

まだ誰も知らない  
新商品で特命受注

# 医療施設

## 単価2億円

福祉・医療施設の建築受注を  
伸ばしたい会社様向け

WEB開催（研究会説明会＋研究会例会）  
2021年5月27日（木）  
10:30～16:30（ログイン開始10:00～）

新型コロナウイルス感染症に罹患された皆さま、関係者の皆さまに心よりお見舞い申し上げます。

主催



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 〒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

お問合せNo. K003201/S073468

TEL:03-6212-2931 平日 9:30～17:30

FAX:03-6212-2203 24時間対応

お申込に関するお問合せ:山路 瑠々(ヤマジ ルル)  
内容に関するお問合せ:東出 健(トウデ ケン)

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)→

【073468】

# 地方の建設会社でも まだ誰にも知られていないので 特命受注できます



(株)船井総合研究所 建設支援部

東出 健

既存事業で伸び悩む方、新たな事業を探している方、

「単価2億円の特命受注のとれる商品に  
興味はありませんか？」

ズバリその商品は、**医療特化型高齢者住宅**です。

その商品の一番の魅力は、

**需要が拡大している**のにもかかわらず

**どの建設会社もまだ提案していない**

ことです。

医療施設は、施工が複雑で、粗利率も低い・・・という  
イメージを覆す新しい商品です。

そんな医療施設の仕組みや魅力を説明します。

次ページへ

## 【医療特化型高齢者住宅（通称「ナーシングホーム（以下NH）」）とは】



◀ 医療特化型高齢者住宅  
（通称：ナーシングホーム・NH）  
木造・総二階・延床面積1000㎡未満  
で建築可能。  
居室数は19室～30室など様々。  
住宅型有料、サ高住どちらの造り  
でも建設可能。  
従来の高齢者住宅とハード面の違いは  
ほとんど無いが、入居される方とビジネス  
モデルが異なる。

