



# 障がい者福祉グループホーム

オーナー募集のご案内



一般社団法人

障がい者自立支援サポート



簡単でお金をかけない  
福祉事業立ち上げメソッド開発者。

**杉中 忠** すぎなか ただし  
代表理事

### 株式会社クリードケア 取締役

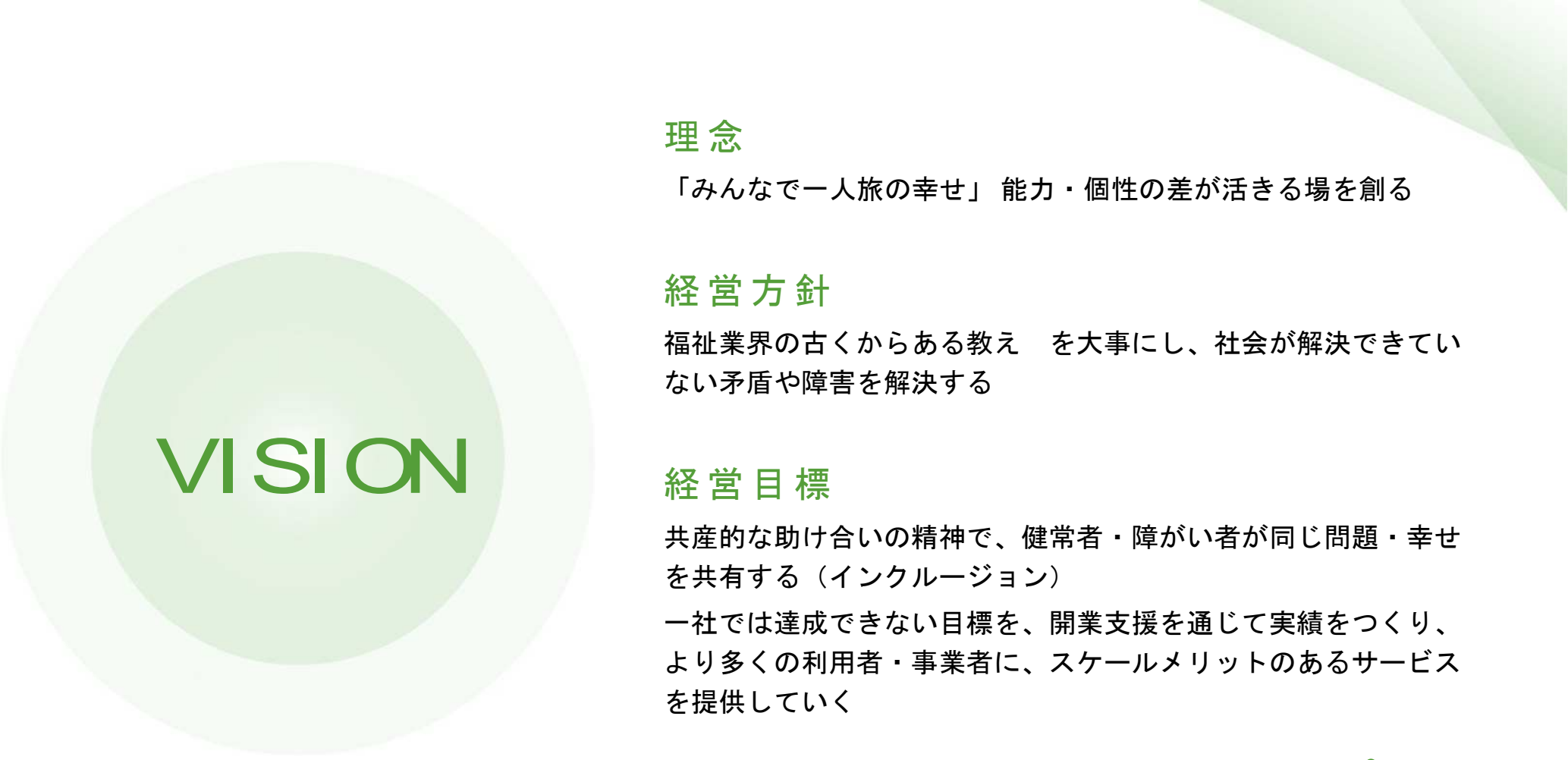
- ・訪問介護（居宅介護・移動支援）・介護タクシー
- ・生活介護・就労継続支援B型（2拠点）

