

12月号

WONDER STORAGE PLUS

ワンダーストレージ
ホールディングス社内誌

ワンダーストレージプラス

うるおいの家[®] 西野の 魅力を徹底解析！！

■グループ会社 社長・社員特集。

■連載
「ようこそ！社長室へ」

■新入社員研修スタート！



徹底解析!

新築なのにこのお値段!

2021年1月に新築でOPEN!!
『うるおいの家® 西野』の魅力徹底解析!



Q. いくら新築や棟目の『うるおいの家』
西野』OPENが近づいてきてきたね!
準備は順調でしょうか?

A. はい!
工事も、運営面も着々と準備が進んでいます!

Q. 建物について(設備・居室など)は、
9月に新築でOPENした『うるおいの家』
手稲本町』と同じような作りになりますか?

A. そうですね。部屋の広さと設備に関しては同じ
になります。

(クローゼット付き・車椅子でも充分余裕なトイレ・
洗面台・そして、冷暖房エアコン付。) 食堂や浴室も、
ほぼ手稲と同じイメージです。

Q. 他社で運営している新築のサービス付
高齢者向け住宅(同じ設備が整っていた場
合)だと通常、約90万円程度の差額設定になっ
ているのでは?

A. 下の比較表(①)をご覧ください。こうして比
較してみると『うるおいの家』シリーズは
新築なのにこのお値段!というキャッチコピーの理
由が納得できますよね!
Q. なぜ、このお値段の家。シリーズではこの価格
が実現できるのでしょうか?!

A. その質問、実はよく聞かれるんです(笑)

リモートが難しい場合は、VRを活用した見学
に関するお問い合わせも最近では増えており、
ご好評をいただいております。

社内報をご覧の皆様も、ご家族・親戚・
ご友人の御家族など...
住宅をお探しの方がいらっしゃいます!
たらずにお声がけ頂けたら嬉しいです。

一番大きな理由としては
本間に介護サービスが必要としている方・高齢者向けの住宅に入居
が必要な方に対して『豪華絢爛では無いけれど、基本的な暮らし(当
たり前の環境を提供)ができることと提供する』ことを創業時からつ
しずしに運営しているからです。
世の中、お金持ちで裕福な暮らしをしている人は、ひと握り、だと
思います。
年金で、ギリギリの収入で生活をしている方が、収入を理由に本来
必要なサービスを受けられない、もしくは制限されるケースがとて
も多いと感じています。
その問題を解決するための価格を賣っています。

Q. 人々の生活を豊かにしたい...という想いからの価格
設定なのですね!
A. はい、もちろんおいの家。シリーズでは、『特別食』をご提供いた
します。
特別食を始めたきっかけは、高齢者向け住宅の入居者様の楽し
みは『食事』と『入浴』だというお話は良く耳にすると感じます。
その毎日のお食事をさらに楽しんでいただきたいという想いで
スタートいたしました。
普段なかなか食べられない『天ぷら』などを召し上がっていた
だくことで外食気分を味わっていただけたようなメニューを考
えていきます。
現在はお試し期間中ということで各拠点ごとにオペレーション
を確立するための準備中なのですが、今後は月に1〜2回を目
標に進めていく予定です。

Q. 『うるおいの家』のイベントや
内覧会は開催しないですが、ケアマネージャーさん、ソ
シアルワーカーさんから個別に内覧希望があった場合は対
応していただけるのでしょうか?

A. 12月20日に引渡し予定なので、それまでは
『うるおいの家。手稲本町』をご覧いただきイメージしてい
ただければと思います。病院の場合は外出制限・その他外出が難
しい皆様へリモート内覧会をオススメしています。



うるおいの家® 西野
住所: 〒063-0037 札幌市西区西野7条2丁目

入社してから、ここまで新規住宅の立ち上げに
何度も失敗の経験をしてきた江莉さんが
これまでに無い『うるおいの家®西野』を
立ち上げて大成功を掴むため邁進中!

江莉 豪さんの様子を密着取材しますので乞うご期待!

