

＜お申込みと講座内容のご案内＞

売れ残った土地で始める福祉施設の新たな分譲事業セミナー

第1講座

福祉施設による新たな分譲事業のビジネスモデルと具体的な立ち上げステップ

第一講座では、福祉施設の分譲事業の勘所と具体的な立ち上げステップを全国の事例を交えて解説いたします。

株式会社船井総合研究所
建設支援部 医療福祉建築チーム
シニアコンサルタント
永田 大輔

10分休憩

第2講座

購入客が増える分譲型福祉施設の実態と取り組みの意義

関西エリアを中心に、多数の福祉施設の売買仲介に取り組む株式会社R-JAPANの代表取締役 谷氏より、本事業の取り組み意義や同社の事業領域について解説いただきます。

株式会社R-JAPAN
代表取締役
谷 和之 氏

第3講座

在庫にならない福祉施設の販売ノウハウを大公開！

株式会社R-JAPANの事業開発部長 吉岡氏に、在庫にならない福祉施設開発の商品開発から立地要件、販売方法まで事例を交えてお伝えいたします。

株式会社R-JAPAN
営業本部長
吉岡 篤 氏

第4講座

明日から取り組んでいただきたいこと

本日のセミナーの内容を皆様に実行いただくために、明日から取り組むべきことをお伝えいたします。

株式会社船井総合研究所
建設支援部 マネージャー
小屋敷 侑太郎

開催要項

オンライン開催

2025年
8月 28日 (木)
10:00~12:30または15:00~17:30
(ログイン開始：開始時刻30分前~)

2025年
9月 2日 (火)
10:00~12:30または15:00~17:30
(ログイン開始：開始時刻30分前~)

〔申込期日〕・銀行振り込み：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

受講料 一般価格 税抜27,000円（税込29,700円）/一名様 会員価格 税抜21,600円（税込23,760円）/一名様

●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。

セミナーのお申込みはコチラ！

【PCからのお申込み】



下記セミナーページからお申込みください。
<https://www.funaisoken.co.jp/seminar/131163>

【スマホからのお申込み】

右記QRコードから
お申込みください。



船井総研セミナー事務局

【E-mail】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。

日程がどうしても
合わない企業の皆様へ

個別相談
承ります

TEL : 0120-958-270

平日 9:45~17:30対応
～担当～
永田

アパートに向かない 3等立地の 収益物件販売で 粗利30%

ソーシャルインパクト不動産投資

福祉向け「新築アパート」販売事業

駅徒歩1時間でも、入居待ち。

収益性と社会性を両立

所得や心身状態を理由にアパートへの入居を制限される人々を救済する事業です。投資家の経済価値も追及する令和の時代の不動産投資です。

レインズの土地が好立地に

「駅が近い」よりも「実家が近い」が、福祉向け新築アパートの価値です。他社と競合せず、土地も逃げないから、主導権を持ったビジネス展開が可能です。

完全規格の木造20室

建物は国が定める設計基準を順守した「木造2階建て20室」を完全規格化。土地込みで1棟1.7億、粗利5,000万円を実現する第2の新築アパート販売事業です。

主催

売れ残った土地で始める福祉施設の新たな分譲事業セミナー

お問い合わせNo. : S131163

サステナブル社会を実現する
Funai Soken

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.」をご入力下さい）



131163

社会課題を「不動産投資」で解決する第2の新築アパート事業、解禁!!

「儲けながら社会を良くする」令和の新たな収益不動産が誕生！これまで見向きもしなかった土地が、超高粗利と社会的インパクトをもたらします！

商品 3等立地の収益不動産販売で粗利30%を実現するスキームは、コレだ！！



利回り
7%

土地の
坪単価
10万

販売価格
(土地建物)
1.7億

粗利
**5,000
万円**

粗利率
30%

概要 社会課題を解決する収益不動産です。

- ❑ 災害、貧困、DV、引きこもり、障害などの社会課題に直面する方々を住まいでサポートする事業です。
- ❑ 入居者は国から家賃助成が受けられます。
- ❑ 管理・運営は全国大手の専門事業者が承ります。
- ❑ 25～30年の長期一括借上（家賃保証）です。
- ❑ 投資家は福祉向けアパートで医療的なサポートをする医療機関や調剤薬局の法人経営者です。
- ❑ 坪単価10万円台の土地でできる収益不動産です。

土地 どんな土地を仕入れるのか？

- ❑ 敷地面積150～200坪の市街化区域
 - ❑ 原則、人口10万人以上の市町村
 - ❑ 幅員4m以上
 - ❑ 水害ハザード5mまで
 - ❑ 土砂災害警戒区域は不可
 - ❑ 駐車場5台以上
 - ❑ スーパーやコンビニが自転車で3分圏内
- <NG土地>
区画整理して間もない新興住宅街や、保育施設の周辺・隣地はNGです。

