



**병의원 개원세미나, 사업설명회**  
의사가 운영하는 요양원, 메디관  
메디관 개원에 대한 사업설명회  
전문병원 개발 & 개원세미나



**전문병원, 종합병원 M&A 사업**  
전문병원매매, 임대, 양도양수  
의료법인 설립, 법인 양도양수  
요양병원, 양한방병원, 개원 인허가



**전문병원 의원 개원컨설팅 사업**  
병원사업계획서, 병원입지분석  
사업타당성, 병원수익성 검토  
병원개원매뉴얼, 병원인허가대행



**병원 단체급식 식자재공급사업**  
병원 요양원 식자재 공급업  
병원 학교구내식당 운영관리  
양전문병원 무공해식용 공급



**전문병원, 클리닉센터 개발 사업**  
지주공동 병원, 요양원개발사업  
병원마스터플랜, 요양병원개발  
전문병원단지, 요양원단지 개발



**병의원 홍보마케팅 사업**  
병원 요양원 홈페이지 제작  
브로슈어 리플렛 바이얼리캐팅  
SNS 유튜브 인스타그램 홍보



**병원, 전문병원 건축 설계, 감리**  
의료시설, 노유자시설 용도변경  
대수선인허가, 구조안전진단  
엘리베이터, 스포팅라이트 설치



**병의원 개인자금조달 컨설팅**  
토지대출 건축자금 pf 자금대행  
신용보증기금 덕터론 입부대행  
병원 요양원 회생 파산컨설팅



**병의원 인테리어, 리모델링 시공**  
병원 요양원 인테리어 디자인  
합판건물 병원으로 리모델링  
노후화된 건물의 가치 증진

**단지명 요양원**



**요양원 컨설팅, 인허가대행**  
요양원매매, 재가복지 양도양수  
주거보호시설 병문요양원 임대  
실버타운 내성촌 개발컨설팅



**병원 의원 부동산판매 증개업무**  
전문병원 의원 관리 양도양수  
병원 요양원 부동산매매 임대  
약국 구내식당 장례식장 매매

**의사가 운영하는 요양원**

# 1. 사업개요\_현실

메디원(MEDIWON)이 성공적인 사업을 제시합니다

MEDIWON<sup>1</sup>

현  
실

- 노인인구는 급속히 늘어나고 복지시설은 부족한 상태입니다
- 병원의 개원은 늘어나고 병원의 경쟁은 점차 심해지고 있습니다
- 병원 수입은 진료에 한정되고 인건비와 물가는 지속적으로 오르고 있습니다
- 부동산 가격은 지속적으로 상승하며, 변변한 빌딩 하나 없이 은퇴 후를 걱정해야 합니다

새로운 아이템+기회 포착



멀티수익을 창출하는 MEDIWON



**MEDIWON 사업안내**

Since 1996

**SILVER**Friend

**PART-ONE**

---

**MEDIFRIEND**

서울 강남구 삼성로86길 23 구일빌딩 2F  
[www.medifriend.co.kr/](http://www.medifriend.co.kr/) 02-557-9055

## CONCEPT



의사가 운영하는 프리미엄 요양원

3-5층  
VIP요양원



2층  
검진, 주간보호



1층  
의원, 약국, 카페



# REMODELING

변경전



변경후-A안



변경후-B안



**메디원(MEDIWON)의 어원 = MEDICAL + WON(동산 원園)**

**POINT**

- **메디원은 의사가 한 건물 내에서 병의원과 요양사업을 함께 운영하는 Multi 사업입니다**
- 병의원이 잘 될 수 있는 지역, 홍보하기 좋은 대로변(6m. 12m)을 선정하여 개원합니다
- 병원도 운영하고 요양원과 재가복지시설을 함께 운영하여 수익을 극대화 할 수 있습니다
- 촉탁, 방문의사, 재택의료, 가정간호를 운영하여 의원과 요양원, 재가에 환자 유치가 유리합니다
- 요양원 본인건물이어야 운영이 가능하며 매입시 감정가격의 85%의 대출이 가능합니다
- 건물의 매입시 취득등록세가 없으며 재산세도 50% 절감되어 비용의 혜택이 많아집니다
- 요양원은 사업소득세, 부가가치세, 종합소득세, 기타소득세가 없어 세금에서 해방됩니다
- 메디원 요양원은 2인실 일인당 400~500만원을 받을수 있으며 삭감,조기퇴원이 없습니다
- 현재 건물의 가격이 30% 이상 하락하여 감정가격 이하로 구입할 수 있는 절호의 기회!
- **내건물에서 의원, 요양원, 재가복지 사업은 고수익 창출, 건물은 5년 내 2배이상 상승합니다**

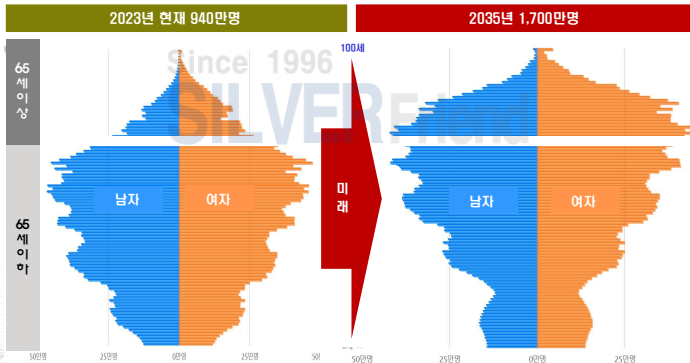
## 메디원사업안내 목차

- I . 사업개요\_1/ 2
- II . 사업환경\_ 시장성/ 사업전망/ 복지시설 공급과 수요실태
- III . 사업특성\_ 시설구조별 특성 / 복지시설 인력경직
- IV . 노인복지시설 진출사례
- V . 의사(한의사)가 운영하는 요양원
- VI . 사업의 컨셉\_맞춤형/ 시공체크
- VII . 비용 및 수익\_ 시설 구조별 비용 및 수익 / 특성별 추정수익
- VIII . 메디원 사업제안
- IX. 사업지소개\_ 1/ 2/ 3/ 4/ 5/ 6/ 7/ 8/ 9/ 10
- X. 메디원 인테리어
- XI. 복지시설 지정 및 설치 중서서류

# 1. 사업개요\_노인인구 현황 및 추세

## 고령인구의 폭증

- 올해 65세 이상 인구는 전체 18.4% 비율로 현재 940만명
- 노인 인구가 5년 후에는 1,200만명대, 10년 후에는 1,700만명대로 전망
- 인구형태가 역피라미드로 노인층이 두텁게 변화