①	うるおいの家® 西野	一般的な同規模の 新築物件
家賃	36,000	52,000
管理費	15,000	11,000
食費	33,000	54,000
合計	84,000	117,000
差額	33,000 月額	
	396,000 年額	

皆様がまず思い浮かぶ理由としては...
(外部からの声として...)
・ 建築コストが安いんです!...
・ 実は隙間風が入ったり...
・ 「スト削減のために手抜きがあるんじゃない?」...
・ きつと悪いことをしているに違いない!...
・ というイメージがあるようですが...笑





株式会社ルグラン
住宅管理者

岡崎 慎介さん



元々は、スポーツ系の理学療法士だったと聞きましたが本当ですか？！

はい！ 理学療法士として最初に目指したのはスポーツリハビリ分野で野球チームに帯同していきたいと考えていたため、スポーツ整形外科にも重視した病院に入職しました。高校野球の大会に理学療法士として帯同したり、野球少年を対象とした検診などのイベントにスタッフとして参加していました。

スポーツに特化していた岡崎さんは、なぜルグランに入社することになったのですか？！

高齢社会という介護保険分野のニーズの高まりなどもあり、今後ケアマネジャーの資格があると施設などを持つときに有利になると考え、学ばなら訪問リハビリなどの現場に出ることだと思っていたので退職を決意しました。

今月の注目

ビリーブ河邊社長へ直撃！ 良いものには行列がでるー！

ビリーブがグループインをした経緯を教えてください！

ビリーブは主に不動産管理業務全般を行っており、今後は物件の企画も行っていきます。2020年6月に、ワンダーストレージホールディングスにグループインしたことで、一般の賃貸物件／高齢者向け住宅／障害者向けグループホーム、全て管理受託ができることが

最大の強みだと思っています。

もともと約33年のお付き合いになる佐伯さんが経営していた管理会社ビリーブがあり、不動産管理業に精通されている経験豊富なスタッフの皆様と一緒にワンダーストレージホールディングスにグループインしませんか？と口説いたことがきっかけでした。

管理会社として、他社に絶対負けないポイントは何ですか？

佐伯さんの持つ長年のキャリアと一緒に働いているスタッフとの長い年月で培った連携で、中でも「資料回収のノウハウ」が高いため、回収率が非常に高いのが強みとなっています。オーナー様にとっても安定した収益となり、信頼に繋がっています。

建物の内外装工事に関しては、出来ないことが無いと言っても過言ではなく、金額でも他社さんに負けることはないと言っています。※金額の壁また、金額で負けないということとは、利益もそんなに取っていないので…お客様に優しい金額設定とすることが出来ています。

ワンダーストレージホールディングスの中で、役割はどんなイメージですか？

家族で例えると『お母さん役』なのか？、営業の皆様『お父さん』が取ってきてくれた仕事をしっかりと『守る』イメージを持っていたらとわかりやすいかな？と思います。ワンダースト

良いものには行列がでるー！

入居をご希望する方が殺到するよう、優しい価格なのにハイクオリティのうるおいの家。シリーズを提供できるよう、しっかりと足場を固める役目を担って行きたいと思っています。

緩やかな雰囲気なところが良いですね

今後の目標はありますか？

実家が老人ホームを経営しているので、この得た経験を活かしていきたいと考えています。地元には訪問リハビリなどまだ根強くないので、いつか自分でできたら楽しいだろうなと思っています。

入居者様と接する時に気を配る工夫

「相手の目線に立つこと」ですね。前の職場でも人の表情は注意して観察するようにはしていました。痛みなどの不快感は、少しだったとしても出るものなので、注意深く見えます。リハビリしている時も、フアーストタッチや自分の手の力の入り方、ハンドリングでストレッチ効果も変わってくるので、介入中も気を付けています。

岡崎さんにとって理想のナーシングホームはどんなイメージですか？

また、その向かうための目標はありますか？

理想はその方の最期をより良いものにできる場所だと思っています。このやり方に拘ってしまつと視野が狭くなりますし、人それぞれ個性があつて最善も10人いれば皆違ひますので、提案できる環境があるのが大切なのではないかと思っています。そこに向かうためには、患者様・ご家族みんなの意見を聞き分けられる器量はもちろんですが、まずはまだまだ知らないことの多い介護保険分野を知ることがなければならぬと思っています。

