# 土地活用の新商品

# 民泊建築

# 実質利回り14%超

**全国で運営します!**

**施設運営管理**

**全て丸投げでお任せください!**

株式会社東方旅泊PARTNERS
代表取締役　鴨志田　篤史氏

実績データは
中面へ

主催

民泊施設土地活用セミナー

お問い合せNo.：S131168

サステナグロースカンパニーをもっと。
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「お問い合せNo.」をご入力下さい）

131168

# まだまだ民泊施設は足りません！

# 民泊施設の運営管理はお任せください！

株式会社東方旅泊PARTNERS
代表取締役　鴨志田 篤史氏

〈企業プロフィール〉株式会社東方旅泊PARTNERS
全国で300件以上のヴィラ・ホテル運営を行っている民泊施設の運営会社。
新築で宿泊者が集まるヴィラを開発し、全国での出店を加速化させている成長企業。
投資いただくオーナーにもしっかり還元した民泊施設の展開を目指している。

弊社は全国で民泊施設の運営を行っている会社になります。

今までの運営実績としては300件以上を行っており、

都心部ではホテルタイプを、地方商圏では

戸建てヴィラのタイプを中心に展開しています。

実際に運営をしていて、まだまだ

民泊施設のマーケットは伸びると感じており

**民泊施設の出店が弊社でも**

**急務**となっております。

▲株式会社東方旅泊PARTNERSで運営している民泊施設。
日本全国で展開しており、プランも全て独自で作成している。

建築会社からの投資家の紹介も

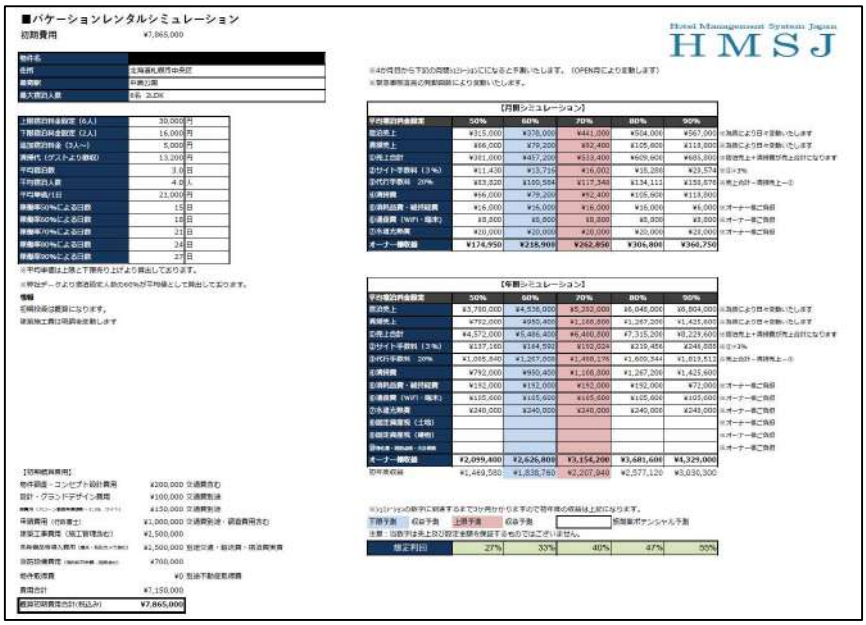
積極的に受けておりまして、**最初の導入**

**機会をいただけましたら**

**弊社で事業計画の作成から営業まで代行**

**します**。


（禁無断複写複製）


■バケーションレンタルシミュレーション

Hotel Management System Japan
HMSJ

◀土地を提示するとその土地に合わせて事業計画書の作成をいただける。人気のエリアでは30%を超える実質利回りがでることもある。
※掲載収支はリフォーム物件

建物の仕様も弊社では形が決まっているため、後で変更になったりするということがありません。

また数多くの運営実績や調査結果から売れる宿の仕様が分かってきたため、

# 土地＋新築建物でもほとんどの場合

# 実質利回り15%前後のご提案ができています。

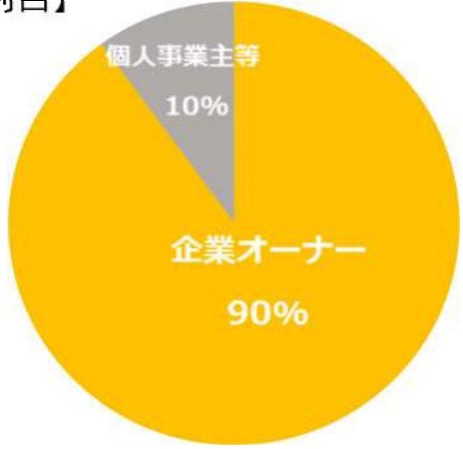
建築いただいた多くの投資家さんから次の物件も欲しいとお声をいただいており、

現在の**弊社の実績ではリピート率も100%**です。

建築会社にとっても安定的にリピート受注が狙いやすい商品ではないかと思います。

ぜひ本スキームで投資家さんへのご提案をお願いいたします！

【投資実績割合】




◀投資する方の約9割は企業オーナーです。
自分でも利用するからと言って投資いただく方も多数いらっしゃっています。


（禁無断複写複製）

# 【株式会社東方旅泊PARTNERSの実物件を一部ご紹介！】

## 「沖縄県石垣市」

| | | | |