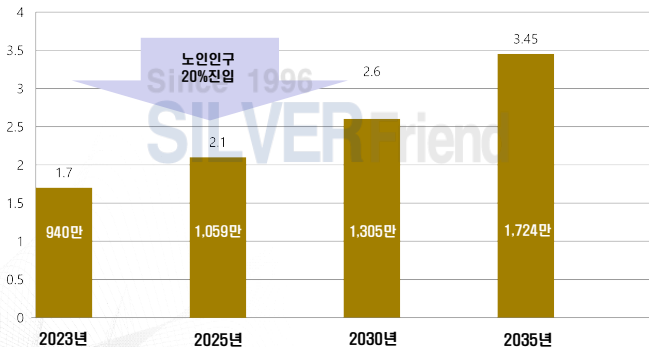




# 1. 사업개요 - 노인인구 연도별 추세 (통계청 자료)

## 심각한 고령화 추세

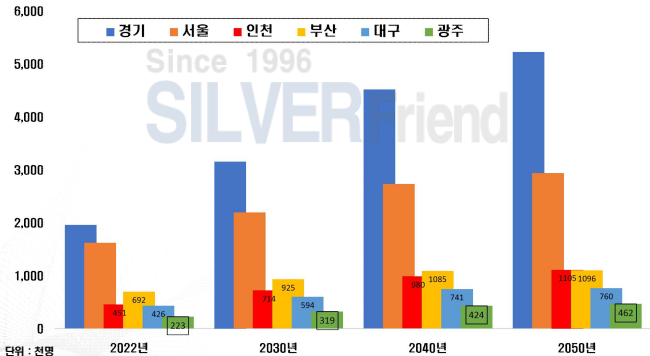
전체 노인인구 비율은 2025년 21%, 2030년 26%, 2035년 35%로 전망



# 1. 사업개요 - 노인인구 지역별 추세 (통계청 자료)

## 수도권 밀집 현상

- 현재 전국 5대 도시 중 경기는 260만명, 서울 190만명, 부산 69만명 순
- 현재 수도권 노인 인구는 450만명, 비수도권은 490만명으로 46%가 수도권에 밀집

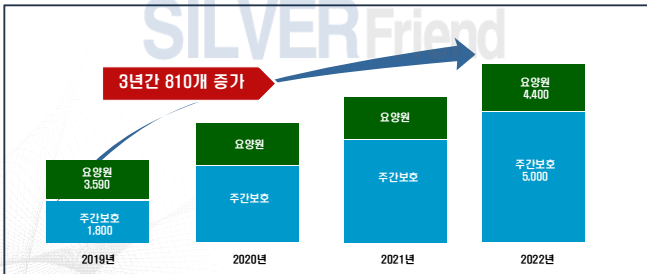


## II . 사업환경

### 계속 늘어나는 노인복지시설의 수요

#### 복지시설 증가추세

- 대표적인 복지시설인 요양원, 주간보호, 방문요양, 방문간호 증가는 꾸준합니다
- 요양원은 공생포함 6,000여개이며 수도권에 45%가 있고 평균 입소는 1업체당 35배드입니다
- 노인인구 940만명, 입소자는 불과 22만명으로 공급이 2.34%로 절대 부족한 상황입니다



## II. 사업환경

### 노인복지시설 공급의 부족한 실태는 곧 “사업기회”

#### 복지시설 시설현황

- 요양원(공생포함) 입소정원은 22만명 시설당 평균 35배드이며, 주간보호시설은 시설당 약 33명에 불과하고 방문요양 시설당 30명입니다
- 재가복지인 방문요양과 주간보호 이용자 64만명은 향후 요양원으로 입소 합니다

지역	노인수	구분	요양원	주간보호	방문요양
수도권	445만	시설수	3,036	1,765	6,807
		정원	107,968	59,195	-
비수도권	525만	시설수	2,968	3,082	9,457
		정원	112,593	103,113	-
전국	940만	시설수	6,004	4,847	16,264
		정원	22만명	16만명	48만명

※ 실버산업 IT기업 중 케어닥, 케어링, 케어네이션에서 관리하는 요양보호사는 3만명 정도로 추정

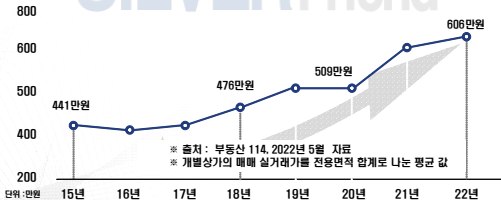
## II. 사업환경 \_ 노인복지사업의 안정성

노인복지 사업은 향후 “부동산 상승”의 효과를 볼수 있음

### 상업용부동산 매매가 추이

- 상가 부동산 평균 매매가격은 15년부터 22년까지 소폭 하락시점도 있지만
- 22년 상반기까지 상업용 부동산 평균매매가는 606만원으로
- 장기적으로는 꾸준히 상승 추세에 있음

전국 상가 1㎡ 평균 매매 거래 가격



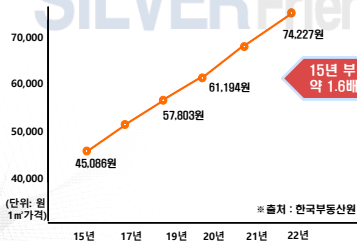
## II. 사업환경 \_ 노인복지사업의 안정성

### “노인복지 사업은 안정적”\_ 부동산 상승지표

#### 부동산은 장기상향

- 전국 개별공시지가 평균 가격은 2015년 4만5천원에서 22년 7만 4천원으로 상승
- 부동산 매매거래시 영향을 미치는 지표로 15년 이후 부터 22년까지 계속 상승 중

개별공시지가 변화

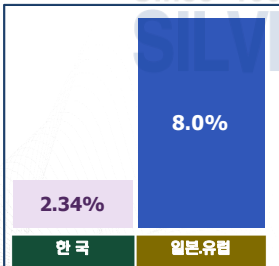


## II. 사업환경

### 턱없이 부족한 노인요양시설, 이 때가 “사업기회”

#### 복지시설 공급부족

- 요양시설에 입소해서 케어를 받을 수 있는 노인은 전체 노인 수의 2.34%에 불과
- 복지 선진국들에 비하면 턱없이 노인요양시설이 부족하다



요양시설 이용률이  
일본과 유럽에 비해

**1/3이하**



※ 출처 : 2021 올드이노베이션 포럼

## 장기요양 등급구성과 VIP 요양원

### 장기요양 등급별 이용규정

1등급	2등급	3등급	4등급	5등급	인지(치매) 지원
주야간보호 방문요양 모두 이용가능					주야간보호만 이용이 가능함
요양원 공동생활시설 만 이용가능		3-5등급은 특별 사유시 승인 받아 이용			