NHを簡潔に言うと、

**ガン末期患者や難病の方に対応した高齢者住宅で、  
日常的介護や24時間の医療サービスを完備した施設です。**

NHの一番の魅力は、

**地方の建設会社でも特命受注できることです。**

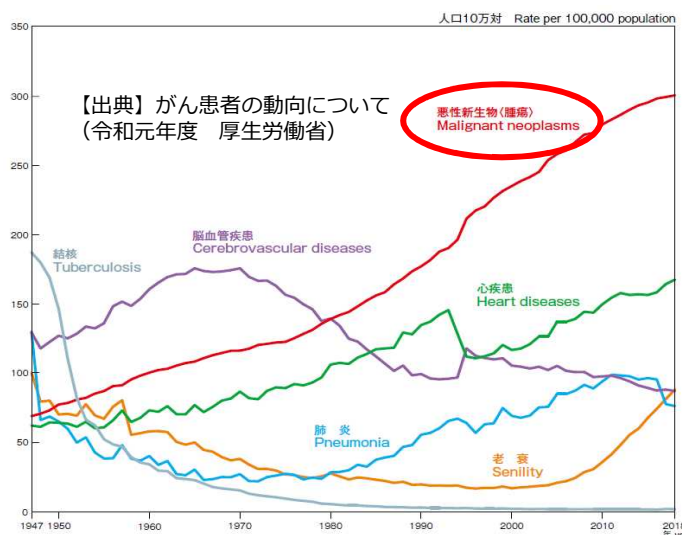
その理由を3点ご説明致します。

### 【理由①】

**需要拡大&供給不足であるのに競合他社がない**

NHの入居者であるガン末期患者は  
年々、急増しています。

しかし、ガン末期患者を受け入れる  
ことのできる施設の供給は、  
**大きく不足しています。**



亡くなる方の場所の推移をみると、老人ホームでの看取り率が10年で3倍になっています。

NHに入居見込の方は、どんどん増えています。

NHの建築には施主となる事業者が必要です。

愛知県西尾市（人口約16万人）の山旺建設様では、地域の事業者から、NHを運営したいという声を数多くいただいています。

「需要は高いのに、提案できる建設会社がないから、特命受注になる」と山旺建設の佐藤常務はおっしゃっていました。

## 【理由②】

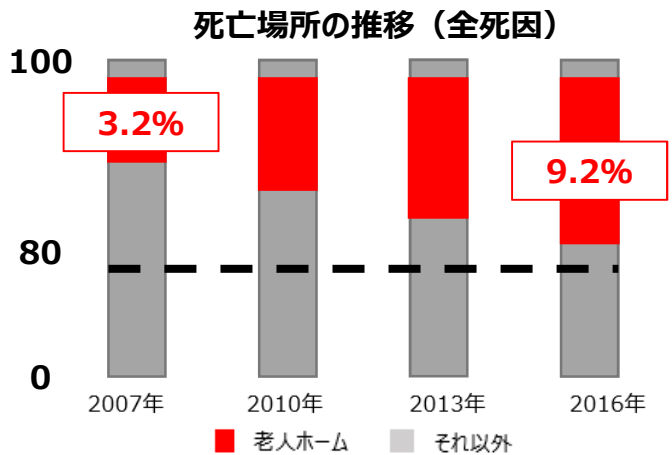
ツボをおさえた説明だけで事業者をグリップできる

特命受注の一番のポイントが、事業収支とビジネスモデルの説明です。

地域の事業者に向けてNHの立ち上げセミナーを行ったところ、すぐに10社以上の事業者から申し込みが殺到。

セミナーからわずか1か月で、

**2棟5億円**の建築受注をしました。



▲死亡場所の推移（船井総研作成）  
 ※出典：厚生労働省人口動態統計（2016年度）  
 老人ホームで亡くなる方の割合は、10年間で3%から9%に増加している。その理由は、国が病床数を減らしているため、病院で亡くなる割合が減少しているためである。

訪問看護ステーションだからできる医療対応型の高齢者住宅

木造2階建て30室で決める

ナーシングホーム

報酬改定速報  
わかる！

新規立上げセミナー

開催！PCやスマホから視聴できます♪

参加すれば分かる10のノウハウ

- ①ナーシングホームは住宅型有料老人ホームが絶対主流
- ②回訪看「併設型」と「非併設型」のメリット&デメリット
- ③木造2階建て30室モデルが高収益の黄金律
- ④入居者イメージと入居者募集のポイント
- ⑤入居者の1日の過ごし方と具体的なサービスコンテンツ
- ⑥投資モデルと開設スキームの解説と事業収支の考え方
- ⑦土地・建物の「賃貸or自社所有」を決定する判断軸

▲実際のセミナーで使用したダイレクトメール10社以上の申し込みがあり、当日は大盛況。セミナー中と終了後も参加者からの質問が止まりませんでした。

営業はシンプルで、

**事業収支とビジネスモデルの説明を行っただけ。**

施設運営の仕組みや収益構造に疎い事業者に、  
ビジネスモデルを説明することで、相見積り回避になります。

営業トークのポイントは、**NHの収益の仕組みを伝える**ことです。

NHは、従来の高齢者住宅の介護保険収入に加えて、  
医療保険と障がい保険の収入も加わります。

つまり、その収入の得方を説明できることが、  
他社との決定的な差別化になります。

### 【理由③】

**規格化されたプランで圧倒的なコスト削減ができる**

医療施設はオーダーメイドで施工が複雑、建設コストも高いという  
イメージがありませんか？

しかし、NHは、

**木造でシンプルな規格型のパッケージプラン**

によって安く、簡単に建てられます。

しかも、事業者の運営面と収益性を最大限考慮した  
プランなので、事業者は目からウロコです。



実際に建築に至った事業者は、プランと価格を見て、

「これならすぐにやりたいです。土地はどこですか？」

と即決。

規格型のパッケージプランがあるので、

地方の建設会社でも事業者には喜ばれる提案をできます。

運営面を考慮 コンパクト19室モデル		収益最大化 スタンダード30室モデル	
定員数	1棟当たり19室	定員数	1棟当たり30室
敷地面積	180坪	敷地面積	240坪
延床面積	627㎡（190坪）	延床面積	891㎡（270坪）
工法	在来工法/2×4工法	工法	在来工法/2×4工法
建物本体価格（税別）	13,000万円～	建物本体価格（税別）	19,000万円～

▲事業者の運営面と収益性を最大限考慮したNHの規格型パッケージプラン。  
定員を20名以下に抑えて事業者の保険収入減少を避けたプラン、1000㎡で建設コストを抑えつつも部屋数を最大数確保したプランは、事業者には喜ばれるプランです。

