

あらゆる建物提案に対応できる  
住宅会社を目指す

# 特建事業 新規立ち上げ

規格で始める木造延床300坪

粗利5,000万の**住宅型有料老人ホーム**

## 講師情報



株式会社たくみ工務店  
代表取締役  
田中 懸二 氏

〈講師プロフィール〉

株式会社たくみ工務店（石川県金沢市）、代表取締役 田中懸二氏。同社は2017年までは売上4億前後を推移する工務店であったが、2018年より大規模木造による特建事業をスタートし、3年後

の2020年には売上11億を達成。人員体制は変えず飛躍的な労働生産性の向上に成功する。2022年の今期も継続して過去最高の12億を見込んでいるなど成長著しい住宅会社である。

## 〈セミナー開催日程〉

東京会場：2022年7月5日（火）

大阪会場：2022年7月12日（火）

新型コロナウイルス感染症に罹患された皆さま、および関係者の皆さまに心よりお見舞い申し上げます。新型コロナウイルスの感染拡大の状況によっては、録画等によるウェブ開催へ移行させていただく可能性がありますので、何卒ご理解をいただきますようお願い申し上げます。また、会場にてご参加される際は、ご案内時に注意点がございますので必ずご確認ください。

住宅会社が再成長する新たな木造建築事業セミナー

お問い合わせNo.S087747

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

船井総研セミナー事務局 E-mail seminar271@funaisoken.co.jp

※お問合せの際は「セミナータイトル・お問い合わせNO・お客様氏名」を明記のうえ、ご連絡ください。

〒541-0041 大阪市中央区北浜4-4-10 船井総研大阪本社ビル

WEBから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](http://www.funaisoken.co.jp)）右上検索窓に「お問合せNo.」を入力ください） → 087747 検索

# ～住宅会社が始める特建事業～ 住宅型有料老人ホーム建築のススメ



株式会社たくみ工務店  
代表取締役  
田中 懸二氏

〈講師プロフィール〉

株式会社たくみ工務店（石川県金沢市）、代表取締役 田中懸二氏。  
同社は2017年までは売上4億前後を推移する工務店であったが、2018年より大規模木造による特建事業をスタートし、3年後の2020年には売上11億を達成。人員体制は変えず飛躍的な労働生産性の向上に成功する。2022年の今期も継続して過去最高の12億を見込んでいるなど成長著しい住宅会社である。

## ■ このまま住宅だけでやっていけるだろうか…。

父の会社を継ぐ前からの悩みでした。年間20棟の住宅を自分の代で50棟、100棟へ…という気持ちもありましたが、今後の住宅市場を考えると不安と焦りしかなかったのです。

そのような時に始めたのが、特建事業でした。**やってみると市場は大きいのにほとんど競争相手がいない**という感覚で、有難いことにこの5年で20棟20億の建築に携わることができました。もちろんすべて木造建築です。

この事業の魅力は、少しの手間でまとまった粗利が確保できることです。利益率は資材高騰の影響で以前より厳しいですが、単価の高い特建事業がしっかり補完してくれています。また以前とは違う感覚で、地元のまちづくりに貢献できている実感もあります。

もし、これから特建事業を始める住宅会社がいらっしゃれば、私は間違いなく**老人ホームから始めることをオススメ**すると思います。

## ■ 特建事業立ち上げは老人ホームがオススメ

これまでアパート、飲食店、薬局、美容室、葬儀場など、大小さまざまな建物を携わらせていただきましたが、**どれも一等立地を求められるので土地の提案に相当苦勞してしまいました。**

その点、老人ホームは土地条件が緩く、土地探しが苦手な当社でも十分取り組めました。これまで8棟の老人ホームを建てさせていただきましたが、よく決まるのは、**奥行はあるけど間口が狭い、ディベロッパーさんが買わない土地**です。スーパーやコンビニが自転車で5分以内なら、隣がお寺やお墓でも問題ない、という介護会社さんもいらっしゃいました。

土地から紹介するので当然建築条件付きでいけますし、建築費も一番安く提案してくる会社とそこまで離れていなければお施主さんにご納得いただけるので、建築費をおさえるのが苦手な当社でも何とかなりました。

ハウスメーカーさんや地場ゼネコンさんも、同じように土地から提案されているようなのですが、**建築費は当社の5,000万から1億近く高い**ので、値引き合戦になって失注・・・ということは起こりません。当社は木造なので、他社さんの鉄骨よりもはるかに安くできます。その意味では、老人ホームは木造が得意な住宅会社に有利な建物なのかなとも思います。