### 등급별 장기요양수가 및 요양원 차이

수가	2024년	1등급	2등급	3등급	4등급	5등급
		일일 84,240원	일일 78,150원	일일 73,800원		

차이	구분	1등급	2등급	3등급	4등급	5등급
	VIP 요양원	일반요양원 (본인부담금 포함)	월 250만원	월 235만원	월 220만원	
KB골드라이프케어 서초		월 510 - 520 만원 (본인부담금 포함)				
KB골드라이프케어 워레		월 470 - 505 만원 (본인부담금포함)				
종근당 벨포레스트		월 400 ~ 500 만원				
종근당 헤리티지		월 550 ~ 900 만원				



### III . 세디원특성\_요양원

## 의사(한의사)가 의원과 함께 운영할 수 있는 “요양원” 소개

### 요양원사업

#### 법 규

- 노인복지법> 노인의료복지시설> 노인요양시설로서 입소정원은 1명당 7.14평

#### 입 소

- 65세 이상 장기요양대상자로 비용 80%를 국가에서 지급하고 입소자는 20%부담

#### 시 설

- 사무실 / 프로그램실 / 물리치료실 / 식당 및 조리실 등

#### 인 력

- 시설장 / 사무국장 / 사회복지사 / 간호조무사 / 물리치료사 / 영양보호사 등

#### 구 조

- 1실 정원은 4명 이하이며 침실면적 1인당 6.6㎡ [1.99평]

#### 세 금

- 종합소득세, 부가가치세, 소득세, 지방세(취득세, 등록세)도 없고 재산세 및 공과금도 일부 경감가능 함 (지방별 차이 있음)

#### 특 징

- 토지 건물의 소유권을 전부 확보해야 함 (공동소유자는 함께 허가를 득해야 함)

#### 투 자

- 부동산을 매입할시 은행대출은 80%가 가능하고 취득세가 없음

### III. 사업특성\_주간보호

의사(한의사)가 의원과 함께 운영할 수 있는 “주간보호” 소개

#### 주간보호사업

법 규

● 노인복지법 > 노인재가복지시설 > 주(야)간보호 시설

입 소

● 65세 이상 장기요양등급대상자로 비용 85%는 국가지급, 입소자는15%부담

시 설

● 생활실 / 사무실 / 의료 및 간호사실 / 프로그램실 또는 물리치료실 / 세탁장 등

인 력

● 시설장 / 사회복지사 / 물리치료사 / 영양보호사 등

구 조

● 5명기준 27.2평 이상이며, 입소인원 1명당 2평 씩 추가해서 25명은 67.2평 임

운영사례

- 1일 3시간~ 최대 13시간이상까지 일정시간동안 보호가 필요한 노인을 입소시켜 편의를 제공하는 서비스
- 요양원과 주간보호 시설을 함께 운영시 시설 및 인력을 공동으로 사용가능

### III. 사업특성\_가정간호

#### 의사(한의사)가 영양원과 함께 운영할 수 있는 “가정간호” 소개

##### 가정간호

###### 법 규

- 의료법 / 국민건강보호법

###### 대 상

- 전 국민 (장기요양보험 대상자가 아니더라도 해당)

###### 자 격

- 가정전문간호사 자격보유자

###### 시 설

- 의료기관 내 운영

###### 특 징

- 치료목적으로 처치가 가능하고 건강보험 공단의 수가 적용

###### 운영사례

- 영양원 입소자들에게 파견가능

※ 근거 : 대법원 2014.05.16 선고 2011두 16841 판결

### III . 사업특성\_방문의사

## 의사(한의사)가 의원과 함께 운영할 수 있는 “방문의사” 소개

### 방문의사

#### 법 규

- 의료법 및 「국민건강보험 요양급여의 기준에 관한 규칙」 제8조의3

#### 특 징

- 진찰, 처방, 질환관리 등 모든 의료행위 가능

#### 사 례

- 건강보험 가입자 및 피부양자인 환자가 30%를 부담, 방문진료 외의 별도 의료행위는 전액 환자부담
- 계약의사(축탁의)가 진료하는 장기요양기관인 요양원에는 진료할 수 없음
- 방문의사는 의료기관 내 업무와 병행해서 수행 가능
- 방문의사는 1주에 15회, 최대 월 60회까지 가능함
  - 왕진료1: 126,900원 (행위, 약제, 치료재료 포함)
  - 왕진료2: 88,280원 (행위, 약제, 치료재료 별도)

### III. 사업특성\_축탁의(계약의사)

#### 의사(한의사)가 의원과 함께 운영할 수 있는 “축탁의” 소개

##### 축탁의

###### 법 규

- 노인복지법 시행규칙 별표3 ~ 5

###### 특 징

- 계약의사는 협약 체결 후 주기적인 방문활동을 통하여 입소자의 건강상태를 확인하고 건강관리 등을 제공

###### 절 차

- 시설장은 지역의사회 추천을 받아 계약의사를 지정하여야 함
- ① 시설장이 계약의사 추천요청 > ② 지역의사회가 계약의사를 복수로 추천 > ③ 복수로 추천받은 계약의사 중에서 시설장이 선택하여 지정 > ④ 시설장은 계약의사 지정 후 계약, 전산에 등록 후 시군구 승인받아 7일 내 지역의사회에 지정결과 통보

###### 활 동

- 계약의사 1인당 1일 수급자 50명까지, 월 최대 150명까지 진찰비용 산정
- 소속된 계약의사가 2인 이상인 경우 월 최대 300명까지 진찰비용 산정
- 수급자 1인당 진찰비용을 1일 1회, 월 2회까지 산정할 수 있고, 방문간격은 2주 간격을 두고 받도록 권유
- 지역이 다른 계약의사가 동일 수급자를 진찰한 경우 수급자 1인의 진찰비용을 일 1회, 월 1회 추가산정

### III. 사업특성\_촉탁의(계약의사)

#### 의사(한의사)가 의원과 함께 운영할 수 있는 “촉탁의” 소개

##### 촉탁의

##### 비용산정

- 계약의사 1인당 1일 수급자 50명까지, 월 최대 150명까지 진찰비용 산정
- 소속된 계약의사가 2인 이상인 경우 월 최대 300명까지 진찰비용 산정
- 수급자 1인당 진찰비용을 1일 1회, 월 2회까지 산정할 수 있고, 방문간격은 2주 간격을 두고 받도록 권유
- 지역이 다른 계약의사가 동일 수급자를 진찰한 경우 수급자 1인의 진찰비용을 하루 1회, 월 1회 추가산정

구분	본인부담금			
	일반 20%	감경대상자 (12%/8%)	타법령에 따른 의료급여 (8%)	기초수급자 (0%)
본인부담비율	일반 20%	감경대상자 (12%/8%)	타법령에 따른 의료급여 (8%)	기초수급자 (0%)
초진 (17,320)	3,460	2,070 / 1,380	1,380	0
재진 (12,380)	2,470	1,480 / 990	990	0