ルグランで働いて良かったな〜と思いついた

ルグランで20代は僕だけで、理学療法士も一人なので圧倒感あるかなと思つていたのですが、優しく迎えてくれてとてもいい環境で働いています。看護師さんはベテランなので頼りになります。管理職という立場も与えて下さり御指導いただきながらしっかりと吸収していきたいと思っています。

名前：岡崎 慎介（おかざき しんすけ） 26歳

趣味・特技：野球、スノーボード、ウクレレ、毎月キャンプ行ってます
チャームポイントは『プリっとしたお尻』です笑
コロナ禍が落ち着いたら、飲み誘ってください！！



うるおいの家®シリーズで働いているスタッフの皆様へ！

建物・内装でも外装でも何か困ったことが起きましたら、何なりとビリーブまでお気軽にご相談ください！管理のプロフェッショナル佐伯さん、営繕・修繕のプロフェッショナルの『つとむちゃん』が駆けつけます。
賃貸借契約は木村さん、牧野さんがしっかりサポート致します！



ようこそ社長室へ 連載



第6回 モデル化②！ 「どんな何をどういう風にやっつけようか？」

今回は、何をどんなふうやっつけようか、というものの
さわりをお話ししました。

今回は、モデル化に至っていく歴史のお話を致します。

前段で、新しいモデルをスタートし、好調な滑り出しをしたことを書きま
した。

自分でもおどろくくらい、世の中のニーズにマッチし、(福祉の方々の賛否
はありましたが)

社内の高齢者住宅の入居スピードはとても早いものとなりました。

そして、周囲の、空室が多いマンションオーナーから矢継ぎ早に、自分のと
ころもやってくれ！というお話をいただき、とある札幌市豊平区のマンショ
ンのオーナーと2棟の請負契約を致しました。

これが、大失敗で、セブンブレンチ社の第一回目の倒産危機につながります。

「あなたたちを切つて、私たちが介護事業を運営するから出て行ってくださ
い」

と。当然、大喧嘩になり、弁護士を入れ、話し合うことになりました。利用
者様は当社を使いたいと言っていました。そのオーナーは夜間に合鍵を
使って、高齢者の居宅に侵入し、「うるおいを使い続けたら、小遣いを渡さ
ないし、出て行ってもらおうからね」と每晚、我々が見ていないところで暴挙
になり、ケアマネージャーさんや行政も巻き込み大問題になりました。虐待
予防センターや消費者センターにも相談に行きましたが、認知症などの方は
とりあえないとあっさり言われ、自分たちの無力さを痛感しました。そもそ
も、そういうオーナーだから空室が埋まらないよね... というのもきち
んとリサーチしなかったのも問題だったのも身に染みました。

そして、これって受注の6割がなくなるわけで、普通に考えると倒産する事
案ではありません。

そこで私は頭がちぎれるほど考えました。ただ、指を加
え倒産したら、クソ野郎の思い通りにしかならない。
最後までもがいてやると。もがいてもがいて出た結論は、
投資家の方々に自分たちの事業をモデル化し、行き場の
なくなった高齢者を受け入れる箱を購入してもらうこと
でした。

丸二日寝ずに、四十枚にも渡る事業計画やプレゼンテ
ーション資料を持ち、とにかくアタックするぞ！とい
う動きを駆け始めようとする矢先、なぜか二件の話をあ
ちらからいただくことになりました。

一件は明かせないですが、私のメンターでもある投資家
の方々です。一件は、簡単にパレるので明かしますが、
石狩の佐藤建設様です。新築を建てるので運営をやっ
てくれないか？ということでした。

この二件の話は一気に進み、旧オーナーと探めている四ヶ
月の間に急ピッチで話が進み、まさかの二棟同時オーブ
ンという恐ろしいスピードで我々は運に恵まれ、旧オー
ナーの住宅の6割の方が、新住宅に移転してきてくれま
した。

モデル化の方に作った資料は、金融機関の借入の際に、
高評価を受け、運転資金の借入も成功。

倒産の危機から、まさかの大逆転！ということになりま
した。本当に運に恵まれています。

こういうことから、私はぜったいに人を騙さない、人
の利益を先に考えることを自分の信条とするようになり
ました。

以上からも分かる通り、先にモデル化しておけば、先に
リスクを考えておけば...と反省しました。

幹部社員には、先読みをする、ゴールを明確にすること
をいつも口酸っぱく言っています。

そうじゃないと、倒産してたくさんの人たちを不幸にす
るからです。
力がないと、きれいごとなんて実行なんてできない。私
独自の福祉論はこういうところから始まったのかもしれ
ないですねw