### 株式会社いせむつ 代表取締役

- ・就労継続支援A型・広告代理店部門
- ・共同生活援助（グループホーム）19拠点

### **グループ全体で25拠点＋東京事務所 GH**

全体で年商3億4000万円（前年度比120%）  
スタッフ90名（社員12名）



# VISION

## 理念

「みんなで一人旅の幸せ」 能力・個性の差が生きる場を創る

## 経営方針

福祉業界の古くからある教え を大事にし、社会が解決できていない矛盾や障害を解決する

## 経営目標

共産的な助け合いの精神で、健常者・障がい者が同じ問題・幸せを共有する（インクルージョン）

一社では達成できない目標を、開業支援を通じて実績をつくり、より多くの利用者・事業者に、スケールメリットのあるサービスを提供していく

## 目標／年間 150 棟のオープン

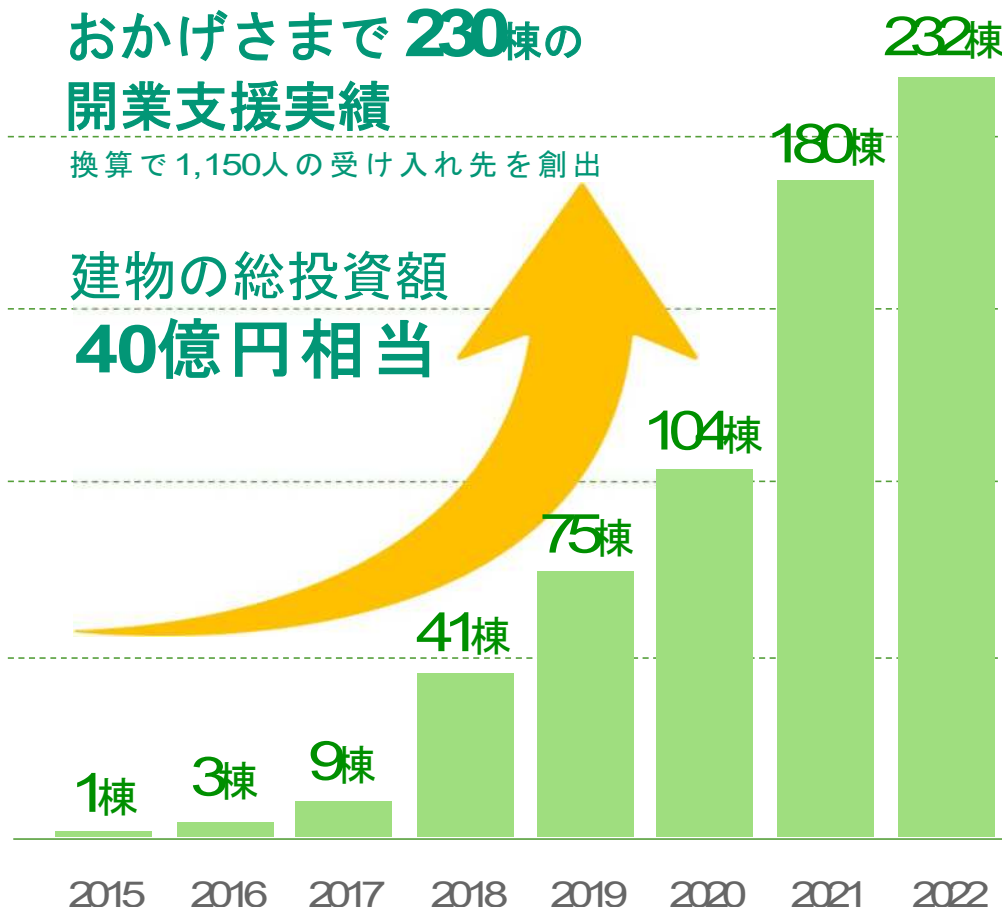
# 開業支援の実績

2015.1-2022.6

おかげさまで **230**棟の  
開業支援実績

換算で1,150人の受け入れ先を創出

建物の総投資額  
**40億円相当**



## 設備投資0円！利益が出しやすいスキーム

運営事業者は設備への負担をなくし賃貸契約のみにする事で、融資額は運転資金にしっかり使える事がメリット。

初期投資額300万円から質の高い運営ができるからこそ、当社の最大の強みでもある20%を超える高収益・安定収益を実現できます。

## 近年の急増は既存オーナーが投資資金を回収しリピートを頂いた結果

運営オーナーが、次はテナントオーナーに、逆にテナントオーナーが運営もしてみたいといったケースも増えてきています。これは実際に開業・投資を頂いた上で満足頂けた実績があるからこそ。そしてこれらが「住」と「雇用」を生み出す社会貢献になるこのビジネスの魅力でもあります。