### III . 사업특성\_재택진료

#### 의사가 요양원과 함께 운영할 수 있는 “재택진료” 소개

##### 재택진료

###### 법 규

- 국민건강보험과 장기요양보험 모두 적용

###### 특 징

- 시범사업으로 시범 수가를 적용 중이며 현재 28개 의료기관이 선정되어 진행

###### 사 례

- 건강보험(12만원 중 본인부담 30%) + 장기요양보험(14.6만원/ 본인부담 30%) + 추가간호료 + 지속관리료 = 약 26만원
- 의사1인당 100명까지 관리가 가능하며 월 1회 방문진료 / 월 2회 간호 및 기타 돌봄서비스와 연계한다
- 의사·간호사·사회복지사 등 3인 이상 팀으로 구성된다

※ **개념정리**- 기존 방문의사를 장기요양보험까지 확장한 사업으로 선정기관을 늘려감

### III. 사업특성\_한의 방문진료 1

#### 한 의사가 요양원과 함께 운영하는 “한의방문진료”\_1

##### 한 의 방문진료\_1

###### 법 규

- 장기요양급여 적용되며 정식명칭은 ‘1차의료 한의방문진료 수가시범사업’

###### 특 징

- 2021년 8월부터 적용. 시범사업으로서 1, 2차 기관선정을 통해 현재 2,794개 기관이 운영 중이며 기존 방문진료와 업무가 유사하지만 진료가 한의사에 의해 진행된다. 쉽게 말해 한의사의 왕진 서비스다.

###### 제공 서비스

- 진찰 : 문진, 망진, 촉진, 청진, 타진, 안진, 맥진 등
- 처방 : 「한약제제 급여목록 및 상한금액표」 상의 한약 제제
- 질환관리 : 주증 및 동반질환에 대한 관리 (침, 구, 부항술 등)
- 검사 : 인성검사 등 한의 검사
- 교육 및 상담 : 환자 상태 설명 및 질환 정보 제공, 건강관리 등에 대한 환자 와 보호자 교육 등이다.



### III. 사업특성\_한의 방문진료 2

## 한의사가 요양원과 함께 운영하는 “한의방문진료”\_2

### 한의원 방문진료\_2

1회당 방문진료비

Since 1996

자격구분	본인부담율	환자 부담액
건강보험 가입자	30%	29,700원
차상위 대상자 1종	5%	4,950원
차상위 대상자 2종	10%	9,900원
의료급여 수급권자 1종	5%	4,950원
의료급여 수급권자 2종	10%	9,900원

### 세부내용

- 한의사 1인당 일주일에 최대 15회까지 산정가능하며, 한기관에 방문진료 한의사가 2명 이상인 경우 각각 산정 가능하다.
- 한의 방문진료료는 소아·공휴·야간 등 각종 가산을 적용하지 않으며, 진찰료 및 교통비를 별도로 산정하지 않는다. 또한 방문진료 대상이 아닌 자에게 방문진료를 실시한 경우에는 환자 본인이 방문진료료의 전액을 부담하게 된다.

※ 한의 방문진료료 : 99,020원 (2023년 기준)

- 차상위 대상자 1종 : 희귀질환, 중증난치질환 또는 중증질환 본인부담경감대상자
- 차상위 대상자 2종 : 차상위 만성질환·18세미만 본인부담경감대상자, 차상위 장애인 만성질환·18세미만 본인부담경감대상자

### III. 사업특성\_유료양로원(너싱홈)

#### 의사(한의사)가 의원과 함께 운영할 수 있는 “유료양로원” 소개

##### 유료양로원

###### 법 규

● 노인복지법> 노인복지주거시설> 유료양로원

###### 대 상

● 60세 이상의 노인이 입소하게 되며 비용은 본인이 100% 부담 함

###### 시 설

● 개인1.2인실 개인공간 / 건강관리센터/ 취미활동 시설 / 생활편의 시설 등

###### 인 력

● 시설장 / 사무국장 / 사회복지사 / 물리치료사 / 영양보호사 등

###### 구 조

● 1실 정원은 4명 이하 침실면적 1인당 1.48평이고 단, 동거형 가능

###### 특 징

● 요양원에 비해 시설이 고급이며 비교적 건강한 노인들이 입소하며 부러움의 대상

###### 사 례

● 시그널하우스, 유당마을, 노블카운티, 헤리티지 등 대기업 진출

## ■ 요양원 설립시 세금 및 혜택

### □ 세금과 혜택

- 요양원 운영은 국가와 동업이며 미수금이 없이 초기영업만으로 안정적 수익 가능
- 요양원 운영은 나이와 관계없이 건강하면 90세까지 운영이 가능
- 요양원 매입 시 감정가격의 80%를 대출하기 때문에 투자금액이 적음

### 세금 혜택

#### 부가가치세 종합소득세

- 요양원운영은 사업소득세 와 종합소득세, 부가가치세 면세대상
- 법인일 경우 일반사업자와 고유번호 사업자 2개중 1개로 운영가능

#### 취·등록세

- 요양원 운영을 목적으로 부동산 구입시 등록세 취득세(4.8%)가 100% 감면
- 법인설립 후 또는 기존법인으로 운영하여도 취득세 등록세는 면제

#### 재산세

- 재산세 50% 감면 [ 요양원으로 운영 중인 경우 만 ]
- 운영기간이 2년 미만일 경우는 감면 취득세 환수

· 관련법규 : 지방세 특례제한법 제 20조 (노인복지시설에 대한 감면)

## ■ 요양원 회계 및 기타전출금

### □ 요양원 운영회계 이용

#### 요양원회계

- 국가에서 지원하는 사회복지시설정보시스템을 이용해서 요양원 관리프로그램 운영
    - > 직원 이력 보고, 직원 임 퇴사신고, 회계 청구금신청 등 전반적인 운영관리가 가능
  - 매년 수입 지출을 0으로 운영 (회계상 비영리 적용)
  - 이월 운영비 차입금은 제3자에게 차입하고 상환해야 함 (대표자 차입은 상환 불가)
  - 최초 매입시 대출금 또는 차입금은 운영 수익에서 지출 불가
- ※ 개설 후 제 3자 차용금은 차입상환 가능!

#### 기타전출금

- 회계명부로 대표자에게만 지출가능
- 요양원 인건비 일정비율과 운영비용 지출 후 차액지출 가능

## ■ 요양원의 운영방법

### 개인이 하는 경우

- 토지와 건물의 소유가 동일인 이어야 하며 소유가 다를 경우 공동으로 허가받아야 운영이 가능하다.
- 소유자가 여러 명일 경우 소유자 전원을 대표자로 등록하고 개설은 자격증 보유자로 개설한다.
- 요양원 허가시 토지와 건물의 등기부등본상 매매금액의 80% 이하로 되어있어야 한다.
- 요양원으로 운영할 경우 요양원은 세금이 면제되고 “병의원” 은 세금을 납부하여야 한다.

