

Consulting Service

事業者様  
向け

サービス付き高齢者向け住宅事業  
コンサルティング  
サービス



TOKIO MARINE  
NICHIDO

東京海上日動ベターライフサービス株式会社

## サービス付き高齢者向け住宅事業の**特徴**について

### 1. 国の支援体制(補助金・税制面)が適用

国は10年で60万戸の整備計画

### 2. 「高齢者住まい法」改正により登録制に

登録事項の情報開示で安心

### 3. 必要なサービスの提供と選択



#### ハード面

#### ① バリアフリー構造

段差のない床・廊下幅の確保等

#### ② 専用部分(居室)原則25㎡以上

共同で利用する十分な面積を有する場合18㎡以上

#### ③ 浴室・洗面・トイレ・台所・収納の確保

各戸に備える場合と同等以上の居住環境がある場合は  
台所・収納設備・浴室は備えずとも可

#### ソフト面

#### ケアの専門家を常駐

医療介護の法人職員、または有資格者

#### ① 安否確認サービス

日中は必須、夜間等は緊急通報設備等に対応

#### ② 生活相談サービス

生活相談

## サービス付き高齢者向け住宅事業の**補助金**について

建設費の1/10、改修費の1/3 について国の補助を受けられます(上限100万円/戸)

#### 補助金算定方法の例

#### ● 新築工事費

250,000千円(20戸)  
のケース



①建設費の1/10以内 → 250,000千円×1/10=25,000千円

②戸当たり上限額1,000千円 → 1,000千円×20戸=20,000千円

①25,000千円>②20,000千円を比較し、  
低い方の②20,000千円が補助対象額となります。

## サービス付き高齢者向け住宅事業の**税制優遇**について

#### 所得税・法人税

#### 5年間 割増償却40% (耐用年数35年未満28%)

床面積要件: 25㎡/戸(専用部分のみ)  
戸数要件: 10戸以上

#### 固定資産税

#### 5年間 税額を2/3軽減

床面積要件: 30㎡/戸  
戸数要件: 5戸  
その他: 国または地方公共団体から建設費補助を受けていること

#### 不動産取得税

家屋…… 課税標準から1200万円控除/戸

土地…… 家屋の床面積の2倍にあたる土地面積相当分の価格等を減額

床面積・戸数他の条件は、固定資産税と同様

# 創業1996年以来、 介護事業を経営してきた 実績があります。

実業を通じて習得したノウハウに基づき、  
お客様のニーズに合わせた  
コンサルティングを  
ご提供します。

## コンセプト

事業者様がどのような目的で  