|---|---|---|---|
| 建築費等 | ¥61,000,000 | 1年目オーナー手残り | ¥9,696,832 |
| 土地取得費用 | ¥10,000,000 | 2年目オーナー手残り | ¥10,035,581 |
| 総額費用 | ¥71,000,000 | ２年目利回り | 14.1% |

## 「広島県廿日市市」

| | |
|---|---|
| 物件調査・コンセプト設計費用 | ￥200,000 |
| グランドデザイン費用 | ￥1,500,000 |
| 諸経費（ドローン・写真、動画撮影、マニュアル・サイト作成） | ￥300,000 |
| 申請費用（行政書士） | ￥700,000 |
| 建築費用 | ￥30,000,000 |
| 家具備品等導入費用 | ￥7,000,000 |
| 消防設備費用 | ￥700,000 |
| 物件取得費（固都税等不動産取得費別途） | ￥10,000,000 |
| 費用合計<br>概算初期費用合計（税込み） | ￥50,400,000<br>￥55,440,000 |

年間売上：￥12,000,000

仕入/経費：￥4,200,000

営業利益：￥7,800,000

（禁無断複写複製）

# たった数年で１００棟４５億が受注できました！

# さらなる投資家様の集客に向けて動いています！

〈企業プロフィール〉芙蓉建設株式会社（山梨県富士吉田市）
山梨県を本拠地にする地域総合建設会社。数年前から民泊施設建築にも取り組み始め、実績は100棟超。あまりの需要の高さから運営事業も開始。運営での利益も大幅に上げることに成功した。

芙蓉建設株式会社
代表取締役社長　大森　朋彦氏

弊社は山梨県富士吉田市に本社を構える総合建設業の会社です。

数年前から民泊施設建築に注力して事業展開を行ってきましたが、

気が付けば**100棟45億を受注**するほどになりました。

住宅事業に比べて**単価も高く、仕様も決まっているため手間もかかりません**。

投資家さんにご納得いただける建築費に抑えるということさえできればドンドン建築の依頼をいただけます。

今でも**多くの投資家さんや民泊施設の運営会社からお声をいただき、複数棟のリピート受注につながっています**。


（禁無断複写複製）

【建築実績】

あまりの需要の高さから弊社では民泊施設の運営事業にも取り組み始めました。

**15棟の運営を開始しましたが、年間売上で**

**1億8千万円**ほどに。

概ね**表面利回りとしては30%ほどの事業**となっています。

食事の提供も行っていないため、清掃員と予約対応の正社員が1名のみで回せています。

引き続き次の民泊施設の建築、運営に向けて積極的に攻勢を仕掛けていきたいと思います。

◀自社運営を行っている民泊施設。
概ね4年で回収できる物件となった。


（禁無断複写複製）

# 民泊施設の運営会社が営業代行まで行ってくださいます！

# 圧倒的に手間がかからない建築事業です！

〈企業プロフィール〉株式会社TKコーポレーション（福岡県北九州市）
福岡県にてリフォーム事業・住宅建築事業を主軸に展開している。運営会社と提携関係を組みながら投資家にご提案を行い、民泊施設建築を伸ばしている。