# 自社で運用してきた実績があります。

机上の空論ではありません。自社で行ってきたノウハウを元に組み立てたメソッドだからこそ皆様にメリットのある本物のサービスを確認を持ってご提供します。



## 株式会社クリードケア

- ・訪問介護（居宅介護・移動支援）・介護タクシー
- ・生活介護・就労継続支援B型（2拠点）



## 株式会社いせむつ

- ・就労継続支援A型・広告代理店部門
  - ・共同生活援助（グループホーム）15拠点
- グループ全体で24拠点＋東京事務所



## 一般社団法人障がい者自立支援サポート

開業支援実績：209棟（令和4年6月時点）



NPO法人 esportsBarrierBreakupプロジェクトジャパン、ハンディキャップを持つ障がい者に社会との接点の創出、社会貢献、地域、企業のプロモーション



さて、私たちがなぜ  
このサービスを皆様にお伝えするのか？

私たちの課題を知ってください

# 私たちの課題

## 400万人の 待機ユーザー

国内の障がい者数日本人口の7.4%のうち、グループホームを待ち望んでいる方が400万人。

不足しているグループホーム数は4万棟にものぼります。

近年、私たちのビジネスに共感いただき、多くの方とグループホーム開業を迎えつつも圧倒的に不足しています。

この私たちの課題はビジネスとして捉えて頂くと、どうでしょうか？

今なお飽和状態の需要。そして年々増加していく障がい者数。

何より困っている人々を救う社会貢献。

私たちの提供するスキームと皆様のビジネスが合致することで、私たちの課題、400万人の待機ユーザーの課題解決に1歩進むのです。



## なぜグループホームは不足しているのか？

過去、グループホームの設立は誰がしていたのか？

障がいを抱える方のご家族による寄付で行われていた背景がそこにはあります。障がい者年金は設立に使われ、本来生活するべく費用はご家族の負担になっていました。





## 障がい者、ご家族の負担

障がい者年金はきちんと生活費に出来る様にすることで、ご家族の負担を減らせるだけでなく、高齢化する親世代にとっては自分がいなくなったらこの子はどうなるのか？その心配をどれほど減らせるでしょうか。

## 圧倒的に不足しているグループホーム

障がい者本人の自立・親の高齢化・地域で孤立する障がい者の方の受け入れ先として早急に必要な中、400万人もの待機利用者がいます。そして必要であるべきグループホームは少なくとも40,000棟にのぼります。



# 福祉+ビジネスで達成する事ができる

私たちは障がい者のグループホーム（共同生活援助）を、  
親からの寄付を貰わず、国からの助成金を貰わず  
運営者の初期投資を抑える仕組みを全国に広げるために作られた団体です。