### 주식회사가 하는 경우

- 기존 사업체를 운영하는 법인도 지점을 설치하여 고유번호로 운영이 가능하다.
- 신규로 법인을 설립하여 사업자도 등록하고 별도 고유번호도 부여받아 운영이 가능하다.
- 요양원은 법인으로 운영하고 개인 의원은 법인소유에서 임대차 계약을 하여 운영하여야 한다.
- 법인으로 매입할 경우 전국 어디든 여러 곳을 요양원으로 운영할 수 있다.

### 사회복지법인이 하는 경우

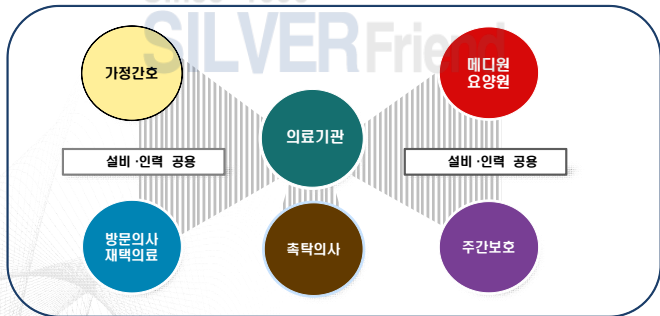
- 비영리사업으로 국가, 지방자치단체 또는 기업체 개인이 설립하여 복지 차원으로 운영한다.
- 사회복지법인도 별도의 혜택은 없으며, 장기 요양보험을 적용받아 운영해야 한다.
- 교회일 경우 요양원 운영이 불가하며, 교회는 단체이기 때문에 책임자 처벌이 안된다.

## V. 의사가 운영하는 요양원

### 의사의 재가복지 겸업사업내용

#### POINT

- 1층은 의원, 2층은 주간보호를 개설하고 3층 이상은 VIP요양원을 운영함
- 족탁의사, 가정간호, 재택의료, 방문의사는 “의원 개설자”에 한해서만 가능함
- 의원으로 개설하여 일반진료없이 가정간호, 재택의료, 족탁만 하는 의사가 늘어남
- 메디원으로 할 경우 의원, 주간보호, 요양원에 환자 유치에 매우 유리함



## ■ 요양원 시설 및 인력기준

### 요양원 시설 기준

입소자	침실	사무실	요양 보호사 실	자원 봉사자실	의료실 및 간호사실	물리 치료실	프로그램 실	식당 및 조리실	화장실	세면장 목욕실	세탁장	비상 재해 대비시설
30명이상	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
30명미만	●		●		●	●	●	●	●	●		●

### 요양원 인력 기준

직 종	자격 기준		입소 30명 이상	입소30명 이내
시설장	사회복지사 또는 의료법상 의료인	●	-	●
사회복지사	사회복지사 자격증 소지자	●	100명 초과 시 1명 추가	●
물리치료사	물리치료사 또는 작업치료사	●	100명 초과 시 1명 추가	
요양보호사	자격증 소지자	●	2.3명당 1명 (치매 전담은 2명당 1명)	●
사무국장		●	50명 이상 한정	
간호조무사	간호조무사 자격증 소유자	●	25명당 1명	●
영양사	영양사 자격증 소지자	●	50명 이상 한정	
조리원		●	25명당 1명	●
사무원		●	50명 이상 한정	
관리인		●	50명 이상 한정	
위생원		●	100명 초과 시 1명 추가	
축탁의		●	1명 이상	●

### III. 사업특성\_유료양로원 진출현황

#### 고급 요양원 & 유료양로원 사례

#### 대기업 노인복지시설 진출 현황 및 유료양로시설

운영회사	브랜드명	운영지역	베드수	인실	종 류	본인부담금	총 비용
국민은행	골든라이프케어	서초빌리지	80	1-2	요양원 장기	219~325만원	510~520만원
		송파위례빌리지	125	1-2		215~305만원	470~505만원
종근당	벨포레스트	강동구 강일동	84	1	요양원 장기	300~330만원	400~500만원
	헤리티지	성남시 분당구	64	1-2		330~350만원	550~900만원
엘티에스	시그넘하우스	강남구 자곡동	169	1	년상홀 유료	480~650만원	480~650만원
삼 성	노블카운티	용인시 기흥구	540	1-4		500~890만원	500~890만원
종근당	헤리티지	성남시 분당구	72	1		700~900만원	700~900만원

- 국민은행은 현재 5~6개의 지점을 확보해서 준비중이며 종근당도 3~4개의 지점이 준비중에 있습니다
- 보험회사에서 적극적으로 진출준비를 하고 있어 의사들이 적극적으로 메디원으로 진출하여야 합니다



### III. 사업특성\_차별화 될 요양원

#### 일반요양원과 메디원 요양원의 차이

##### 차별화에 따른 비용

메디원 요양원은 1등급 위주의 노인을 입소시킬 수 있어 수익이 높습니다



구분	일반요양원	메디원요양원		유료양로원
월 비용	220-250만원 3/4 등급~1등급 30일기준	400만원 -600만원 (본인부담금 포함)		600-900만원
본인부담금	본인부담금 20% + 식대	본인부담금 20%	+ 식대 + 상급 침실이용료	본인부담금 100%
인실구조	4인실 위주	1-2실 위주 및 4인실		1-2인실
시 설	보통	고급시설		최고급시설
프로그램	공단 권고사항 적용	공단 권고사항+맞출형		공단 권고사항+적극 맞춤형
진료환경	축탁 의사 및 외래	전문의사,간호사 상주+외래		방문의사, 간호사
선 호 도	보통	선망 대상		선망 대상

2023.05.16. 09:26 (김동명 기자)

## 종근당산업, 프리미엄 요양원 '헤리티지너싱홈' 인수



헤리티지 너싱홈 전경



벨포레스트 요양원 전경

종근당산업은 15일 더헤리티지너싱홈과 프리미엄 요양원 '헤리티지너싱홈'의 지분 100%를 인수하는 계약을 마무리했다. 헤리티지너싱홈은 성남시 분당구 금곡동에 위치하고 있으며, 연면적 8765㎡(약 2650평)에 지하 2층, 지상 4층 규모를 갖춘 국내 최고 수준의 전문 요양 시설이다.