株式会社TKコーポレーション
代表取締役　青木 真悟氏

弊社ではリフォーム事業、住宅建築事業を中心に事業を行っています。

たまたま株式会社東方旅泊PARTNERSという民泊施設の運営会社とご縁があり、そこから

民泊施設の建築提案を積極的に行うようになりました。

民泊施設建築は、**既存の事業に比べて圧倒的に手間が少なく、提案がしやすいのが魅力**です。

株式会社東方旅泊PARTNERSでは営業説明を行っていただけるため、最初の集客さえしてしまえば、極端な話あとは**営業を丸投げできてしまいます**。

**利回りも土地＋新築建物で15%ほどのご提案**

をいただけており

非常に高い利回りです。

投資家さんにも利回りをお伝えすると、

だいたい話を聞いてみたいとなるので

正直営業のスキルも必要ありません。

この事業は私一人で集客・営業活動を

行っていますが、社長業を行いながらでも

十分に事業として回せています。

リゾート型SLH事業拡大の実例紹介②

| | | | |
|---|---|---|---|
| 物件名 | MoonRiver | | |
| 物件住所 | 広島県廿日市 | | |
| 収容人数 | 12名 | 床面積 | 110㎡ |
| タイプ | 2LDK | 土地面積 | 1,368㎡ |

【概算諸費用】

| | |
|---|---|
| 物件調査・コンセプト設計費用 | ¥200,000 |
| グランドデザイン費用 | ¥1,500,000 |
| 諸経費（ドローン・写真、動画撮影、マニュアル・サイト作成） | ¥300,000 |
| 申請費用（行政書士） | ¥700,000 |
| 建築費用 | ¥30,000,000 |
| 家具備品等導入費用 | ¥7,000,000 |
| 消防設備費用 | ¥700,000 |
| 物件取得費（固都税等不動産取得費別途） | ¥10,000,000 |
| 費用合計 | ¥50,400,000 |
| 概算初期費用合計（税込み） | ¥55,440,000 |

年間売上：¥12,000,000
仕入/経費：¥4,200,000
営業利益：¥7,800,000

▲提案書の一部。
投資家に渡す資料についても
作成いただけるため、ほとんど手間が
かからない


（禁無断複写複製）

# あなたの地域でも
# 実質利回り14%超で
# 土地活用提案を行えます！

**競合他社が提案していない今こそチャンスです！**

株式会社船井総合研究所
建設支援部　建設グループ
マネージャー 下枝將洋

ここまでお読みいただきありがとうございます。ここからは、
「民泊施設土地活用に関してもう少し知りたい」と思われている方に向けた
セミナーのご案内です。

今回のセミナーテーマは、

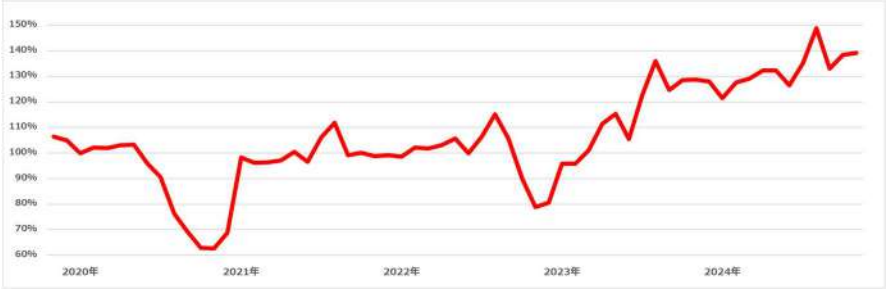
**「土地活用の新商品！実質利回り14%超民泊施設セミナー」**についてです。

皆様ご存じの通り、インバウンド需要はコロナ明けから桁違いに増加しています。

実際に訪日観光客の人数推移を見てみると**既にコロナ前の3,200万人を超え、2024年では3,600万人と急増しています**。

それに伴い、民泊施設の客室数も不足し始めているというのが現状です。
「昔は8,000円で宿泊できたホテルが今13,000円はする…」そういった経験を皆様もお持ちかと思います。

※総務省「消費者物価指数」から引用




◀宿泊料の物価変動を現したグラフ。
実際にコロナ前と比較してみると、約140%程度に増加している。


（禁無断複写複製）

このように宿泊費が上がっている関係で、現在投資物件として**圧倒的に高い利回りが確保できてしまうのが民泊施設**になっています。

しかも、その民泊施設マーケットに参入している建築会社はごくわずか…

というのも運営会社との接点がないと行えない事業のため、**運営会社の情報収集が不可欠**になるためです。

今回、ご紹介した芙蓉建設株式会社では**8社の運営会社とつながりそこからの情報で営業活動を行っております。**

それぞれの運営会社で提示できる利回り、出店場所が異なるため運営会社の事情に合わせながら土地の選定、投資家探しを行っていくことであれだけの建築実績を作ることに成功しました。

