

え!?

建物を建ててはいけない

# 調整区域

手間を  
かけずに

## 工場倉庫を 建築する方法

調整区域で受注する  
衝撃事例を初公開!



特別講演

ルフト・デザイン株式会社  
代表取締役 伊藤 拓道氏

主催



建設会社向けセミナー

お申し込みはこちら

開催  
日程

調整区域で工場倉庫建設セミナー (お問い合わせNo. S118776)

2024年11月8日(金) 14時30分~17時30分 @東京開催



株式会社船井総合研究所 〒541-0041 大阪市中央区北浜4-4-10 船井総研大阪本社ビル  
当社ホームページからお申込みいただけます。

(船井総研ホームページ[<https://www.funaisoken.co.jp/>]  
右上検索窓にお問い合わせNo. 「118776」を入力ください)

実際の事例は次ページ!

# もう面倒な土地探しに困らない！

調整区域@愛知県

工場・事務所・倉庫



調整区域@愛知県

- ・工場建築における総予算が合わずに困っていた会社に調整区域の土地で提案することで契約成立。

調整区域@愛知県

機械製造工場



調整区域@愛知県

- ・工場を建築したいが騒音トラブルを避けたい会社に調整区域の土地で提案することで契約成立。

**調整区域での建築提案は手間がかかる・・・**

**⇒いいえ、あなたのエリアでも手間をかけずに**

# 土地なし客にも積極提案可能！

## 調整区域@愛知県



## 工場・事務所



## 調整区域@愛知県

- ・もともと調整区域の土地を保有していた会社に工場、事務所の建築提案をすることで契約成立。

## 調整区域@愛知県



## 製菓工場



## 調整区域@愛知県

- ・工場を建築するうえで広大な土地を求めている会社に安価な調整区域の土地で提案することで契約成立。

そもそも建てられないのではないかと...

**調整区域で工場倉庫の建築提案ができます！**

# 市街化調整区域で 工場倉庫を建設する方法



はじめまして、ルフト・デザイン株式会社の伊藤と申します。  
愛知県半田市で設計事務所を主宰しております。

冒頭の実績は当社が設計した工場倉庫です。設計をした工場倉庫

のほとんどが**市街化調整区域**で建っております。

「昨今の土地代、建築費高騰により予算が合わない・・・」

「条件に合う土地がそもそも見つからない・・・」

実際に最近ご相談いただくのですが工場倉庫の建築提案をして  
いる建設会社の皆様の多くは、土地探しにお困りかと思えます。

そんな中で皆様にお伝えするのは

**“調整区域で工場倉庫が建てられる”** という

ことです。

市街化調整区域の土地 + 工場倉庫建設提案をできれば

## 面倒な土地探しから解放されます。

調整区域は皆さんご存じの通り、特殊な理由がない限り基本的には新築の建物を建てることはできない土地です。しかし行政への申請の仕方次第では工場倉庫の建築が許可されます。

許可されるポイントは2つで“調整区域で建てる理由があるか”と“適切な行政とのやり取り”です。

**つまり調整区域で工場倉庫を建てる理由付けを明確にして適切に行政とやり取りをすれば建築することができます。**

ひとつの例ですが当社が事業者様に質問するのは次の項目です。

### 確認項目例

※当社→事業者様への質問項目

①現在、調整区域で工場を保有しているか？

→既に調整区域に工場を保有していれば、建てやすいです。

②施主の業種はなにか？

→製造業、加工業、運送業であれば、建てやすいです。

③接道の幅員はどのくらいか？

→9m以上ある場合、許可が下りやすいです。

質問項目を確認して調整区域で建てるうえでのストーリーを作ります。調整区域で建てる理由を整理したら次は行政への申請です。

行政書士に頼みっぱなしではまともならないケースが多いので、ポイントを整理して私から行政の担当者に説明します。

案件次第でその他いくつか注意点はありますが、大筋としてはこのような感じですが、結果として調整区域で工場倉庫を

**計10棟以上建設**できております。

案件をさらに拡大するべく、専門サイトを作ると

**立ち上げ3か月で新規反響が**

**20件以上、即2件の設計契約**できました。



### ▲調整区域×工場倉庫サイト

会社HPとは別に集客専門サイトを立ち上げてSEOとWEB広告（毎月5万円）で問い合わせを獲得。



### ▲完成見学会DM

新築完成見学会を開催して、製造業などの企業に対してチラシを送付。



### ▲営業資料

問い合わせのあった新規客に対して使う提案資料



### ▲簡易診断書

調整区域で建てられるかの簡易チェック表

もちろん全ての工場倉庫が調整区域で建つわけではありません。  
しかし調整区域で工場倉庫提案をすることができれば、

# 今まで諦めていた建築案件が 受注できる可能性

があります。

今回、全国で工場倉庫を提案している皆様の参考になればと  
思い、本プロジェクトを一緒にやってきた船井総合研究所の  
セミナーにて登壇させていただく運びとなりました。

当日、皆様と直接お会いできることを楽しみにしております。

ルフト・デザイン株式会社  
代表取締役 伊藤 拓道

# 調整区域で工場倉庫を 提案して特命受注！



株式会社船井総合研究所 建設支援部  
設計・土地活用チーム  
リーダー

山川 雅生

ルフト・デザイン株式会社 代表取締役 伊藤拓道氏のメッセージ  
をお読みいただいた感想はいかがでしょう？

ここまでお読みいただいたあなたはきっと、  
「市街化調整区域で工場倉庫を受注したい」  
「うちのエリアでも建築できるだろうか」  
という方だと思います。

そんな方に向けて、ここからはセミナーのご案内です。  
テーマはズバリ・・・

**“調整区域×工場倉庫で特命受注”**です。

本セミナーでは実際に伊藤氏から受注した事例をもとに

**調整区域で工場倉庫を建てる方法**に

ついて具体的に解説していただきます。

調整区域の建築に詳しい行政書士は中々見つからないですし、  
そもそもやりたがらない・分からない方が多いのが現実です。

不動産会社も土地購入費が安いので  
積極的に提案はしてきません。

本セミナーで、ルフト・デザイン株式会社様と  
是非連携いただければと思います。下記サポートの一部です。

- **各案件の調整区域で建設できるか可否判断**
- **調整区域における工場倉庫建設ノウハウ解説**
- **行政への申請ポイント説明**
- **企画設計・プラン立案 ※必要に応じて**

