
管理	受託料	750,000	47.5
【純売上高】		1,578,000	100.0
管理者人件費		1,000,000	63.4
交通費		20,000	1.3
募集費用		250,000	15.8
研修費用		50,000	3.2
通信費		50,000	3.2
			0.0
			0.0
【販売費及び一般管理費】		1,370,000	86.8
営業損益金額		208,000	13.2
雑収入			0.0
[営業外収益]			0.0
【経常損益金額】		208,000	13.2
【税引前当期純損益金額】		208,000	13.2

利用者（サブリース）			
科	目	金額	割合
住宅	扶助費	50,000	38.5
生活	扶助費	79,790	61.5
【純売上高】		129,790	100.0
家賃		50,000	38.5
管理費		10,000	7.7
			0.0
			0.0
			0.0
食費		30,000	23.1
サポート	費	10,120	7.8
【支出合計】		100,120	77.1
			0.0
			0.0
			0.0
【差引】		29,670	22.9
		29,670	22.9

# 事業規模試算（1000棟規模）

	1棟単価 (単位:円)	内 訳	1棟20室1000棟の場合
建築 器具・備品込み	80,000	1棟1億円	800億円
家賃	12,000,000 (年間)	1室5万円×20人×1年間	120億円
食事	6,120,000 (年間)	原価1人当たり1日850円 1棟20人換算で1年間	61.2億円
リネン	1,440,000 (年間)	1人月6000円×20人の1年間	14.4億円
日用品・雑貨	1,200,000 (年間)	1人5000円×20人の1年間	12億円
損害保険	120,000	月1万円の1年間	1.2億円



(800億円) (208.8億円)