현재 프라이빗 베드 64개와 장기요양보험의 지원을 받는 퍼블릭 베드 82개 등 146개의 베드를 운영하고 있으며 90여명의 직원이 어르신들의 케어를 담당하고 있다. 응급상황 발생 시 신속히 대응할 수 있도록 대형병원과의 연계시스템을 갖추고 있으며, 입소자들이 가진 질환에 따라 적절한 치료 및 재활이 가능하도록 전문적인 재활치료센터와 간호전문실을 함께 운영하고 있다.

2023.05.04. (김경민, 최창원 기자)

### 을드 세대 짝...월 300만원에도 “3500 명” 대기 [고령화 시대 도심형 요양시설 인기몰이



KB골드라이프케어 위레빌리지 전경



KB골드라이프케어 서초빌리지 전경

KB국민은행이 도심형 요양원 확대에 나선 이유는 단순하다. 대기자가 줄을 설 정도로 수요가 폭발적이기 때문이다.

가장 먼저 오픈한 서울 송파구 장지동 위레빌리지의 경우 정원은 125명에 그치지만 입소 대기자 수만 3500명에 달한다. 정부 지원을 제외한 매달 순수 본인 부담금은 평균 310만원 수준이다.

서초구 우면동에 위치한 서초빌리지도 대기자 수만 1500명으로 정원(80명)의 20배에 육박한다. 여세를 몰아 KB손해보험은 최근 경기도 수원에 4번째 도심형 요양원 설립을 추진 중이다.

# 동아일보

2023.11.15. (최용석 기자)

## KB라이프생명, 첫 실버타운 'KB 골든라이프케어 평창카운티' 12월 개소

■ 대기업의 실버산업 진출 사례 3



KB라이프생명의 KB 골든라이프케어가 노인 복지를 위한 실버타운 'KB 골든라이프케어 평창카운티'의 12월 개소를 앞두고, 입주자 모집을 시작한다.

'KB 골든라이프케어 평창카운티'는 KB라이프생명의 KB골든라이프케어가 첫 번째로 선보이는 실버타운으로 서울 종로구 평창동에 위치하고 있다. 평창동은 서울 도심 속 쾌적한 자연환경과 문화공간들이 공존하고 있는 곳이다.

'KB 골든라이프케어 평창카운티'는 지하 2층에서 지상 5층까지 총 7층 규모로, 총 164세대 8개 타입으로 구성되어 있다. 입주보증금을 3000만 원으로 낮춰 부담을 줄였으며, 입주 연령 기준을 개선해 60세부터 후기 고령자(75세 이상)들까지 거주할 수 있도록 했다.

## ■ 노인 입소 순서 구조도와 비용

### 자택 (Home)

● 방문요양	월 180/ 80-20%
● 재택의료	1인 월 26만원
	건보장기 적용 70-30 % 부담

### 주간보호

● 보호시간	하루 3-13시간
● 부담비율	85:15%
● 추가적용	8시간 기준 42,500-53,360

### 실버타운

● 입소조건	보증금+월세
● 재택의료	및 외래

### 요양병원

● 포괄수가	월 200 이상
● 본인부담	20%+간병비

### 요양원

● 요양시설	월 250/ 80-20%
● VIP	400-500

### 너싱홈 (유료시설)

● 입소비용	월 350-550
● 본인부담	100%

## ■ 메디원 멀티 수익 모델



축탁의 (의료보험)

방문의사 (의료보험)

재택진료 (의료+요양보험)

한의 방문진료 (요양)

가정간호 (의료보험)

의원 (의료보험)

요양원 (장기요양보험)

주간보호 (재가복지)

약국 (의료보험)

## ■ 메디원 멀티 수익 모델



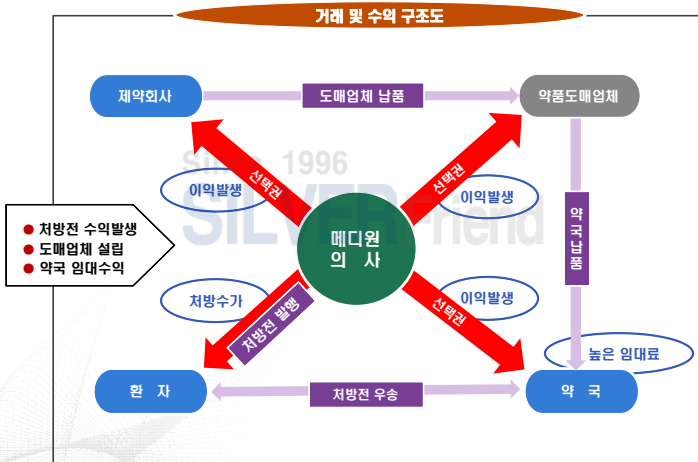
별도 : 계약사 선정 / 약국 도매

## ■ 메디원 사업별 내용

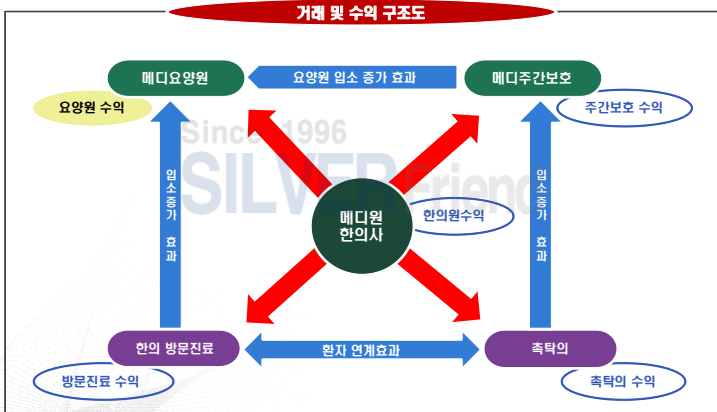
구 분	업무내용	급 여 기준	비 고
축 탁 의	1인 1일당 수급자 50명 수급자 1인당 월 2회까지 산정	방문비용 5.3만원 전액+활동비용(초진1.4만원/ 재진1만원에서 본인부담금 뺀 비용을 건보에 청구) 본인부담금은 시설장이 수급전달.	· 지역별로 별도계약 존재
방문의사	1주에 15회, 최대 월 60회까지 가능	왕진료1: 126,900원 (행위, 약제, 치료재료 포함) 왕진료2: 88,280원 (행위, 약제, 치료재료 별도)	
재택의료 (의사)	의사,간호사, 사회복지사 등 3인 이상 팀 구성, 월 1회 방문진료 월 2회 간호 및 기타 돌봄서비스연계	건강보험(12만원 중 본인부담 30%) + 장기요양보험(14.6 만원/ 본인부담 30%) + 추가간호료 + 지속관리료 = 약 26만원 의사1인당 100명 관리 가능	· 홈케어의원 사례- 의사 3명이므로 300면 가능. 현재 160면 관리 중 · 28개 시범의료기관 선정
한의 방문 (한 의사)	업무는 방문의사와 유사한 한의 진료임	시범사업으로 2차까지 기관을 선정. 한의방문 시 수가 9만9020원 본인 부담 30%-10%-5% 차등. 한의사 1명당 일주일에 15회까지 가능. 소아·공휴·야간 등에 가산이 없고 교통비도 별도 아님	
가정간호	병원이 아닌 가정에서 치료와 간호를 하고 의 사 처방이 제공되는 질병 관리 업무	전문간호사 파견 시 수가 76,910원 중 건강보험 20%, 희귀 10%, 암환자 5%이며 교통비와 진료 행위별 수가가 더해짐. 1년에 96회 까지 가능하며 이상 시에는 본인부담 100%임	
의 원	재활,통증의학과, 가정의학과, 치과, 한의원 등	공단수가 + 본인부담금 + 비급여	1층 일부 또는 1, 2 층
메 디 원 요 양 원	65세 이상 장기요양 등급자 입소 1인당 7.14평 크기 규정 요양보호사는 입소자 2.3명당 1명 시설장, 사회복지사, 간호조무사, 물리치료사	수가 (본인부담금 20% + 공단보조금 80%)+ 비급여 (식대 및 상급침실 이용료 등) = 입소비용	· 의사가 운영하는 요양원은 일반요양원에 비해 수익이 두배 이상
주간보호	하루에 3시간 이상에서 13시간 까지 노인들 입소시켜 서비스를 제공	장기요양등급자로 개인이 15%, 국가가 85% 입소비용 부담	
약 국	처방전에 의한 조제 및 판매	복약 비용에 대해 일정 비율로 수급하며 비율은 권리금 산정 후 특정 연수로 나누어 추정한 비율로 함 / 조제비는 건당 7,500원	· 권리금은 월 조제료에 15- 20 배가 통상적