1 スタッフの待遇をよくする事

2 物件に設備費をかけない事

3 利益を出し続けられる事

4 関わる人が幸せである事

## グループホーム 開業で大切な事は？

「食」と「住」人の生活がそこにあります。  
無責任な運営が決してあってはいけません。  
きちんと利益があり、失敗をしない事が前提です。

ご来場の方で既に  
A型作業所・B型作業所を  
経営されている方は  
いらっしゃいますか？

耳より情報です！



サービス管理責任者（サビ管）はグループホームの柱・キーマンとなる存在です。

二人三脚で信頼関係を築けば、売上を3倍にすることも現実的に可能ですので、給与・待遇を見直し従業員満足度を上げることを強くお勧めします。

近年、サビ管はヘッドハンティングされる事例も増えてきています。



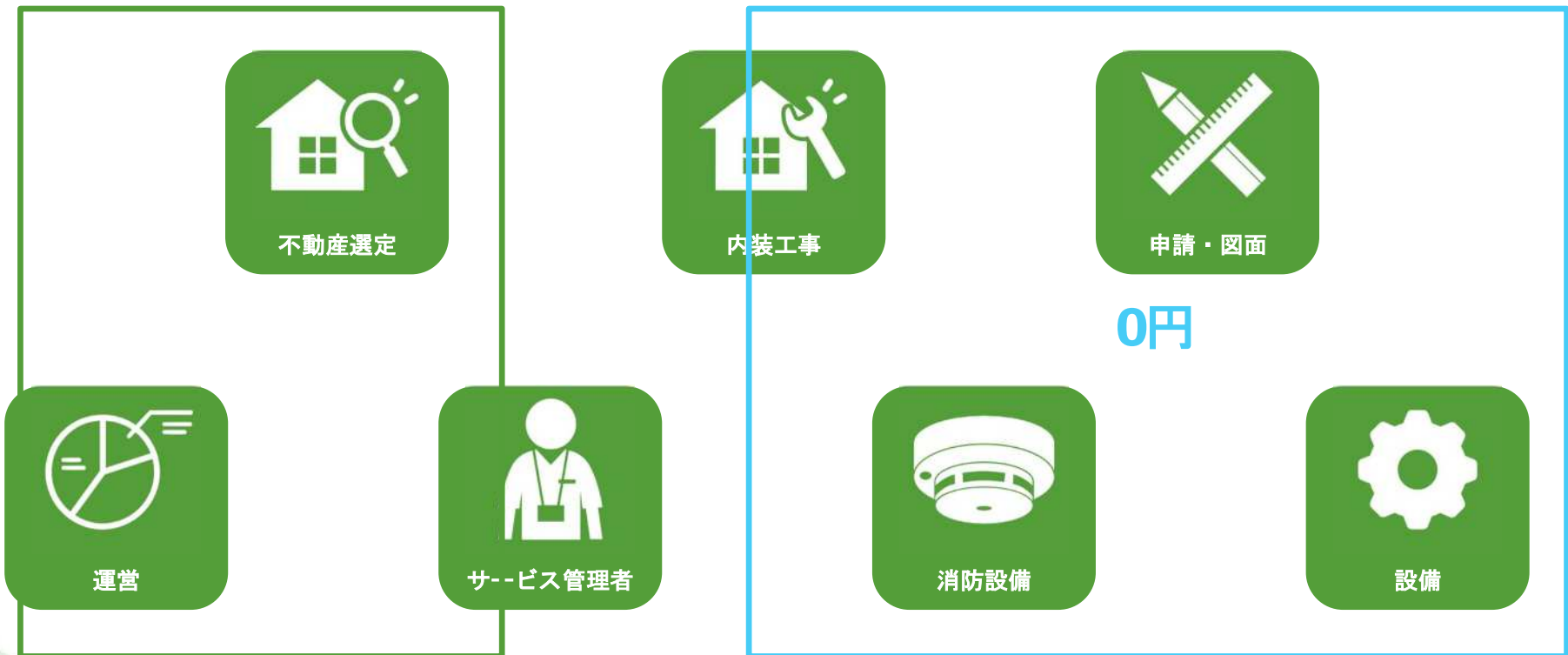
## “運営”と“テナント”2つを分ける

福祉運営と設備投資を分けることで、運営者の初期投資を抑える仕組み化  
もちろん、きちんと収益を上げ投資資金の回収がなければビジネスとして成り立ちません。  
今回ご紹介させて頂くビジネスモデルは利益を確実に上げられ、新たな雇用の創出、  
地域還元型の社会貢献に根ざしたビジネスです。

開業時は多くの負担が・・・ 当サービスでは  
初期費用を抑えて、融資など運転資金は運営のみに集中して使えます

手厚いサポート

テナントオーナーが負担





# 実際に利用する価値は あるのか？ 比較してみましよう！

競合他社のプランも比較させて頂きました  
気をつけて頂きたいポイントも併せてご確認ください





空き家を高利回り商品に甦らせる  
仕組み・仕掛けの専門家

村中 信介 むらなか のぶゆき  
理事

一般社団法人障がい者自立支援サポート 理事  
株式会社しくみ作り 代表取締役

### コンサル実績

生活支援サービス（便利屋）／ベンリーコーポレーション  
お泊まりデイサービス「和ごころ」／南部薬品（現：ナンブ）  
障害者就労移行支援「YELL」

一般社団法人 障がい者自立支援サポート

# 【比較】自分で開業 / 他社サービス

## 自分で開業 / 2棟

プラン料金：0円

(単位:万円)

| 項目          | 初期費用 | 補足         |
|-------------|------|------------|
| 物件取得費       | 48   | 家賃16万円/3ヶ月 |
| 内装工事        | 300  | 空調・改修工事    |
| 消防設備        | 50   |            |
| 事務機器・一般備品関連 | 50   |            |
| 申請・図面       | 30   |            |
| 登記費用        | —    |            |
| 初期費用合計      | 956  | 2棟分合計      |

|             |       |
|-------------|-------|
| 年間売上        | 3,660 |
| 介護報酬受入額     | 2,760 |
| 利用者食費・家賃収入等 | 900   |
| 年間経費        | 2,556 |
| 人件費         | 1,500 |
| 販管費         | 1,056 |

|       |        |
|-------|--------|
| 営業利益  | 1104   |
| 営業利益率 | 30.16% |

## 他社サービス / 2棟

プラン料金：400万円

(単位:万円)

| 項目          | 初期費用  | 補足         |
|-------------|-------|------------|
| 物件取得費       | 48    | 家賃16万円/3ヶ月 |
| 内装工事        | 30    | 空調・改修工事    |
| 消防設備        | 45    |            |
| 事務機器・一般備品関連 | 121.3 |            |
| 申請・図面       | —     |            |
| 登記費用        | —     |            |
| 初期費用合計      | 888.6 | 2棟分合計      |

