

2019年12月11日(水)
10:30~12:00
(株)船井総合研究所 東京本社

無料説明会のご案内

土地活用の受注が取れない経営者様必見！

アパートが氷河期の中
オーナーに喜ばれる

新商品

集客・営業方法を変えずに
商品を変えるだけで3億

土地活用の最先端を走る会社は既に
福祉系収益物件を提案し始めています！

主催



明日のグレートカンパニーを創る

株式会社 船井総合研究所 〒100-0005 東京都千代田区丸の内1-6-6 日本生命丸の内ビル21階

高齢者・障がい者住宅 土地活用研究会説明会

TEL:03-6212-2931 平日 9:30~17:30

お問合せNo. S054082/K003201

FAX:03-6212-2203 2部印刷 対応

お申込に関するお問合せ:山路(ヤマジ)
内容に関するお問合せ:川崎 将太郎(カワサキ ショウタロウ)

WEBからもお申し込みいただけます。(船井総研ホームページ[www.funaisoken.co.jp]右上検索窓に「お問合せNo.」を入力ください)→

(054082)

その提案はもう古い！ 新商品を徹底解説！



(株)船井総合研究所 住宅支援部

川崎 将太郎

成功事例を見習って受注せよ！

営業する中で、このようなお困りごとはありませんか？

- 地主に「他に提案はないの？」ときかれる…
- お問い合わせはあるが、契約率が低い…
- 営業マン研修の時間と経費が無駄になっている…

この場合、一番の課題は商品です。

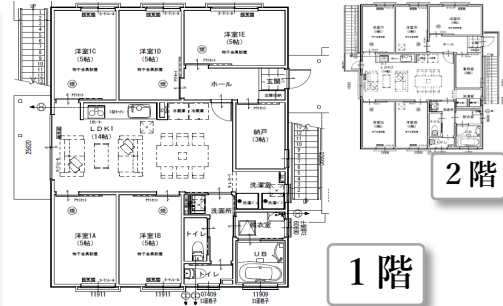
そこで、胸を張って地主に提案できる新しい商品を紹介します。

- 家賃変動がない
- 100%の借り上げ率を実現
- 供給不足だから高入居率

地主から大好評で人気急上昇中の福祉系収益物件、

障がい者グループホームを導入しませんか？

【障がい者グループホーム（以下「障がい者GH」）とは】



▲建物は総二階建てになっています。

建物の特徴	
入居定員	10 名/棟
延床面積	55 坪～

▲GH内は、運営事業者が24時間体制で管理人を配置しています。

簡単に説明すると、障がい者のためのシェアハウスです。

国から建築してほしいとバックアップされている建物です。

そんな「知る人ぞ知る」商品の**魅力**を**3つ**お伝えします。

【魅力①】（提案する側）

障がい者GHは、土地活用商品として**非競合市場**です。

全国を見ても、土地活用相談の際に、障がい者GHを提案できる会社は**圧倒的に少ない**ため、貴社の商品として導入すれば、

ブルーオーシャン市場に参入することになります。

【魅力②】（地主側）

土地活用時の地主の一番の不安要素は**実質利回り**です。

アパートと障がい者GHの実質利回りを比較してみましょう。

	障がい者グループホーム	アパート
総投資額（建設費）	5,000万円	8,000万円
家賃収入（10戸の場合）	444万円／年	660万円／年
サブリース（一括借上げ）	444万円／年 （借上率100%）	561万円／年 （借上率85%）
実質利回り	3.7%	1.2%
単純年間キャッシュフロー	186万円／年	94万円／年

GHを借り上げるのは、福祉を専門とする事業者です。当事業者は

保険収入を得るため、家賃は100%オーナーの収入です。

入居率が高ければ高いほど高収入になり、運営が安定するため、

オーナーに支払う家賃が変動することはありません。

また、キャッシュフローにダメージを与える修繕積立は運営事業者と

折半となり、投資額が少ない分融資返済額も抑えられ、

上記の数字が実現します。

【魅力③】（相互）

障がい者GHは2等立地でも高入居率です。

駅から離れた住宅街などに開設し、深い地域交流を目指すのがGHの

目的でもありますので、2等立地の方が好まれる場合も多いです。

障がい者GH入居率	一般的な賃貸用住宅入居率
98%（船井総研調べ）	81%（Lifull HOME'S調べ）

障がい者GHに提案商品を切り替えた**成功事例**を紹介すると…

「もともと賃貸アパート・マンションを多く提案していたが、段々と受注が少なくなりました。知り合いの紹介で「**福祉系収益物件**」という商品を知り、地主や投資家に提案しました。