## ■ 약품 처방 구도



## 한의사의 메디원 사업구도



## VI. 사업의 컨셉\_ 맞춤형

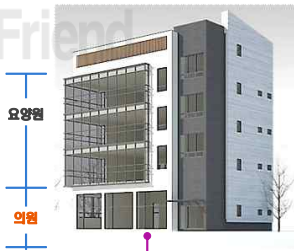
건물규모와 지역특성에 따라 시설을 적용하는 사례 (A.B.C Type)

A타입 ▶ 의원 및 요양원 29-49베드

■ 필요면적 : 210~350평

A-Type 1		A-Type 2	
5F	요양원	5F	요양원
4F	요양원	4F	요양원
3F	요양원	3F	요양원
2F	요양원	2F	요양원
1F	의원    카페+상담실	1F	의원    주간보호

■ 카페·상담실은 요양원의 공용면적에 포함됩니다



- 카페 + 상담실
- 주간보호

## VI. 사업의 컨셉\_ 맞춤형

건물규모와 지역특성에 따라 시설을 적용하는 사례

B타입 ▶ 메디원 요양원 50-69베드

■ 필요면적 : 350~500평

	B-Type 1	B-Type 2
5F	요양원	요양원
4F	요양원	요양원
3F	요양원	요양원
2F	주간보호	전문의원 (통증)
1F	의원    주간보호	주간보호



## VI. 사업의 컨셉\_ 맞춤형

건물규모와 지역특성에 따라 시설을 적용하는 사례

C타입 ▶ 메디원요양원 99-120 배드

■ 필요면적 : 700~1,100평

C-Type

9F	요양원	
8F	요양원	
7F	요양원	
6F	요양원	
5F	요양원	
4F	요양원	
3F	주간보호	
2F	전문의원	
1F	약국	카페

■ 카페·상담실은 요양원의 공유면적에 포함됩니다



■ 운영사례 :  
의원+요양원+주간보호+가정간호+방문 의사+축삭아+치방전+약국

## Ⅶ. 월 비용 및 수익 비교표(360명 49베드 기준)

### 일반 요양원

일반 요양원			단위 : 원
구분		금액	
수입	공단부담금	99,066,240	
	본인부담금	41,671,560	
수입합계		140,737,800	
지출	인건비	급여	73,700,000
		퇴직적립금	5,958,333
		4대보험 (회사분)	6,721,000
	인건비 소계		86,379,333
	관리비	운영관리비	3,430,000
		소모품비	1,960,000
		기타비용	3,500,000
		광고비	1,000,000
	관리비 소계		9,890,000
	식대/간식비		16,905,000
지출합계		113,174,333	
순 이익		₩27,563,467	

### 메디원 요양원

메디원 요양원			단위 : 원
구분		금액	
수입	공단부담금	99,066,240	
	본인부담금	111,000,000	
수입합계		210,066,240	
지출	인건비	급여	76,500,000
		퇴직적립금	6,191,667
		4대보험 (회사분)	6,984,200
	인건비 소계		89,675,867
	관리비	운영관리비	6,370,000
		소모품비	3,430,000
		기타비용	7,350,000
		광고비	1,000,000
	관리비 소계		18,150,000
	식대/간식비		29,400,000
지출합계		137,225,867	
순 이익		₩72,840,373	

■ 본인부담 산정 방법 = 공단 총 급여비용 × 본인 부담금 20% + 기타 개인추가비용 ( 식재료비, 간식비, 상급침실료 등)

# Ⅶ. 월 비용 및 수익\_주간보호

## 메디원 35명 주간보호 수익내역

단위 : 원

구분		금액	
수입	공단부담금	32,345,390	
	본인부담금	5,708,010	
	식대·비급여	5,075,000	
수입합계		43,128,400	
지출	인건비	급여	23,200,000
		퇴직적립금	1,583,333
		4대보험료(회사분)	1,767,000
	인건비 소계		26,550,333
	관리비	운영관리비	500,000
		소모품비	700,000
		기타비용	200,000
		송영비	1,500,000
	관리비 소계		2,900,000
	식대/간식비		3,850,000
	지출합계		33,300,333
순 이익		₩9,828,067	

### 월 입소비용

※ 기준 24년 2등급 이용시간 6~8시간 수가 49,420원, 22일 이용

구분	공단 부담금 (85%)	본인 부담금 (15%)	식대·비급여	내역	
				인원	이용수익(22일)
2등급	924,154	163,086	145,000	1명	1,232,240
6~8시간				35명	43,128,400

### 인건비 세부내역

구분	책정급여	필요수	총급여	비고
사회복지사	2,800,000	1	2,800,000	
간호조무사	2,500,000	1	2,500,000	
요양보호사	2,300,000	5	11,500,000	7명 당 1명
사무원	2,200,000	1	2,200,000	
조리원	2,100,000	1	2,100,000	
보조원	2,100,000	1	2,100,000	
합계		10명	23,200,000	