|             |       |
|-------------|-------|
| 年間売上        | 3,660 |
| 介護報酬受入額     | 2,760 |
| 利用者食費・家賃収入等 | 900   |
| 年間経費        | 2,788 |
| 人件費         | 1,716 |
| 販管費         | 1,072 |

|       |        |
|-------|--------|
| 営業利益  | 872    |
| 営業利益率 | 23.82% |

運転資金は？ 減価償却費は？ このままの費用では絶対出来ません！

# 【比較】工事費適正価格でみると

## 自分で開業 / 2棟

プラン料金：0円

(単位:万円)

| 項目          | 初期費用  | 補足         |
|-------------|-------|------------|
| 物件取得費       | 48    | 家賃16万円/3ヶ月 |
| 内装工事        | 300   | 空調・改修工事    |
| 消防設備        | 50    |            |
| 事務機器・一般備品関連 | 50    |            |
| 申請・図面       | 30    |            |
| 登記費用        | —     |            |
| 運転資金        | 200   |            |
| 初期費用合計      | 1,356 | 2棟分合計      |

|             |         |
|-------------|---------|
| 年間売上        | 3,660   |
| 介護報酬受入額     | 2,760   |
| 利用者食費・家賃収入等 | 900     |
| 年間経費        | 2,660.4 |
| 人件費         | 1,500   |
| 販管費         | 1,056   |
| 減価償却費       | 104.4   |

|       |        |
|-------|--------|
| 営業利益  | 999.6  |
| 営業利益率 | 27.31% |

## 他社サービス / 2棟

プラン料金：400万円

(単位:万円)

| 項目          | 初期費用  | 補足         |
|-------------|-------|------------|
| 物件取得費       | 48    | 家賃16万円/3ヶ月 |
| 内装工事        | 300   | 空調・改修工事    |
| 消防設備        | 50    |            |
| 事務機器・一般備品関連 | 55    |            |
| 申請・図面       | —     |            |
| 登記費用        | —     |            |
| 運転資金        | 200   |            |
| 初期費用合計      | 1,706 | 2棟分合計      |

|             |         |
|-------------|---------|
| 年間売上        | 3,660   |
| 介護報酬受入額     | 2,760   |
| 利用者食費・家賃収入等 | 900     |
| 年間経費        | 2,892.4 |
| 人件費         | 1,716   |
| 販管費         | 1,072   |
| 減価償却費       | 104.4   |

|       |        |
|-------|--------|
| 営業利益  | 767.6  |
| 営業利益率 | 20.97% |

# 【比較】 自分で開業/【フロンティア】パッケージ

## 自分で開業 / 3 棟

プラン料金：0円

(単位:万円)

| 項目          | 初期費用  | 補足         |
|-------------|-------|------------|
| 物件取得費       | 48    | 家賃16万円/3ヶ月 |
| 内装工事        | 300   | 空調・改修工事    |
| 消防設備        | 50    |            |
| 事務機器・一般備品関連 | 50    |            |
| 申請・図面       | 30    |            |
| 登記費用        | —     |            |
| 運転資金        | 200   |            |
| 初期費用合計      | 2,034 | 3棟分合計      |

|             |         |
|-------------|---------|
| 年間売上        | 5,490   |
| 介護報酬受入額     | 4,140   |
| 利用者食費・家賃収入等 | 1,350   |
| 年間経費        | 3,840.6 |
| 人件費         | 2,100   |
| 販管費         | 1,584   |
| 減価償却費       | 156.6   |

|       |        |
|-------|--------|
| 営業利益  | 1649.4 |
| 営業利益率 | 30.04% |

## フロンティア/3 棟

プラン料金：400万円

(単位:万円)

| 項目          | 初期費用  | 補足          |
|-------------|-------|-------------|
| 物件取得費       | 37    | 敷金1ヶ月・礼金1ヶ月 |
| 内装工事        | —     | 空調・改修工事     |
| 消防設備        | —     |             |
| 事務機器・一般備品関連 | 50    |             |
| 申請・図面       | —     |             |
| 登記費用        | —     |             |
| 運転資金        | 200   |             |
| 初期費用合計      | 1,261 | 3棟分合計       |

|             |       |
|-------------|-------|
| 年間売上        | 5,490 |
| 介護報酬受入額     | 4,140 |
| 利用者食費・家賃収入等 | 1,350 |
| 年間経費        | 3,684 |
| 人件費         | 2,100 |
| 販管費         | 1,584 |
| 減価償却費       | 0     |