## ■一番人気の“住宅型”有料老人ホームを提案する

ただ、老人ホームにも色々種類があるので注意が必要です。当社が提案したのは「**住宅型有料老人ホーム**」というタイプの老人ホームで、これが一番オススメです。

特別養護老人ホームやグループホームは皆さんも聞いたことがあると思いますが、こうした老人ホームは行政が年間で増やす棟数を決めていますので、そもそも自由に増やせません。しかも建築は必ずコンペ形式で行われるため、土地から提案できても建築できるとは限りません。

ただ唯一、**住宅型有料老人ホームは定員数の規制がなく、自由に増やすことができます。**これが建築業界ではほとんど知られていません。住宅型有料老人ホームは、高齢者の中でも介護が常に必要で高い入居費用は払えないという方でも入居しやすい老人ホームなので、まだまだ不足していますし、高齢者人口は増え続けていますので、毎年安定して建築依頼がきます。

ちなみに少し前に流行った「サービス付き高齢者向け住宅」という高齢者向けのアパートも自由に建てられる制度ですが、結論として、**圧倒的に多くの介護会社はサ高住よりも住宅型の方を選びます。**理由はシンプルで、住宅型の方が介護会社にとって経営上のメリットが多いからです。

例えばよくあるのが、予算が2億円の介護会社さんのケースです。住宅型有料老人ホームは2億もあれば35室は確保できますが、サービス付き高齢者向け住宅は28室が限界です。これはサ高住と住宅型とで国が定める最低居室面積が違うからなのですが、同じ予算なら部屋数が多く確保できる方を選ぶのが普通です。

この辺がわからずサ高住を薦めてしまうと、介護会社も「わかってないな」となってしまうのですが、介護の運営の中身は知らなくても、ちょっとした業界ルールを知っているだけで介護会社から重宝されますし、成果も大きく違ってくるなと感じています。

## ■ 最後に…

「施工はどうしているのか？」と聞かれることがあります。こればかりは当社も初めてのことでしたので始めは苦労しました。今でこそやっとな設計から積算、施工までほぼ丸投げする仕組みができたので、集客と営業だけに集中できています。この度、船井総合研究所さんのセミナーに登壇させていただくことになりましたので、このあたりの細かい部分も含めて精一杯お伝えできればと思っています。

株式会社たくみ工務店

代表取締役 **田中 懸二**

# 住宅会社が再成長する 第2の木造建築事業



株式会社船井総合研究所 建設支援部  
土地活用チーム シニアコンサルタント

永田 大輔

株式会社たくみ工務店 代表取締役 田中懸二 氏の体験談メッセージをお読みいただいた感想はいかがでしょう。

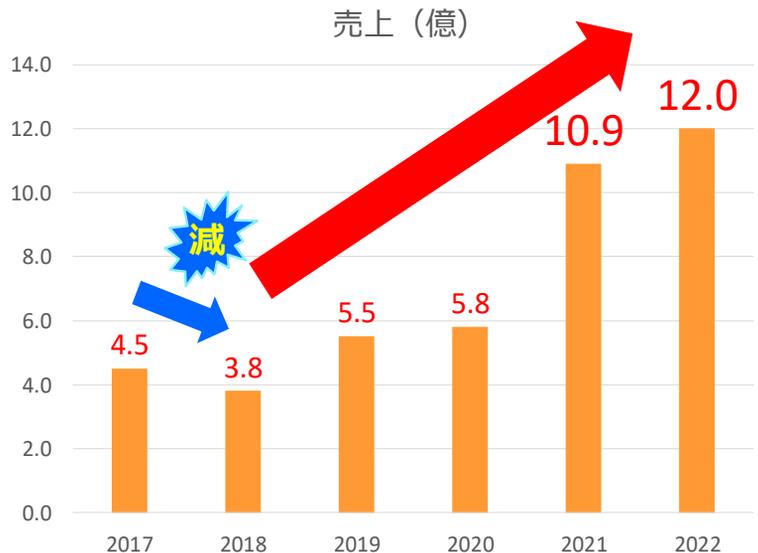
きつとここまでお読みいただけた方は、このようなお悩みをお持ちかもしれません。

- **住宅だけでこの先やっていけるか不安・・・。**
- **資材高騰で減った売上・利益をカバーする方法を探しているが、ピンと来るものがない。**
- **特建事業に興味はある（もしくはあった）が、正しい参入方法がわからない。**
- **特定建設業の免許を取ったが、うまく事業化できていない。**