結果として、福祉系収益物件だけで年間売上は**12億円**です。

商品が非常に尖っているので、**営業マン1人でも、すぐに受注できる**という点が魅力です。」



株式会社ネイブレイン
代表取締役
山本直人氏



障がい者GHの魅力は、数ページの文章だけでは伝えきれません。

無料の研究会説明会にお越しただければ、**借上会社の募集**

方法なども含め、**障がい者GHのその他の魅力**と、

その提案方法をお伝えします！

株式会社船井総合研究所 住宅支援部 土地活用チーム
チームリーダー／チーフ経営コンサルタント

川崎将太郎

セミナーや研究会に参加され、実際に福祉施設建設に参入された経営者の声

調整区域の土地を提案することで なんと8億円受注できました！

住宅事業が頭打ちになってきたため、なにか他の事業はないかと感じていたところ知り合いの紹介でグループホーム事業を知りました。事業開始当初から、**調整区域の土地を中心に提案を行い、なんと8億円の受注が達成**。この事業は調整区域の土地も活かせるので、事業の幅が大きく広がりました。今後も住宅とこの事業の2本柱で頑張っていきたいと思えます。

介護・医療・障がい事業者の代表者・事務長様へ

障がい者グループホーム **参加無料**
完成見学会 **予約制**

春日井市
南下原町

建物用途
障がい者グループホーム
(新築1棟2ユニット10室モデル)

完成
2018年7月

開催日
7/19 (木)
【13:00～17:00】

近年、全国的に注目を浴びている新築型のグループホームです！1階と2階にそれぞれ玄関を設け、ユニットを分けるとなると運営に便利です！ぜひ、最新事例を見に来てください！

ココをみなさんに見て知っていただきたい！

- 新築型グループホームの雰囲気！
- 新築でも十分に収益が出る工夫！
- 新築が可能にした入居者の住みやすさ！
- 新築設備で入居者が安心して暮らせる！
- 新築だからスタッフも働きやすい！
- 新築・スプリンクラー付だから20年安心！



愛知県一宮市
株式会社 日建ホームズ
専務取締役 黒坂 隆之氏

販促費たった50万で2億円の受注！

もともと住宅事業と戸建て賃貸事業を取り組んでいましたが、住宅事業に不安を覚え参入を決意。グループホーム建築事業に参入して3年ほどですが、**今年は半期で約2億円の受注**を達成しました。この事業のいいところは1度実績ができると、**紹介やリピート受注が絶えない**ことです。事実、今年建築したグループホームはほとんど紹介経由。

販促費も年間50万ほどです。建物の仕様もパッケージ化しているため、ほとんど設計の手間がかからず、非常に効率的な事業です。不動産会社からも多く紹介をいただいているので、しっかり決めて3億円/年の受注を目指します。



兵庫県 神戸市
株式会社 クレストホーム
相談役会長 砂川 和美氏

経験なしの営業マンでも2.5億の受注

弊社ではもともと賃貸マンションの建築を多くやっていたのですが、時代の流れからか段々と受注ができなくなってしまいました。たまたま知り合いからの紹介で「障がい者グループホーム建築事業」を知ったことがきっかけで、この事業に取り組みました。昨年**は4棟2.5億円ほど受注**することができ、順当に結果を出すことができ満足しています。とにかく商品が非常に尖っているので、**新しく入った営業マンも、すぐに受注できる**という点がやりやすいなと感じています。