|       |        |
|-------|--------|
| 営業利益  | 1806   |
| 営業利益率 | 32.90% |

# 【2棟で比較】 自分で開業・他社・フロンティア

## 自分で開業

プラン料金：0円 (単位:万円)

| 項目          | 初期費用  | 補足         |
|-------------|-------|------------|
| 物件取得費       | 48    | 家賃16万円/3ヶ月 |
| 内装工事        | 300   | 空調・改修工事    |
| 消防設備        | 50    |            |
| 事務機器・一般備品関連 | 50    |            |
| 申請・図面       | 30    |            |
| 登記費用        | —     |            |
| 運転資金        | 200   |            |
| 初期費用合計      | 1,356 | 2棟分合計      |

|             |         |
|-------------|---------|
| 年間売上        | 3,660   |
| 介護報酬受入額     | 2,760   |
| 利用者食費・家賃収入等 | 900     |
| 年間経費        | 2,660.4 |
| 人件費         | 1,500   |
| 販管費         | 1,056   |
| 減価償却費       | 104.4   |

|       |        |
|-------|--------|
| 営業利益  | 999.6  |
| 営業利益率 | 27.31% |

## 他社サービス

プラン料金：400万円 (単位:万円)

| 項目          | 初期費用  | 補足         |
|-------------|-------|------------|
| 物件取得費       | 48    | 家賃16万円/3ヶ月 |
| 内装工事        | 300   | 空調・改修工事    |
| 消防設備        | 50    |            |
| 事務機器・一般備品関連 | 55    |            |
| 申請・図面       | —     |            |
| 登記費用        | —     |            |
| 運転資金        | 200   |            |
| 初期費用合計      | 1,706 | 2棟分合計      |

|             |         |
|-------------|---------|
| 年間売上        | 3,660   |
| 介護報酬受入額     | 2,760   |
| 利用者食費・家賃収入等 | 900     |
| 年間経費        | 2,892.4 |
| 人件費         | 1,716   |
| 販管費         | 1,072   |
| 減価償却費       | 104.4   |

|       |        |
|-------|--------|
| 営業利益  | 767.6  |
| 営業利益率 | 20.97% |

## フロンティア

プラン料金：400万円 (単位:万円)

| 項目          | 初期費用 | 補足          |
|-------------|------|-------------|
| 物件取得費       | 37   | 敷金1ヶ月・礼金1ヶ月 |
| 内装工事        | —    | 空調・改修工事     |
| 消防設備        | —    |             |
| 事務機器・一般備品関連 | 50   |             |
| 申請・図面       | —    |             |
| 登記費用        | —    |             |
| 運転資金        | 200  |             |
| 初期費用合計      | 974  | 2棟分合計       |

|             |       |
|-------------|-------|
| 年間売上        | 3,660 |
| 介護報酬受入額     | 2,760 |
| 利用者食費・家賃収入等 | 900   |
| 年間経費        | 2,556 |
| 人件費         | 1,500 |
| 販管費         | 1,056 |
| 減価償却費       | 0     |

|       |        |
|-------|--------|
| 営業利益  | 1,104  |
| 営業利益率 | 30.16% |

※他サービスとの比較の為2棟で算出していますが、フロンティアパッケージは3棟での運用パッケージです。

# サービスの流れ



サービス管理責任者採用後、約3~4ヵ月で開所

# 損益計算書の例

| 損益計算例 月間        |              | 単価       | 1 施設目     | 2 施設目     | 3 施設目     | 4 施設目     | 5 施設目     | 6 施設目     |
|-----------------|--------------|----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 定員（1 施設あたり上限5名） |              |          | 5人        | 10人       | 15人       | 20人       | 25人       | 30人       |
| 売上              | 介護報酬受け入れ額    | 230,000  | 1,150,000 | 2,300,000 | 3,450,000 | 4,600,000 | 5,750,000 | 6,900,000 |
|                 | 利用者給食費・家賃収入等 | 75,000   | 375,000   | 750,000   | 1,125,000 | 1,500,000 | 1,875,000 | 2,250,000 |
|                 | 売上合計         | 305,000  | 1,525,000 | 3,050,000 | 4,575,000 | 6,100,000 | 7,625,000 | 9,150,000 |
| 経費              | 人件費（正社員）     | 250,000  | 250,000   | 250,000   | 250,000   | 250,000   | 250,000   | 250,000   |
|                 | パート・アルバイト    | 500,000  | 500,000   | 1,000,000 | 1,500,000 | 2,000,000 | 2,500,000 | 3,000,000 |
|                 | 家賃（地代）       | 37,000   | 185,000   | 370,000   | 555,000   | 740,000   | 925,000   | 1,110,000 |
|                 | その他経費        | 83,000   | 255,000   | 510,000   | 765,000   | 1,020,000 | 1,275,000 | 1,530,000 |
|                 | 経費合計         | 870,000  | 1,190,000 | 2,130,000 | 3,070,000 | 4,010,000 | 4,950,000 | 5,890,000 |
| 収益              | 月間収益         | -565,000 | 335,000   | 920,000   | 1,505,000 | 2,090,000 | 2,675,000 | 3,260,000 |
|                 | 利益率          | -185.25% | 21.97%    | 30.16%    | 32.90%    | 34.26%    | 35.08%    | 35.63%    |