## ～実際にNHの建築に取り組まれた会社様の声～

当社は、愛知県西尾市を中心とした地域密着のゼネコンです。

公共工事の粗利率の低さに悩み、民間建築を強化しよう

というところに、NHの話を知人から聞きました。

初回の事業者向けセミナーでは申し込みが殺到し、

ニーズの高さをひしひしと感じました。

営業は、事業収支とビジネスモデルの説明をすることで

事業者さんから信頼をいただき、

わずか1か月で2棟5億円の受注を達成できました。

事業者のニーズも世の中からの必要性も大きく感じる

NHに可能性しか感じません。

私の周りで取り組んでいる建設会社は1社もありません。

今すぐ取り組んだ会社様には大いにチャンスがあると思います。



愛知県 西尾市  
株式会社 山旺建設  
常務取締役  
佐藤 英明氏

ここまでの説明で、  
NHの魅力を感じていただけでしょうか。

NHは、**事業収支とビジネスモデルの説明を丁寧にする**ことで、  
**事業者からの信頼を得られ、特命受注になります。**

今回の説明会では、参加されたお客様にだけ、  
コッソリ**NHを特命受注するための方法**を、お伝えしようと思います。

ホントは、全国の建設会社にはお伝えしたくない内容です。  
なぜなら、地域で取り組める会社の数には限りがあるからです。

今回の説明会は、各地域に1社しかお申し込みを受け付けて  
おりません。すでにその地域の方がいたら、お断りさせていただく場合も  
ございます。ご了承下さい。

**今すぐに取り組んで、**

**御社だけが一人勝ちの状態になりませんか？**

是非、今すぐQRコードを読み込んでいただき、お申込み下さい。



株式会社 船井総合研究所  
建設支援部 建設グループ  
土地活用チーム

**東出 健**

追伸

説明会の後の研究会例会では、今回は特別に、  
全国でも有名なNHの事業者の方にご登壇いただくことになりました。  
めったにお話しただけな方です。  
説明会とセットの内容になっておりますので是非ご参加下さい。

## 研究会に参加され、医療特化型高齢者住宅の建築受注を伸ばしている会社様

### 当社も早速受注！

### 田舎だからこそその底堅いニーズを感じております

弊社は埼玉や群馬の土地活用会社です。船井さんとは10年以上、一緒に老人ホームや障がい者グループホームといった、福祉に特化した土地活用に取り組んできました。当社もおかげさまでナーシングホーム1棟建てさせていただき、確かな手応えを感じております。特に郊外に行けば行くほど医療へのアクセスは難しくなるので、医療特化型高齢者住宅のような「小さな病院」は、まさに今の時代のニーズを先取りしたのと感じています。船井さんには早速大手の医療特化型高齢者住宅の運営会社をご紹介いただき、感謝しています。



埼玉県 本庄市  
株式会社 渋沢  
代表取締役社長 坂本 久氏

### 高齢者住宅の次なるステージ！

### ニーズの高さをひしひしと感じております

もともと注文住宅事業をメインに取り組んでいましたが、数年前から高齢者施設や障がい者グループホームなどの福祉施設の建築に力を入れてきました。福祉施設の実績ができる中で、最近では販促を全くしていないのにも関わらず「医療特化型高齢者住宅」の問い合わせが相次いでいます。従来の高齢者施設とは全くビジネスモデルが違うので、入居者様からも事業者様からも喜ばれる施設です。しかも調整区域でも建てることのできるため、楽に土地探しができて受注までのスピードが早いことが特徴です。今後は、見学会や相談会など、医療特化型高齢者住宅に特化した提案を行って更に受注を拡大していきたいと考えております。あらゆる方面から必要とされる施設でニーズの高さをひしひしと感じております。



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





日時・会場

2021年**5月27日**（木）

10:30~16:30（ログイン開始10:00~）

オンライン開催

本講座はオンライン受講となっております。  
諸事情により受講いただけない場合がございます。ご了承ください。

お申込み方法

下記QRコードよりお申込みください。申し込み後開催概要をメールで送付致します。  
または、船井総研ホームページ（[www.funaisoken.co.jp](http://www.funaisoken.co.jp)）、  
右上検索窓にお問い合わせNo. 073468を入力、検索ください。

お申込み受付  
内容に関する  
お問い合わせ



株式会社 船井総合研究所  
TEL 03-6212-2931（平日9:30~17:30）

●お申込みに関するお問合せ：山路瑠々（ヤマジルル） ●内容に関するお問い合わせ：東出健（トウデケン）

高齢者・障がい者住宅 土地活用研究会説明会

K003201/S073468

お申込みはこちらからお願いいたします

5月27日(火)オンライン  
申込締切日5月23日(金)  
※申込〆切時間:23時59分



# 無料勉強会のご案内

## ■詳細案内

日時	2021年5月27日（木）10:30～16:30（10:00ログイン開始）
場所	<b>本講座はオンライン受講となっております。</b> 諸事情により受講いただけない場合がございます。ご了承ください。
内容 ※休憩は随時 お取りします。	◆まだ誰も知らない新商品で特命受注！？ 「単価2億円の医療施設」 ●需要拡大&供給圧倒的不足の医療施設の概要と市場性 ●地方建設会社でも特命受注がとれる理由 ●相見積回避の営業のポイント ●施主と収益最大化させるコストを抑えた規格型の建物プラン ◆医療施設だけではない！土地活用事業を成功させるポイント
費用	無料 ※先着 <b>10</b> 企業様限定

本勉強会に来られたお客様は、**同日開催の土地活用研究会**にもご参加いただけます！そちらの参加費用も**無料**でございます！  
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  
**070-2448-1422**  
担当 **東出 健**（とうで けん）



お申込みについてはコチラ  
**03-6212-2931**  
担当 **山路 瑠々**（やまじ るる）