新入社員研修 スタート！！

1日、10日、20日



10月からワンダーストレージホールディングスでは新入社員研修をはじめました！

- Q. 住所変更はどうしたらいいの？
- Q. 出勤簿ってどうつけたらいいの？
- Q. 給与明細ってどう確認したらいいの？

そんな入社してからの『どうしたらいいの？』を少し
でも解消しよう！

また、実際職場に行ってから、慣れない環境や慣れ
ない仕事で困ったなあと思っていてもどこに相談
したらいいかわからない...という時の相談窓口に
なるう！ということでスタートいたしました！



研修は入社日に合わせて1日、10日、20日の月3回。
10日と20日の研修は午前中のみですが、1日の研修は、
ワンダーストレージホールディングスの企業法務部顧問
としてもお世話になっている、サツドラホールディングス
株式会社法務ご担当の久保智人さんによる『仕事に入っ
てから役に立つビジネスマナー(実践編)の研修』そして午
後からは各拠点を巡る1日コースとなります。

入社後のお困りごとがありましたら、
社長室の泊・松島までお気軽にお声掛けください！

WEBで連載中！
大人気の実話4コママンガ
しずかのきもち

空気読めっ

あなたの思い出を本にしませんか？

選べる4つのサイズであなたらしい、思い出の詰まった一冊に

1冊 ¥398~ から、 各種受け付けてます！

スマホやパソコン内にある画像からあなただけの
オリジナルフォトブックを作りませんか？



ホームページは
こちら▶

<https://wsc-photobook.com/>

- 特別な思い出やイベントに
- 子どもの成長記録として
- 楽しかったイベントの思い出に
- 自分の記録として
- 我が家の味のレシピ集
- 製本で重みのある一冊に

ネットで注文→自宅にポスト投函

新築なのに、このお値段!!



サービス付き高齢者住宅

うるおいの家® 西野

2021年1月1日オープン!

✓ 広々1R (約12帖)

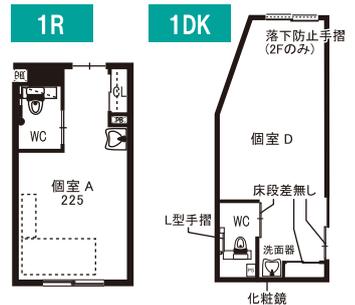
✓ トイレつき

✓ エアコン完備

✓ 2食 (朝・夕) つき

月額 84,000円~

住所 札幌市西区西野7条2丁目



月額費用

1R	84,000円~	1DK	134,000円~
家賃	36,000円	家賃	43,000円
管理費	15,000円	管理費	25,000円
食費2食	33,000円	食費2食	66,000円

※別途、冬期暖房費(11月~4月)12,000円(1R・税別)がかかります。

※上記は住宅費用になります。

※別途火災保険料、水道料金、電気料金、ガス料金がかかります。

初期費用

1R	87,000円~	1DK	111,000円~
敷金	72,000円	敷金	86,000円
管理費	15,000円	管理費	25,000円

※別途、冬期暖房費(11月~4月)24,000円(1DK・税別)がかかります。

※上記は住宅費用になります。

※別途火災保険料、水道料金、電気料金、ガス料金がかかります。

お問い合わせ先

0120-114-212

北海道ケアパートナー協会まで

〒003-0023 札幌市白石区南郷通1丁目北8番1号
ディノス札幌白石ビル1階



ワンダーストーリーマガジン12月号

発行元 2020年12月23日発行
発行/ワンダーストーリーホールディングス株式会社
〒003-0023 札幌市白石区南郷通1丁目北8番1号 ティノス札幌白石ビル1階
TEL. 011-374-5187 FAX. 011-351-2143

編集・印刷/ワンダーストーリーマガジンエディション株式会社
〒003-0023 札幌市白石区南郷通1丁目北1番19号 Thisビル4階
TEL. 011-598-7110 FAX. 011-876-0508