※諸収入 75,000円（家賃37,000円 食費25,000円 水光熱費10,000円 消耗品費など3,000円）

※家賃は名古屋市で作成

# 専門家に任せられる強み

|     | 不動産     | 行政申請   | 図面      | 工事計画    | 消防設備    | 設備投資 | 2棟目以降  | 運営     | サビ管      |
|-----|---------|--------|---------|---------|---------|------|--------|--------|----------|
| 自前  | 自分で探す   | 自分で作成  | 自分で作成指示 | 自分で作成指示 | 自分で作成指示 | 自己負担 | 1から始める | 自分で調べる | むやみやたら縁故 |
| 専門家 | 場所の選定だけ | 専門家が代行 | 専門家が代行  | 専門家が代行  | 専門家が代行  | 負担なし | サポート内  | サポート内  | 適正な探し方   |

私たちの最大の強みは専門家を取り入れたサポート。ご自身で行うにはハードルが高いグループホームの設立、投資もエリアを決めていく事のみ。あとはワンストップでお任せいただけます。

# OUR PARTNERS



新田 賢治

行政書士  
申請書類作成や申請担当



岩野 啓純

建築士、消防設備士



川村 成宏

税理士、設立時資金調達支  
援法人顧問税理士



原田 真典

弁護士



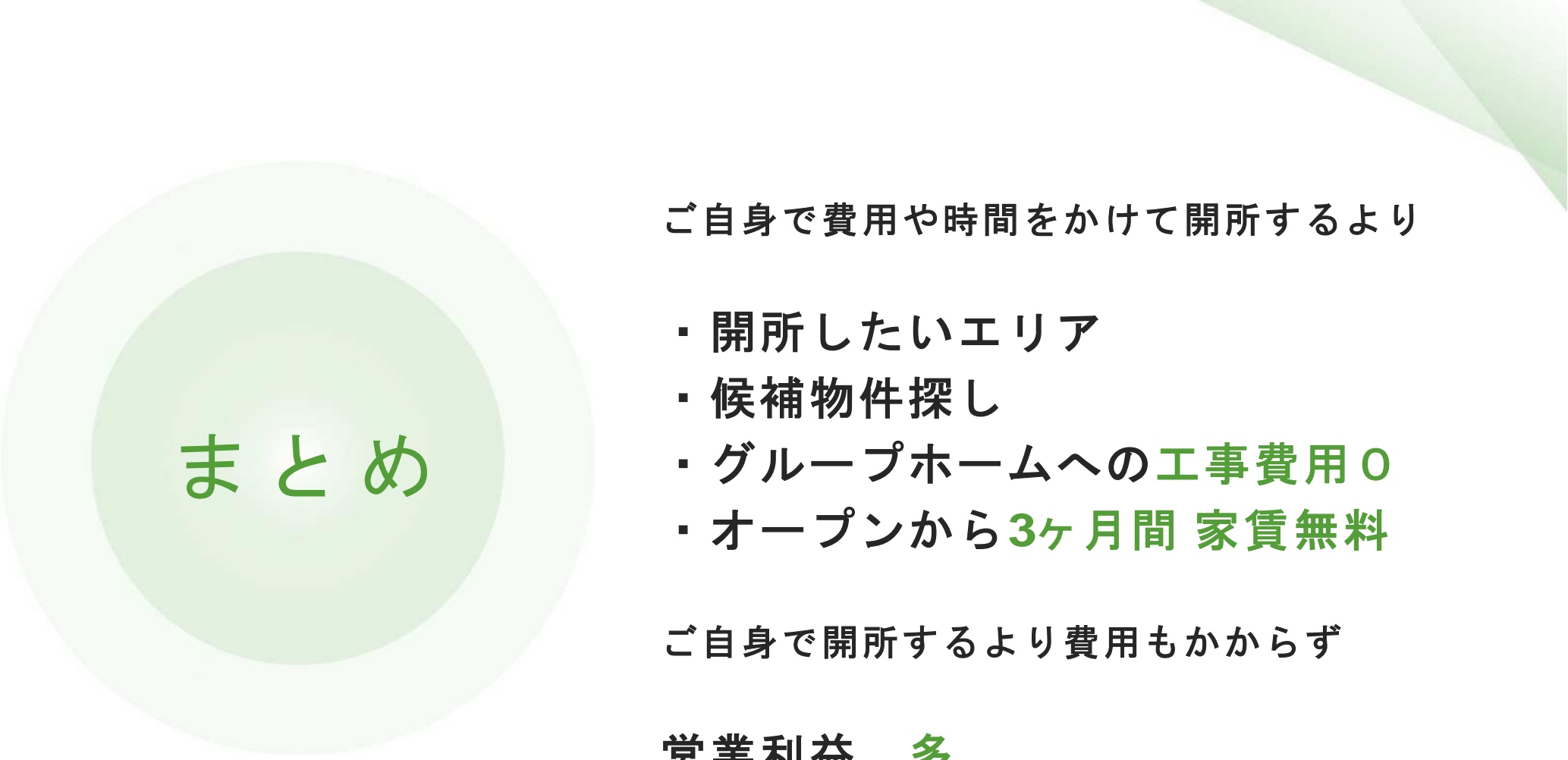
河合 一憲

司法書士、相続、会社設立、  
不動産登記



駒田 雅彦

不動産売買



## まとめ

ご自身で費用や時間をかけて開所するより

- ・ 開所したいエリア
- ・ 候補物件探し
- ・ グループホームへの工事費用 0
- ・ オープンから3ヶ月間 家賃無料

ご自身で開所するより費用もかからず

営業利益 多

# 物件購入した場合



## 事例紹介

刈谷市 6LDK 売買価格 1600万円

▶ 総投資額 2050万円

(内 設備工事費等 450万円)

▶ 年間家賃 310万円

(1室 3.7万円 × 7室 = 月 25.9万円)

▶ 利回り 15.2%

# 所有物件を改修工事した場合



## 事例紹介

津島市 6LDK家賃10万円 賃貸物件

➤ 総投資額 456万円