宛先

障がい福祉・介護・医療の経営者様へ

6/9 開催時間 13時～16時
浜松市東区

残り座席10席。お早めにお申し込みください。

無料

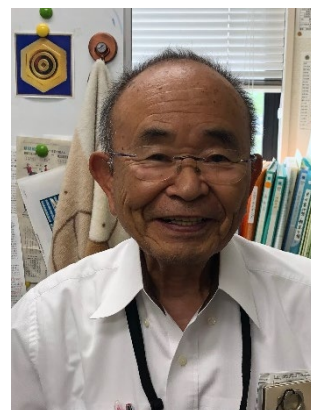
近隣住民からも応援される

障がい者グループホーム完成見学会

○近隣からも理解がある ○建物投資0円で開業
○新築10室モデル ○賃料は3.8万円以下

～住んで楽しい、暮らして幸せな家をご覧ください～

主催：小林建設株式会社 担当
住所：静岡県磐田市見付6004 0538-32-9175 受問



静岡県磐田市
小林建設 株式会社
代表取締役 小林 英夫氏

アパートとは違い、融資が通ります！

もともとアパート建築を進めていましたが、融資が通らなくなり、撤退。その後次の事業の種を探していたところ「グループホーム建築事業」を知り合いから紹介されました。実際に過去、アパートで融資を断られた銀行に持ち掛けてみましたが、融資態度が大違いで**ぜひ融資させてほしい**とのこと。その後、いくつものオーナーさんで難なく融資が決定し、**半年で5棟の受注が決まりました**。4月には、記念すべき1棟目の見学会も行い、大勢の方にお越しいただくことに。グループホーム事業に出会えて本当に良かったなと思っています！



福岡県久留米市
匠建設 株式会社
代表取締役 坂本 朋久氏

世間のグループホームのイメージには誤解があります 行政からも応援される事業です

2014年に本格的に「軽度障がい者向けグループホーム」を商品化し、初年度で10棟を受注し、100人分の住居を整備することができました。従業員は3人と小さな会社ですので、営業に関しては私がメインで担当しています。この事業の建築にあたり行政にも何度か足を運びましたが、なんと、行政からも「ぜひ建てて欲しい」というお声をいただきました。



地域全体でこの「グループホーム」が不足していると実感した瞬間でした。建築したグループホームにも何度か訪問しましたが、どのグループホームでも皆さんが、楽しく生活している様子を見て、本当にやってよかったなと感じています。



愛知県名古屋市
建築工房 樹 株式会社
代表取締役 大谷 光弘氏

100名以上の地主さんがセミナーに来場！

弊社ではもともと土地活用提案の一環として高齢者の住宅を提案しておりました。しかし、昨今高齢者住宅も飽和状態になってきているようで、受注が思うように進まなくなってきました。何か新しい商品はないかと探していたところ、障がい者グループホーム事業のを知り、2016年から本格的に事業参入を行いました。まずはセミナーを開催したのですが100名以上の地主・投資家・不動産会社様にきていただき、社会貢献への思いに共感いただいたのか、大盛況でした。お越しいただいた地主さんからは6棟3.3億円を受注でき、地主さんからも非常に好評をいただいています。



障がい者ライフサポート（グループホーム&就労施設）のご提案



埼玉県本庄市
株式会社 渋沢
代表取締役社長 坂本 久氏

無料説明会のご案内

■詳細案内

日時	2019年12月11日（水）10:30～12:00（10:00受付開始）
場所	株式会社 船井総合研究所 東京本社 〒100-0005 東京都千代田区丸の内1-6-6 日本生命丸の内ビル21階
内容 ※休憩は随時 お取りします。	◆土地活用商品を変えれば受注率は上がる！ ●地主・投資家からの受注率が上がる商品とは？ ●参入2年間で土地活用事業の売上が5億！そのポイントは？ ●「BtoB」および「BtoC」の広い客層へのアプローチ方法とは？ ◆全国の成功事例を紹介！
費用	無料 ※先着 10 企業様限定

本説明会に来られたお客様は、**別日開催の高齢者・障がい者住宅土地活用研究会**にもご参加いただけます！そちらの参加費用も**無料**です！入会する**特典**は以下のようなものがございます。

- ① 高齢者住宅・障がい者住宅運営マニュアル〈各100ページ〉を進呈！！
- ② 7,000人規模の船井総研最大セミナー「経営戦略セミナー」に無料参加可能！
- ③ 成功事例企業の視察ツアーにご参加可能！
- ④ 毎月1回電話またはメールでの「**無料個別経営相談**」が受けられます。
- ⑤ 会員様がご提案した、福祉系建物の図面を共有します。
- ⑥ 会員様が全国で開催した、当たったセミナーDMを共有！！
- ⑦ 運営会社向けニュースレター「あったかいご通信」を毎月配信！！
- ⑧ 地主・家主・投資家向けニュースレター「土地活用通信」を隔月配信！！
- ⑨ 毎週配信「**土地活用成功事例**」メルマガを配信します。
- ⑩ コンサルタントと直接電話 & メールにて、「困った！」を即解決させていただきます。