建設会社の皆様の多くは調整区域での提案を  
申請等が面倒だったり長期案件になりやすかったりするので  
避けてきたと思います。

ただそんな実績や経験がない建設会社の皆様でも  
積極的に調整区域で工場倉庫を提案することができます。

本レポートでは書ききれませんが、調整区域でいけそうかの  
見極め方や営業手法など建設会社の皆様が調整区域で工場倉庫を  
受注するまでの成功パターンをセミナーでは解説いただきます。

今まで紹介経由で工場倉庫などを受注してきた建設会社の皆様は伊藤氏のメッセージでもありましたが、専門サイトを作り調整区域で工場倉庫提案ができることを訴求すれば多くの新規の問い合わせを獲得することができます。

実際の所、特殊な工場案件でなくとも**新規案件10件**

**あれば1件は契約まで進みます。**

ルフト・デザイン株式会社様の場合、

3か月で20件以上の新規反響がきております。

調整区域×工場倉庫建築できるコンセプトづくりから

集客・営業・商品部分までトータルサポートするので、

未経験の会社でも取り組むことが可能です。

	コンセプト	集客	営業	商品
取組内容	調整区域で 工場倉庫提案	①専門HP作成 ②リスト作成 ③DM作成 ④メルマガ作成 ⑤見学会開催	①営業資料作成 ②事業計画作成 ③他社事例紹介 ④案件管理 ⑤営業研修	①設計 ②施工

←→  
ルフト・デザイン  
連携

←→  
船井総合研究所  
メイン

←→  
建設会社メイン

最後になりますが、想像してみてください。

調整区域で工場倉庫の建設ができるようになれば  
競合他社とも差別化でき、提案の幅も広がります。

面倒な土地探しがなくなることはもちろんですが、

**土地購入費を抑えられるので  
建築利益をしっかりと残せます。  
建築費が他社より高くてもトータル的  
なコストを安くできるからです。**

そんな可能性を秘めたセミナーを11月8日（金）@東京で行います。リアル開催で1日限定です。多くの会社様を対応できないので後にも先にもなくこの日1日限りとさせていただきます。

他では間違いなく聞けない内容です。東京での現地開催で席数に限りがありますので今すぐスケジュールを確保してご参加申し込みいただけますと幸いです。

この度はお読みいただきありがとうございました。

PS.連携企業は競合の観点から

1県1社としておりますのでご了承ください。

株式会社船井総合研究所  
建設支援部 設計・土地活用チーム  
リーダー

**山川 雅生**

# 調整区域で工場倉庫建設セミナー

= 東京開催 =

セミナー  
開催日時

2024年

11月8日

金

開催時間：14:30~17:30

(受付開始：開始時間30分前~)

開催場所

船井総研グループ 東京本社  
サステナグローススクエア TOKYO

※【2024年4月1日】より八重洲に移転いたしました。  
ご来場の際はご注意ください。

受講料

一般価格

税抜30,000円  
(税込33,000円) / 1名様

会員価格

税抜24,000円  
(税込26,400円) / 1名様

【申込期日】 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 ※祝日や連休により変動する場合もございます。  
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みに適用となります。  
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、会場はマイページにてご確認ください。また最小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、交通費の払い戻し手数料のお支払いはいたしかねますので、ご了承ください。

## セミナー内容

第1講座

### 調整区域×工場倉庫建設ビジネスについて

調整区域で工場倉庫を建設できる！？  
工場倉庫の市場性はもちろん、本ビジネスモデルを  
解説いたします。



株式会社船井総合研究所  
建設支援部 山本 由結

第2講座

### 調整区域で工場倉庫を受注！その手法とは？

”調整区域”×”工場倉庫建設”の案件でこれまで多くの  
実績があります。そのような中で専門サイトを  
立ち上げたところ、わずか3ヵ月で問い合わせが  
20件以上あり、2件受注（建築売上5億円）。  
実際の事例をもとに、行政への申請方法や建築設計  
のポイントを解説いただきます。



ルフト・デザイン 株式会社  
代表取締役 伊藤 拓道氏

第3講座

### シェアタイム

実際に取り組みを行なっている  
ルフト・デザイン株式会社 代表取締役 伊藤拓道氏  
と情報交換する時間です。ざっくりばらんに  
リアルな意見交換が可能です。



ルフト・デザイン 株式会社  
代表取締役 伊藤 拓道氏

第4講座

### あなたの会社が調整区域で工場倉庫を提案する方法

成功事例の紹介をもとに自社に落とし込んでいただ  
く方法をご紹介します。



株式会社船井総合研究所  
建設支援部 リーダー 山川 雅生

お申し込み方法

本セミナーは当社ホームページより  
お申し込みいただけます！

右記のQRコードをスマートフォンなどで読み取りいただき、  
お申込みフォームよりお申込みくださいませ

 <https://www.funaisoken.co.jp/seminar/118776>

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）  
※お電話・メールでのセミナーお申込みは承っておりません。 ※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。

申込  
は  
コ  
チ  
ラ

