

# 収益アパート用地

---

# 収益アパート事業について



フジ住宅が土地を購入し、「**新築収益アパート**」として販売致します！！



木造3階建 収益アパート  
「**フジパレス**」 (単身者向け)

都市型コンパクトデザイナーズ賃貸住宅「フジパレス」は、原則50坪以上の狭小地などにも建設が可能。高稼働・高収益を実現する、独立型のコンパクトデザイナーズ賃貸住宅です。また、今期から新たに**ホテル等のリノベーション事業**に注力して参ります。

基本建築プラン：  
9戸タイプ (50~70坪)  
12戸タイプ (70~90坪)  
15戸タイプ (90~100坪)

## ★用地条件★

- ①面積50坪～500坪程度
- ②間口8m以上
- ③最寄駅徒歩10分程度まで
- ④前面道路4m以上 (公道)
- ⑤**現況ホテルが存する用地**

### (検討エリア)

- ・大阪市内 ・北摂 ・阪神間
- ・東大阪エリア ・守口エリア
- ・堺エリア ・和歌山市内エリア

### (積極買い取りエリア)

- 吹田：阪急千里線吹田駅、豊津駅周辺
- 豊中：阪急宝塚線三国駅～蛍池駅の西側エリア
- 池田：阪急宝塚線石橋駅、池田駅周辺
- 尼崎：43号線以北、駅歩10分圏内エリア
- 西宮：阪急今津線、JR・阪神西宮駅周辺
- 神戸：灘区～兵庫区の2号線～43号線迄

## ●収益アパート用地●

令和元年度【購入実績】

### 購入エリア

神戸市、西宮市、尼崎市、宝塚市、豊中市、吹田市  
池田市、摂津市、守口市、門真市、大阪市、  
東大阪市、堺市、高石市、岸和田市、和歌山市

総合計 **169棟**

情報提供いただき  
ありがとうございます!!

フジ住宅キャラクター  
ふじじゅうた君



# ●収益アパート用地● 成約棟数 推移表

## ■平成22年～令和元年度 成約棟数推移

**対前年度比128%増！**



〈令和元年〉  
【行政別】成約割合

- ・大阪市内 60棟 35.5%
- ・堺市 20棟 11.8%
- ・吹田市 18棟 10.7%
- ・尼崎市 17棟 10.1%
- ・西宮市 11棟 6.5%
- ・門真市 7棟 4.1%
- ・豊中市 6棟 3.5%
- ・神戸市 6棟 3.5%
- ・摂津市 6棟 3.5%
- ・和歌山市 5棟 3.0%
- ・守口市 3棟 1.8%
- ・東大阪市 3棟 1.8%
- ・高石市 3棟 1.8%
- ・池田市 2棟 1.2%
- ・宝塚市 1棟 0.6%
- ・岸和田市 1棟 0.6%

**総合計 169棟**

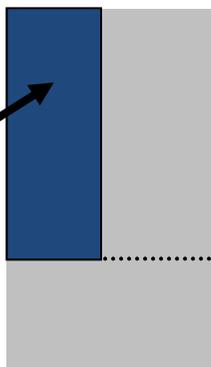
	平成22年度	平成23年度	平成24年度	平成25年度	平成26年度	平成27年度	平成28年度	平成29年度	平成30年度	令和元年度
棟数	16	38	31	62	108	134	141	116	132	169
戸数	195	395	308	560	1,113	1,479	1,524	1,358	1,453	1,887

# ●収益アパート用地●大募集！！！！

★細長い土地  
(50~75坪)

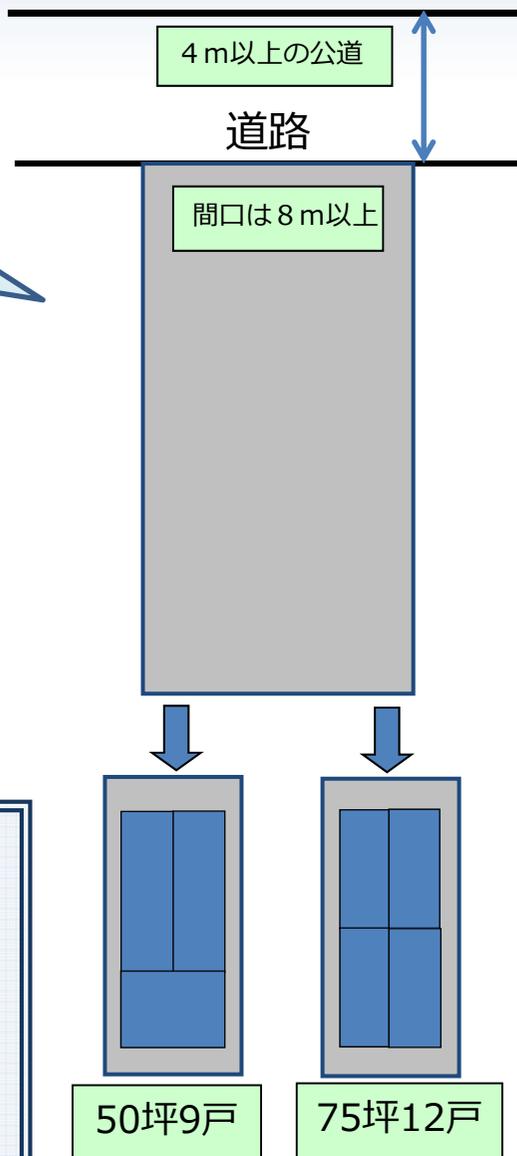
【戸建て用地で検討した場合】

ロスが生じるため  
事業性低い！！



## (基本条件)

- ① 阪神、北摂エリア、大阪市内
- ② 面積50坪~500坪程度
- ③ 間口8m以上
- ④ 最寄駅徒歩10分程度まで
- ⑤ 前面道路4m以上(公道)