株式会社TKコーポレーションでも**株式会社東方旅泊PARTNERSという強力な運営会社をパートナー企業とすることで実績を上げることに成功**したのです。

とはいえ、「そんな運営会社の情報を集める時間も人脈もない…」という方もいらっしゃるかと思います。

そんな皆様のために特別に…


（禁無断複写複製）

# 株式会社東方旅泊PARTNERS及び株式会社TKコーポレーションにご登壇いただくセミナーを開催することになりました。

運営事業の実態や出店条件、また株式会社TKコーポレーションからは運営会社との連携の仕方についてお話いただきます。

さらに船井総合研究所でも、**全国で積極的に展開している運営会社情報についてもお伝えさせていただくセミナー**です。

今回のセミナーの内容をさらにもう少しだけご紹介すると…

**■特別ゲスト講演**

**民泊施設建築での具体的利回りや契約形態、投資家の集め方について**

**株式会社東方旅泊PARTNERS　代表取締役　鴨志田 篤史　氏**

- **全国で運営している民泊施設とビジネスモデル概要**
- **民泊施設を投資する新規投資家の集め方**
- **民泊施設投資のメリットとは？投資家目線で解説**
- **民泊施設リピート受注を獲得するためのポイント**
- **高利回りを実現しているエリアとその事例を大公開**
- **事業概要所作成～営業・建築受注獲得までの流れを事例をもとに紹介**
- **東方旅泊の建物仕様とエリア毎の成功パターンを一挙公開**


（禁無断複写複製）

・運営会社だからこそわかる、民泊施設建築が伸びていく理由もお伝えします

・土地＋建物込み 実質利回り15%以上を出せる仕組みについて

・実際に建築会社が行っている建築受注までの流れについて

・実際に東方旅泊で運用可能なエリアと建築仕様　　…他

## 民泊施設建築手法、運営会社との協業の仕組みについて

株式会社TKコーポレーション　代表取締役　青木 真悟　氏

さらに・・・

■船井総合研究所講座

〇民泊施設建築受注に取り組むビジネスモデルの解説！

・インバウンド需要を取り込み、コロナ前を上回るほどの宿泊者数！
・国も後押ししている宿泊事業の概要とは
・民泊施設が不足している現状を徹底解説！
・いまだからこそ民泊施設建築事業に取り組むべき理由について
・民泊施設建築受注の成功事例を大公開！

〇あなたの会社が明日から民泊施設建築事業に取り組むために

・民泊施設建築を事業化するためのプロセスを解説！
・最大で利回り30%の物件を作るためには
・民泊施設運営会社の選定と連携方法について
・全国で展開する民泊施設運営会社も合わせてご紹介！
・事例をもとに投資家を集めるための方法について
・投資家に物件を売却するためのスキームについて
・民泊施設を建築するための土地探しの手法を公開！
・民泊施設建築受注に向けて必要な体制とポイントを解説！
・民泊施設での融資の通し方を徹底解説！


（禁無断複写複製）

と盛りだくさんの内容となっております。
弊社ではこのセミナー開催のために半年前から船井総合研究所の人脈をフルに活用し、全国の運営会社の情報を集め着々と準備をしてまいりました。
今回のセミナーはその集大成となっております。

正直、主催者としてはここまで労力をかけたものを
「わずか12,000円で公表してよいのか…」と思うこともありましたが、今まで時間を割いていただいた運営会社さんのために広く皆様に知ってもらうことを優先してこの金額設定にしております。

本当にまたとないチャンスだと思いますので、ぜひご参加いただきたく思います。
オンラインにはなりますが皆様とお会いできることを楽しみにしております。

株式会社船井総合研究所
建設グループ
マネージャー
下枝 将洋

**オンライン開催**

| | |
|---|---|
| **開催日時** | **2025年 8月 25日 (月)**<br>**2025年 8月 29日 (金)**<br>**2025年 9月 5日 (金)**<br>**10：00～12：15**<br>**（ログイン開始：開始時刻30分前～）** |
| **お申込み期日** | **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**<br>※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**12,000円**（税込**13,200円**）/一名様<br>**会員価格** 税抜 **9,600円**（税込**10,560円**）/一名様<br>会員価格は、各種経営研究会・経営フォーラム、およびび社長onlineプレミアムプラン(旧FUNAI メンバーズPlus)へご入会のお申込みに適用となります。 |

## お申込み方法

**【QRコードからお申込み】**　右記QRコードからお申し込みください。

**【PCからお申込み】** **https://www.funaisoken.co.jp/seminar/131168**
船井総研ホームページ(https://www.funaisoken.co.jp)
右上検索窓に「**131168**」をご入力し検索ください。

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）
※よくあるご質問は「船井総研 FAQ」と検索しご確認ください。　※お電話・メールでのセミナーお申込みは承っておりません。


（禁無断複写複製）