「サービス付き高齢者向け住宅」  
を設立されるのか、コンセプト  
に沿ったアドバイスを致します。

## マネジメント

中核となる事業責任者の決定、採用から、人材育成について支援致します。もっとも大切な役割であり、重要なポイントとなります。

## ビジネスモデルの創造

### オープニング

地域や関係各所への入居者  
募集、及び内覧会や住宅内容  
の告知を行うため、的確な  
支援を致します。

### 運営オペレーション

実際のオペレーション（入居対象者の想定、サービス事業者との連携等）でおさえるべきポイントについて、支援致します。

## 実務に即したご支援を致します。

### ● 事前相談

事業のコンセプトや事業計画、収支計画の策定にあたりアドバイスをいたします。

### ● 人材募集・採用、育成支援

中核となる人材やヘルパーの募集・採用の支援や、役割に応じた人材育成の支援を行います。

### ● 運営オペレーションの支援

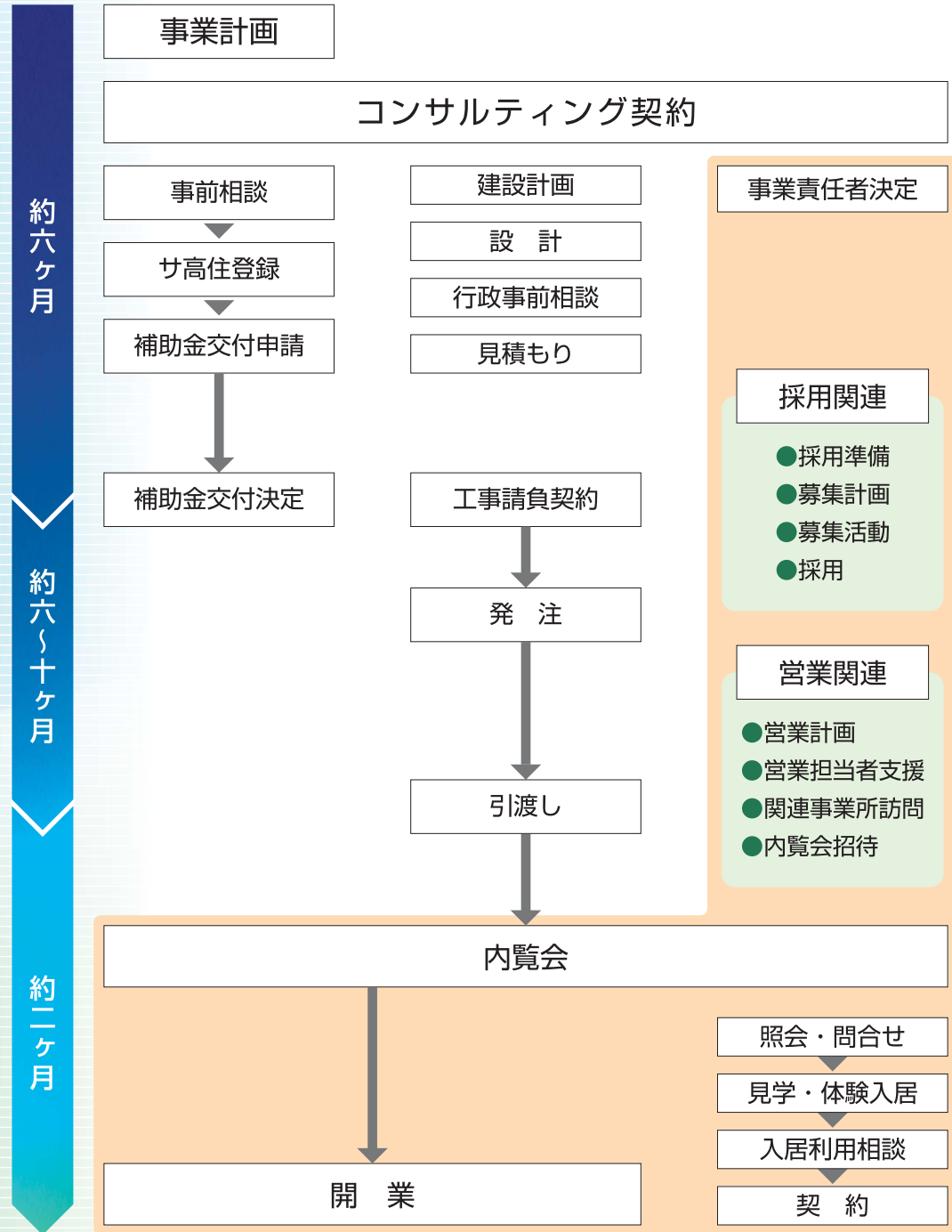
運営体制の構築、入居対象者の想定、サービス事業者との連携を支援します。

### ● オープニング支援（内覧会 etc）

内覧会実施からオープニング、入居対象者の募集支援まで行います。



## ● 基本的なスケジュール例



● 料金：500万円～（フルパッケージの場合です。メニュー等により、変動する場合がございます。）

## ● コンサルティングサービスの流れ



- ◆社名：東京海上日動ベターライフサービス株式会社  
(Tokio Marine & Nichido Better Life Service Co.,Ltd.)
- ◆本社所在地：東京都渋谷区初台1丁目34番地14号 初台TNビル1階
- ◆拠点数：1都3県（東京・神奈川・埼玉・千葉）に33拠点展開
- ◆資本金：1億円
- ◆創業：1996年
- ◆社員数：1,458名（2013年4月1日現在）
  - 常勤社員：266名、登録型ヘルパー：1,192名
  - ※介護支援専門員（ケアマネジャー）：86名
  - 介護福祉士：431名
  - 社会福祉士：19名
  - 看護師：4名
- ◆株主：東京海上日動火災保険株式会社（100%）

\* 1都3県の弊社各ステーション近辺にサービス付き高齢者向け住宅が建設されるケースでは、弊社がサービス事業者として運営事業に関わることも検討させていただきます。



### 東京海上日動ベターライフサービス株式会社

営業部

ソリューションチーム

Tel.03-5302-0696 Fax.03-5302-0697

<http://www.mizutama-kaigo.jp/>