そんな方に向けて、ここからはセミナーのご案内です。テーマはずばり、

## 住宅会社が再成長する新たな木造建築事業セミナーです。

たくみ工務店は2017年頃までは売上4億の住宅会社でしたが、2022年の今期は売上12億ペースとなんと3倍にまで成長しています。



このように、**住宅だけに頼らず、売上も利益も2～3倍にできる第2の主力事業があれば安心ではないでしょうか。**

特建事業には以前から興味があった方は多いと思いますが、それをどのように事業化していったのかを知れる機会は少ないものです。今回のセミナーはリアル開催ですので、オンラインではなかなか実現できない質疑応答もご用意しています。ふるってご参加ください。

株式会社船井総合研究所  
建設支援部 土地活用チーム  
シニアコンサルタント  
永田 大輔

ご入金確認後、マイページの案内をもってセミナー受付とさせていただきます。

# 住宅会社が再成長する新たな木造建築事業セミナー

お問い合わせNo. S087747

日時・会場

**東京会場** ※全日程同じ内容となります。ご都合のよい日程をご選択ください。

2022年 **7月5日** (火) 開始 **13:00** ▶ 終了 **16:30** (受付12:30より)

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

**大阪会場**

2022年 **7月12日** (火) 開始 **13:00** ▶ 終了 **16:30** (受付12:30より)

株船井総合研究所 大阪本社  
〒541-0041大阪府中央区北浜4-4-10 船井総研大阪本社ビル

地下鉄御堂筋線「淀屋橋駅」⑩番出口より徒歩2分

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、中止させていただ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、ご了承ください。  
新型コロナウイルスの感染拡大に伴い、感染状況が収束するまでの期間は、録画等によるウェブ開催へ移行させていただく可能性がありますので、何卒ご理解をいただきますようお願い申し上げます。

## 申込期限

### 各開催日の4日前まで

- 銀行振込み：開催日6日前まで
- クレジットカード：開催日4日前まで

※お支払い方法によって異なりますのでご注意ください ※祝日や連休により変動する場合がございます  
※満席などで期限前にお申し込みを締め切る場合がございます

受講料

一般価格 税抜 29,000円 (税込 **31,900円**) / 一名様

会員価格 税抜 23,200円 (税込 **25,520円**) / 一名様

- 銀行振込の方は、開催4日前までにご入金をお願いいたします。なお、ご入金の際は税込金額でのお振込みをお願いいたします。方が一、セミナー開催4日前までに振込みできない場合は、事前にご連絡ください。
- 会員価格は、各種経営研究会・経営フォーラム、および社長onlineプレミアムプラン (旧：FUNAIメンバーズPlus) へご入会中のお客様のお申込に適用となります。

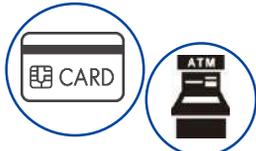
お申込方法

### 1. WEBお申込み



下記QRコードを読み込み  
もしくは  
お問い合わせNoの数字6桁を  
船井総研HPで検索

### 2. お支払い



お申込み時に  
クレジットカード・銀行振込  
のご選択が可能

### 3. メールが届く



受講料のお支払い確認後  
申し込み手続き完了のお知らせを  
メールで案内、マイページにも  
受講票が表示されます

### 4. セミナー受講



受講票をご確認のうえ  
開催場所へご来場ください

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**

船井総研セミナー事務局 E-mail : [seminar271@funaisoken.co.jp](mailto:seminar271@funaisoken.co.jp)

TEL:0120-964-000 (平日9:30~17:30)

## ご参加いただくにあたり 下記ご確認ください

- ・入館時、マスクの着用をお願いしております。
- ・入り口付近に消毒液をご準備しておりますのでご利用ください。
- ・お客様の安心・安全を優先し、赤外線サーモグラフィーによるご来場者様の体温スクリーニング
- ・または、非接触型の体温計にて測定を実施いたします。
- ・発熱 (37.5度以上) がある場合、入館をお断りいたします。
- ・当社スタッフもマスク着用で業務にあたらせていただきますことをご容赦ください。
- ・体調がすぐれない場合はご参加をご遠慮ください。  
※その他、お申込みに関してのよくあるご質問は、「船井総研 FAQ」と検索しご確認ください

## ▼お申込みはこちら