商品 福祉向け新築アパート「2大商品」の開発・販売ノウハウを徹底解説します！

小規模 ■ 共同生活援助施設10室 ■

＜共同生活援助施設＞
木造・2階建て
販売価格9,000万円
敷地70坪～
延床70坪～

地域住民のサポートを受けながら、アットホームな雰囲気の中で生活の自立を目指す住まいです。男性女性で棟を分けるのが一般的です。

大規模 ■ 共同生活援助施設20室 ■

＜共同生活援助施設＞
木造・2階建て
販売価格17,000万円
敷地150坪～
延床150坪～

小規模の倍の20室パターンの商品です。より多くスタッフが24時間体制で入居者をサポートします。投資としての利回りも高まります。

FOR SALE

【1棟売マンション】

価格：**16,900万円**

利回り：6.46%（想定） 年間収入（満室時）：1,092万円

所在地

交通

管理番号	GH56	構造	木造 地上2階建て
築年数	2024年09月		
土地面積	497.61㎡（150坪）		
入居状況			
地目	宅地		
建ぺい率	60%		
都市計画	市街化		
接道	南西4.00m私道 接面		
間取り			
備考			

本業に集中しながら
“社会性 × 安定収入” を。

- ▶ 実績ある福祉オペレーター
- ▶ 即収益化 & 将来の

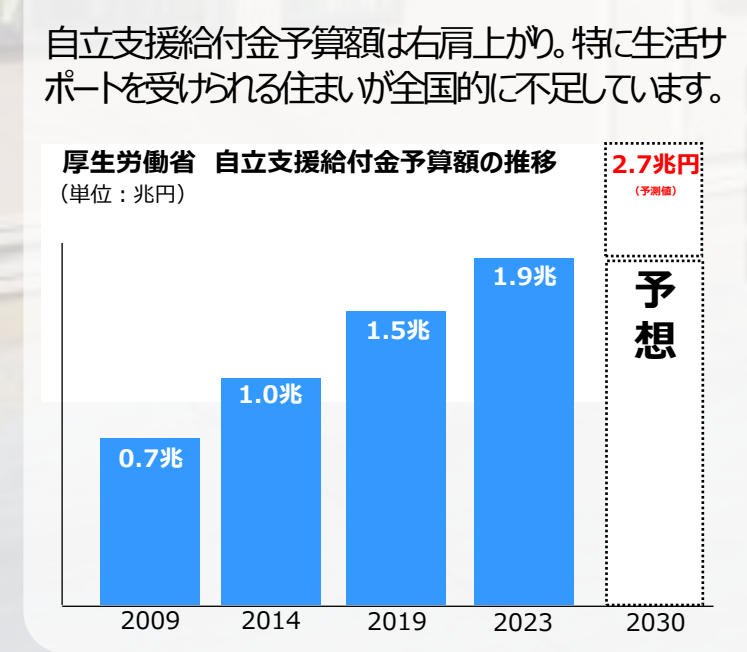
年間想定利回り
6.00%

即居数：22室
年間家賃収入：1,092万円

薬局が購入済み

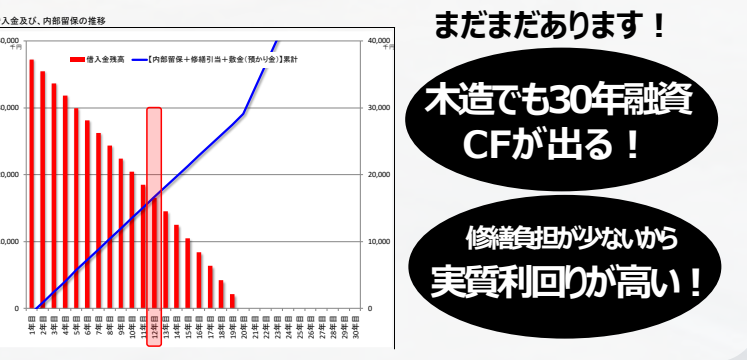
現金購入も含め
販売事例は
多数！

ココに注目 今、ソーシャルインパクト不動産投資の需要は「右肩上がり」です！



多方面に重要な社会的インパクトをもたらす事業です。

社会的弱者のお住まい確保	家族の負担・離職の回避
社会保障費の削減	医療・介護従事者の雇用創出
過疎地の医療資源整備	病院経営の改善
リフォームや増改築がしやすい	脱炭素社会に貢献できる



ご案内 開発実績は累計300棟超え！成功事例をそのまま真似るだけ！

全国70社を超える建築・不動産会社向けの研究会では、社会をより良くするための収益不動産販売の事例とノウハウを共有しています！初めて取り組む方でも、失敗事例を学びながら成功をそのままやっていただければ、最短最速の事業立ち上げをサポートします！

各地域を代表する建築・不動産会社が多数在籍！地域が異なる同業者から互いに学び合って成長する、日本トップクラスの情報が集まる研究会です。

取り組み企業

- 福岡県久留米市 匠建設株式会社 代表取締役 坂本 朋久氏
- 石川県金沢市 株式会社たぐみ工務店 代表取締役 田中 慧二氏
- 埼玉県本庄市 株式会社浅沢 代表取締役社長 坂本 久氏
- 愛知県岡崎市 株式会社ナイン 代表取締役会長 山本 直人氏
- 愛知県一宮市 株式会社日建ホームズ 代表取締役社長 黒坂 隆之氏