研究会の内容のお問合せはコチラ

070-2299-0567

担当 **小屋敷 侑太郎**（こやしき ゆうたろう）



お申込みについてはコチラ

03-6212-2931

（平日9:30～17:00）

担当 **山路 瑠々**（やまじ るる）

日時・会場

東京会場
 2019年 **12月11日(水)**
 (株)船井総合研究所 東京本社
 〒100-0005
 東京都千代田区丸の内1-6-6 日本生命丸の内ビル21階
JR「東京駅」丸の内北口より徒歩1分

開催時間 開始 **10:30** ▶ 終了 **12:00** (受付10:00より)

諸事情により、やむを得ず会場を変更する場合がございますので、会場は受講票にてご確認ください。また最少催行人数に満たない場合、中止させて頂く場合がございます。尚、中止の際、交通費の払戻し手数料等のお支払いは致しかねますので、ご了承下さい。

受講料

無料

●ご参加を取り消される場合は、開催日より3営業日(土・日・祝除く)前の17時迄にお電話にて下記申し込み担当者までご連絡くださいますようお願いいたします。

お申込方法

WEBからのお申込み
 FAXからのお申込み

下記QRコードよりお申込みください。

後日、担当者よりお電話かメールにてご連絡差し上げます。
 お申込みいただいたにも関わらず、ご連絡がない場合は、下記申込み担当者までご連絡ください。

お問合せ

明日のグレートカンパニーを創る
Funai Soken 株式会社 船井総合研究所
TEL:03-6212-2931 (平日9:30~17:30) **FAX:03-6212-2203** (24時間対応)
 ●申込みに関するお問合せ:山路 ●内容に関するお問合せ:川崎

お申し込み受付後、担当者よりご連絡いたします。

高齢者・障がい者住宅 土地活用研究会説明会 **FAX:03-6212-2203**
 お問い合わせNo. **S054082/K003201** 担当:山路

フリガナ		業 種	フリガナ	役職	年齢	
貴社名			代表者名			
貴社住所	〒		フリガナ	役職		
			ご連絡担当者			
TEL			E-mail	@		
ご参加者氏名	フリガナ	役職	年齢	フリガナ	役職	年齢
	1			2		

今、このお申し込み用紙を手に入れている方は、間違いなく業績アップに真剣に取り組んでいる数少ない方々の1人だと思います。そんな勉強熱心なあなた様は今現在、経営状況等にどのようなお悩みをお持ちでしょうか？

無料個別相談のご案内

当日聴講いただいた内容の疑問点をはじめ、貴社の既存の土地活用事業に関するご相談や、今後の事業展開について、当日の講師と直接お話することができます。下記のチェック欄(□)にチェックを入れていただければ、時間を調節いたします。

当日の聴講後に希望

時間 (○をつけてください) : 13時~14時 / 14時~15時 / 15時~16時 / 16時~17時 / 17時~18時 / 18時以降

別日に希望

ご希望の日程:(第一希望) 月 日 時~ / (第二希望) 月 日 時~ / (第三希望) 月 日 時~



お申込みはこちらから

- 【個人情報に関する取り扱いについて】
- 申込用紙に記載されたお客様の情報は、セミナーのご案内といった船井総研グループ各社の営業活動やアンケート等に使用することがあります。(ご案内は代表者様宛にお送りすることがあります)法令で定める場合のほか、お客様の承諾なしに他の目的に使用いたしません。
 - お客様の情報管理につきましては船井総研グループ全体で管理いたします。詳しくはホームページをご確認ください。
 - セミナーのご案内時に、いただきました住所・貴社名・部署・役職・ご担当者氏名を船井総研グループが個人情報の管理について事前に調査した上で契約しましたダイレクトメール発送代行

- 会社に発送データとして預託することがございます。
- 必要となる情報(会社名・氏名・電話番号)をご提供いただけない場合は、お申込のご連絡や受講票の発送等ができない等、お手続きができない場合がございます。
 - お客様の個人情報に関する開示、訂正、追加、停止又は削除につきましては、船井総研コーポレートリレーションズ・顧客データ管理チーム(TEL06-6204-4666)までご連絡ください。
- 【個人情報に関するお問い合わせ】
 株式会社船井総研ホールディングス 総務部法律課(TEL03-6212-2924)



ダイレクトメールの発送を希望しません

※ご提供いただいた住所宛のダイレクトメールの発送を希望されないときは、を入れて当社宛にご連絡ください。