



一般財団法人

日本保険請求財団

柔道整復師会 鍼灸按摩マッサージ師会

# 間違いない業者の選び方（施工業者編）

整骨院は全国に5万件以上存在しています。

開業するエリアの整骨院の店舗数を事前に調べていますか？

開業はそのエリアの他の整骨院に戦いを挑む事になります。  
戦いに勝つためにも、勝てる接骨院を立てなければなりません。

今回は勝つための整骨院を立てるための業者選びの話となります

## 坪単価ってなに？

新規開業時に内装の工事をするようになりますが、その時にかかる工事価格を坪当たりで表現したのが坪単価です。  
では一般的な相場はどのくらいでしょうか？

一般的な整骨院の工事価格は**1坪に対し15万円～30万円**といわれています。

20坪の店舗を開業を想定すると  
300万円～600万円くらいの工事費がかかります。

では、なぜ工事価格に幅があるのでしょうか？  
ポイント例をあげて工事価格に幅がある原因と施工業者の選び方をご紹介します。

# 整骨院の工事はどんな工事があるの？

・解体工事	テナント契約時に現状で必要のない壁を解体したり、壁材、床材を剥がしたりします。必要のない照明を撤去したり、造作物を解体する作業があります。廃材がたくさん出た場合は廃材処分費用が掛かることがあります。
・造作工事	部屋を仕切る壁や天井を造ったり、開口部にドアや引き戸を設置したり、受付カウンターを造作するといった工事です。トイレに洗面台を作ったり、天井にカーテンを取り付ける為に下地を入れる、壁の中に吸音材や断熱材を入れたりといった目に見えない工事も行います。
・電気工事	天井裏の配線をし、スイッチの取付、コンセントの設置、照明器具院内用・外看板用を設置したりする工事です。ブレーカーの取付けや非常灯や誘導灯の確認も行います。
・設備、水道工事	洗面台の取付けやトイレや洗濯機の設置を行います。お湯を使用する場合は給湯器の設置なども行います。水道管の配管の工事や床下配管の基礎工事を行います。
・内装工事	壁紙クロスの張替え、床材の張替えを行います。場合によっては塗装や院内装飾でタイルを張る、パネルを貼るといった施工なども行います。
・カーテン工事	カーテンレールの設置を行います。天井から吊るすパターンがポピュラーですが、最近では木材で梁を作ったり、個室にするケースも増えています。待合室の窓面にロールカーテンやブラインドを設置する工事も行います。
・看板工事	院内のロゴ制作やデザイン、外看板、野点看板、駐車場プレートや置き看板、照明の設置などを行います。診察券やチラシの制作などのデザイン広告物の制作を行うこともあります。
・エアコン工事	天井埋め込み型のエアコンの工事や業務用のエアコンの設置工事を行います。室内機と室外機の両方の設置と配管を行います。エアコンを選ぶときは天井埋め込み方か、壁に取り付けるパッケージエアコンか悩むことがあります。天井埋め込み方エアコンですと初期費用がかかりますがランニングコストが安くなることもあり、坪数によって必要なエアコンの種類は異なります。
・クリーニング	内装が完成したらクリーニングを行います。床のワックスをかけたり工事で汚れたものがある場合は院内清掃などを行います。
その他に必要なであれば行う工事	・ガス管の工事　・家具の造作工事　・外構工事 駐車場の車輪止め、補修、新しく看板を立てる為の基礎工事や玄関周りの地盤の工事を行うことがあります。

※整骨院では保健所基準のクリアのほか、ショッピングモールやビルやマンションに併設されているテナントによっては消防点検、非常灯や誘導灯の設置が必要不可欠であったり、防災や防火の点検が必要な場合があります。テナントによって条件が異なる為、施工業者さんに確認を行うと良いでしょう。

# 坪単価が低い場合と高い場合

単価に幅があるのは、「**既存のものを生かせるか**」「**既存のものを解体する必要があるか**」「**設計や材料にこだわるか**」となります。

## 坪単価が低い場合

- ・整骨院の居ぬき物件
- ・テナントがスケルトンではない
- ・エアコンが既に設置されている
- ・看板の土台が既にある
- ・大きく設計を変える必要がない
- ・解体の必要がない
- ・家具や内装装飾をこだわらない

## 坪単価が高い場合

- ・スケルトン物件
- ・エアコンの取り付けが必要
- ・置床工事をする必要がある(床が必ず平ではない可能性がある為)
- ・設計を大きく変える必要がある
- ・解体する箇所が多い
- ・家具や内装装飾をこだわりたい

## 気を付けたいポイント

ここで気を付けたいポイントは、「既存のものを生かす場合」です。既存のものを生かすという事はそれだけ工事内容が減りますので坪単価は下がります。しかし、

エアコンは設置してから年数が経過している(寿命は約10年といわれ、エアコンダクトもぼろぼろなことも。)天井裏の配線が古い  
トイレが古く水圧が弱い  
電球がLEDでないため、すぐに球が切れてしまう

など、見た目の古さはもちろん、目に見えないところであとから故障や火災、劣化の原因になるものもあります。それでは後々金額がかかってしまうこともあります。その為、施工する際には設計士や専門家の現場調査が必要になります。初期費用は抑えられても、安かろう悪かろうでは余計に経費がかかってしまいます。