※주간보호 시설은 수익은 많지 않지만 요양원의 빠른 입소와 의원진료에 도움되어 메디원 운영에 수익을 극대화할 수 있습니다

## ■ 메디원 프랜차이즈 사업제안

### 1 가맹비용

구분	금액		내용
가입비와 인허가비	가입비 2000만원	인허가비 3000만원	요양원 Concept 제공과 개설 인허가
	총 5,000 만원		인력배치 및 교육, 메디원 운영자문
홍보비 및 관리비	매월	300 만원	홍보 및 지원

### 2 공동업무

구분	내용	의뢰
용도변경 및 설계	면적에 의한 견적	건축사사무실
인테리어 디자인과 설계	견적	디자인 전문업체
인테리어 시공 및 감리	견적 (평당 200만원 예상) / 시스템 에어컨 별도	내장공사업체 및 감리업체
철거공사 (필요시)	칸막이/바닥재/천정/배관/전기설비/화장실/주방 등	철거업체
추가공사 (필요시)	전기/소방/통신/E.V/냉난방/배관/조경/기타 구조물 등	건설 및 설비업체
대수선공사 (필요시)	창호/계단/지붕/바닥/벽/기둥 등	건설 및 창호업체/ 감리업체

### 3 메디원 지원업무

개설 지원	개설 인허가에 따른 시설 자문, 집기 배치 및 인력 채용지원
운영 및 관리 지원	메디원 사무 운영과 관리 시스템 구축 및 회계정보 제공 / 기타 자문

### 4 메디원 홍보업무

ON-LINE 지원	홈페이지 제작 구축 및 유튜브, 페이스북, 인스타그램 등 SNS지원
OFF-LINE 지원	전단지, 브로샤, CPI, 현수막



## ■ 메디원 프렌차이즈 마케팅 지원

### 온라인 마케팅



#### 검색마케팅

네이버,다음,구글 검색광고



#### 영상마케팅

지점영상제작, 메디원 공식 유튜브



#### 바이럴마케팅

메디원 공식 블로그,커뮤니티



#### 네트워크마케팅

배너광고/CRM



#### SNS마케팅

메디원 공식 인스타그램, 페이스북



#### 언론마케팅

공신력있는 언론사 노출

### 오프라인 마케팅

CIP 제작	메디원 사업지별 맞춤형 CIP 제작
전단지 및 현수막 제작	맞춤형 전단지 및 현수막 제작 후 지역 내외 홍보
브로슈어 제작	맞춤형 브로슈어 제작 및 고객 배포

## X. 병원 인테리어

### □ 1.2인실

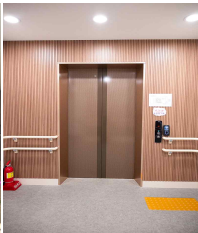
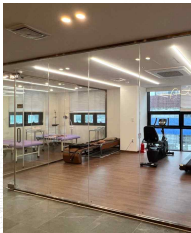


### □ 로비 및 카페



# X. 씨디원 인테리어

## □ 부대시설



## 에 필로그

### “메디원”은 부동산매입 절호의 기회입니다!!

- 시중금리 인상 이전의 상업용 건물은 매물이 귀하여 신축빌딩은 공사마감 전에 매매가 되었으며 기존의 건물도 지속적으로 상승하여 매입계약시에는 “선택의 여지” 가 없었습니다.
- 현재의 상업용 건물은 금리인상 전보다 약30%가 저렴하게 거래되고 있으며 금리가 인하되었을 경우 아파트처럼 건물 값은 상승하기 때문에 현재는 매입시 “선택의 여지” 가 있습니다.
- 상업용 건물 매입시 대출은 중당 점포별 공제금액과 보증금등을 공제하면 매매가격의 50~60% 정도로만 은행대출이 가능하지만 요양원대출은 법적으로 80% 까지 가능하고 개원 이후 추가 대출도 가능합니다.
- 상업용건물의 임대수익율은 강남일 경우 3% 기타지역은 4%정도입니다. 원장님들이 1~2층은 의원으로 운영 하고 3층 이상을 메디원요양원 으로 운영하였을 경우 투자대비 30%이상 수익을 가져갈 수 있습니다
- 의원을 운영시 200평을 임대하면 보증금과 인테리어 의료기기 등 약 5억 정도 투입되며 요양병원 200배드는 30~40억이 투입됩니다. 메디원은 부동산을 매입하여도 10~20억이면 가능하며 5년 뒤 부동산 시세차익 은 매입가격의 2배 이상 상승효과를 볼수 있습니다.
- 기존의 요양원은 이면 도로 또는 전원 인근에 위치해 수익위주로 운영해왔습니다. 메디원의 전국적 개원으로 “대로변” 으로 위치가 바뀌어 이제는 “부동산 투자” 의 개념으로 바뀔 것이며 의원+요양원+재가복지 의 새로운 트렌드로 요양원의 방향이 나아갈것입니다.

# 감사합니다

의사가 운영하는 요양원 “메디원 사업의 시작” ..!!

정형외과/ 요양병원/ 여성병원/ 한방병원 등의 폐업과 소규모 병원의 경영난으로 인한 병원 매출이 늘어났으며, 시행사에서 매입한 건물 및 토지가 금리 파동과 미분양 증가로 공실의 건물이 쏟아져 나와 메디원 사업을 구상하였습니다.

병의원 경영이 시대적인 환경과 정부의 의료 정책의 수시 변경 등으로 점차적으로 어려워 폐업이 늘어나고 있으며 잘되는 병원은 세금폭탄으로 돈을 버는 시대는 옛날 얘기입니다.

개원 또는 이전시 전문가의 조언을 들어야 하며 기존 개원 방법을 바꾸어야 할 시대입니다.

메디프렌드는 1996년 의료 분업시 설립하여 약 30년 동안 병원개원에 대하여 꾸준히 노력하여 클리닉센터&각종 전문 병원을 개발하고, 최초 요양병원 개원 컨설팅과 의사의 해외진출&외국 환자 유치 등의 업무를 선도적으로 하였으며 2008년 장기요양보험 도입 전부터 유료양로시설 개발/ 너싱홈 개발/ 장기요양보험시설 개발/ 특히 단지형요양원인 “세나원” 을 개발하였습니다

병원 개원 컨설팅과 요양시설 개원 컨설팅으로 인한 수많은 실적은 “메디원” 이라는 의료와 실버의 새로운 신규 사업모델을 탄생시켰습니다.

의사, 한의사가 운영하는 의원요양시설 “메디원” 은 최고의 개원 상품으로 각광받게 될 것입니다

메디프렌드는 앞으로도 꾸준히 연구하고 노력하여 새로운 개원작품을 선보이겠습니다.

대표이사 홍완희 배상