(内 内装工事400万円 消防設備56万円)

➤ 年間家賃 259万円

(1室3.6万円×6室＝月21.6万円)

➤ 利回り 56.8%

物件を所有している場合は、障がい者グループホームに改修工事をする事で、相場家賃の2倍、3倍以上に！ 相場家賃は10万円



# さあ、ビジネスで福祉を変えませんか？

あなたの参加を心待ちにしているユーザーがいます

# 社会福祉オーナービジネス料金プラン

## スターターパッケージ

300万円

- ▶ グループホーム 1 棟分  
(グループホーム 1 棟追加毎 100万円)
- ▶ グループホーム 6 棟の  
シミュレーション  
300万円 (初期費用) + 100万×5棟  
800万円

物件情報がある方にオススメ！

## フロンティアパッケージ

400万円

- ▶ グループホーム 3 棟分  
(グループホーム 1 棟追加毎 50万円)
- ▶ グループホーム 6 棟の  
シミュレーション  
400万円 (初期費用) + 50万×3棟  
550万円

物件調達も依頼可能！

## ハイスタダードパッケージ

700万円

- ▶ グループホーム 4 棟  
・ B型就労所 1ヶ所  
(グループホーム 1 棟追加毎 50万円)
- ▶ 料金内訳：  
1棟目のコンサル費 300万 + 1棟に  
付き 50万円  
B型就労所のコンサルティング  
250万円

物件調達も依頼可能！

ご利用しやすいパッケージを 3 つご用意いたしました。  
ご利用者様の事業計画に沿ってお選び頂けます  
支払い回数・方法は是非ご相談ください。

# 私たちが望むのは 福祉を変えること

このビジネスに興味を持って頂けたら、是非積極的に福祉に出来ることを考えてみてください。

オーナー様に利益が出るように設計された前述のスキームは私たちが福祉を思い考えてつくられた、自慢であり、誇らしいサービスだと自負しています。

そして、このサービスをきっかけに皆さまが福祉に触れた時、同時に新たな可能性も広がっていくと考えています。

その可能性のひとつの形として障がい者が、障害を突破する。新しい世界と環境を目指し**e-sports大会 Barrier Break-Cup**が立ち上がりました。

皆さまのビジネス目線があれば、より新しい福祉のあり方・地域社会への貢献。障がい者の幸せを提供できる世の中になる事を期待しています。





THANK YOU!

ご質問・お問合せはお気軽にどうぞ