# 整骨院内装工事の坪計算

例)15坪の整骨院で坪単価が20万円の場合

**内装工事費＝整骨院の坪数(15坪)×坪単価(20万円)×1.1(約10%が施工管理+設計代)**

**合計金額＝330万円**

せっかく初期費用を抑えても、『安かろう悪かろう』や最近よく耳にする『手抜き工事』では困ってしまいます。

工事価格は抑えたいけど、良い業者さんを選びたい。という事が大事になってきます。

「初めてなので不安だな」

「完成してイメージと違ったら嫌だな」

「後から追加料金がかかるのではないか心配・・・」

といった不安を解消するためには優良業者さんを選ぶことが大切です。

では、どんな業者さんが良いのでしょうか？

# 施工業者を選ぶ8つのポイント

<b>POINT1</b> 連絡をまめに取れる、返信が早い	施工業者からの連絡が遅くては次の準備に進めないなんてことも。困ったとき質問に直ぐに答えてくれる業者さんだと安心です。直ぐに確認したいことは電話で、書面や写真、動画を見たい場合はメールなどで直ぐに返信があると準備もスムーズに行えます。
<b>POINT2</b> 相見積もりを取る事が出来る	複数社に見積もりを取り、提示金額が出るとテナントに対する相場が分かります。仮に3社見積もりを取った場合、数十万円の見積もりに違いが出る事も。見積もりをもとに相談してみると良いでしょう。
<b>POINT3</b> 3D図面で完成イメージを見ることが出来る	真上から見た設計図だけでは完成イメージが湧きません。立体的な図面にすると、実際に自分がそこにいるように見ることが出来ます。最新のソフトでは、壁紙や床材を選んだり、メーカーの建具を選んだり、人が歩く目線で院内を見ることが出来るなどといった便利なソフトがあります。早い段階で完成イメージを見ることが出来ればその後の打ち合わせも円滑に進みます。
<b>POINT4</b> 施工管理・現場監督が在中している	工事期間を短くすることで価格を下げる事が出来ますが、重要になるのが現場に監督がいること。現場監督がいると、工事中も施工業者へ相談や工事の修正があった場合に直ぐに変更することが出来安心です。
<b>POINT5</b> 施工前相談や見積もりが無料	施工前に悩みは解決したいところです。実際に現場を見ての相談や、打ち合わせが頻繁に行える方が安心です。また、使用する材料のサンプルを実際に見たり触ったりすることが出来ると良いでしょう。
<b>POINT6</b> プランを選べる・明朗会計	この坪単価だとこのような完成イメージになる。と、いくつかプランが選べて金額を提示してくれる業者さんだと安心です。一つしかプランがない場合、選ぶことは難しいでしょう。
<b>POINT7</b> 整骨院の内装工事の実績が豊富・整骨院について詳しい	とても重要なことがこのポイントです。整骨院に詳しい業者だと、「保健所の基準に詳しい」「保健所の事前相談や図面の確認を代行してくれる」「開業届を提出してくれる」「医療機器のサイズや使い勝手が分かる」「治療師の導線や悩みが分かる」「集客しやすい看板施行が出来る」「居心地の良い空間づくりが得意」「ベッドの使いやすい幅が分かる」「窓面のカットイングシートデザインが上手」など、メリットが沢山。整骨院に詳しくない場合は、お互いに悩んでしまっただけで決められないなんてことも。
<b>POINT8</b> 実際に施工した整骨院を見学できる	実物を見ることが出来るのが1番安心です。「ここはこだわりたい」「こんな風にしたい」と、写真や動画ではなく実際の整骨院の院内や外観を見学できれば、「同じ仕様にしたい」「この材料を使いたい」など、イメージの相違が起きません。施工した実績の整骨院を見学することが最も失敗しない方法です。

# まとめ

いかがでしたでしょうか。整骨院開業にかかる坪単価や、施工金額、施工業者を選ぶポイントをご紹介させていただきました。

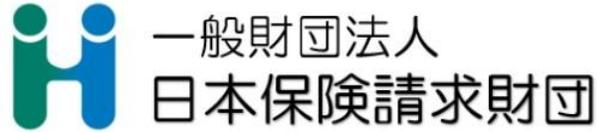
坪単価は一つの目安として考え、実際に良いテナントがあった際にプロの目から現地調査をして正確な見積もりを出していただくことが必要です。思いがけない工事をしなければならず見積もりよりも高くなったり、思っていたより工事価格が安くなったということもあります。

また整骨院には届出の基準や広告規制もあります。立ち上げてから基準に満たなかったり、看板を施工し直さなければならない。なんてこともあります。施工業者が全てそのようなことをわかっているのが良いですが、整骨院を専門で施工している業者は少ないです。

日本保険請求財団は、施工前に図面や看板を確認させてもらい、問題点を指摘させていただいています。

施工業者を選ぶ際の参考にしていただけたらと思います。

もっと詳しく知りたい方、お気軽な質問でも構いません。  
ご連絡をお待ちしております。



〒111-0053 東京都台東区浅草橋5丁目5-5-6F

TEL 03-5829-8224

担当：南山 弘(みなみやまひろし)

TEL 080-3350-3488

MAIL [minamiyama-genkido@ezweb.ne.jp](mailto:minamiyama-genkido@ezweb.ne.jp)

又は下記URL又はQRコードを読み取りアンケートにお答えいただきましたら、こちらから連絡をさせていただきます。



<https://docs.google.com/forms/d/e/1FAIpQLSfq0qFw-dq7ajhZhzxV56GDHe-21e9qPkohysnTXpyOxLHSOw/viewform>