## ★基本9戸タイプ★ (50~70坪)

敷地の大きさに応じて12戸・15戸など、複数棟での検討も積極的にしています。

### ①戸建て用地で土地値が出にくいケース！！

北向き・線路沿い、バス通り沿い、ロードサイドなど検討可

### ②老朽アパートなど立退き実施後の買取りもOK！

### ③敷地の一部買取りもOK！ (坪単価出ます)

### ④大阪市、尼崎市、吹田市は多数実績あり！

### ⑤現況ホテルが存する用地も積極的に購入検討しています！！

今後、阪神、神戸エリアの土地はより積極的に仕入れてまいります。

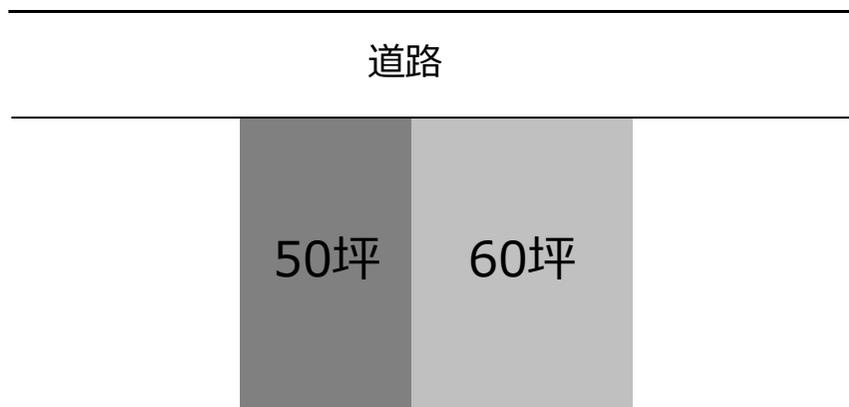
# ●収益アパート用地 買取事例（接面道路等について）



どのような土地でもお気軽に一度ご相談下さい！

## 1. 戸建事業に不向きな土地

（北向き、線路沿い、高速道路沿い）



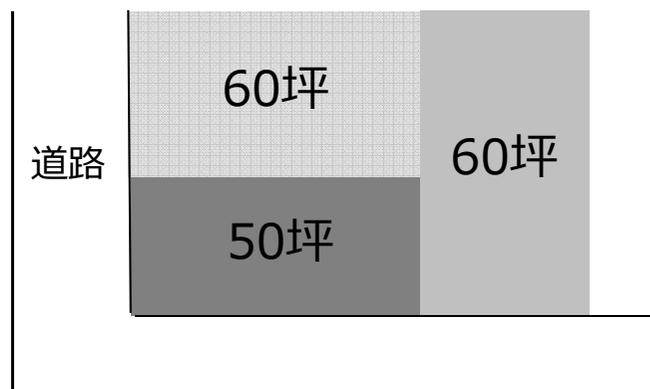
## 2. ロードサイドの土地

（幹線道路沿い）



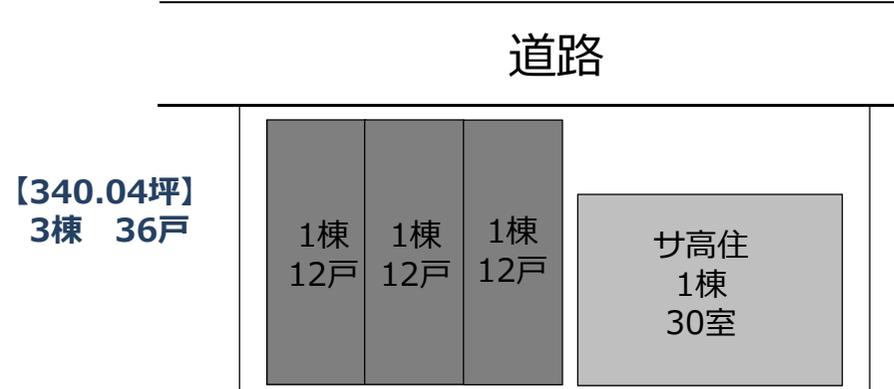
## 3. 角地、三方道路など

（50～500坪程度まで）



## 4. アパート&サ高住

【複合プラン】



# サービス付き高齢者向け住宅用地

---

# サービス付き高齢者向け住宅用地について



サ高住用地を探しています!!!

立地条件等により

保有もしくは販売致します。

※社宅・寮など、単身向けの共同住宅及び

**現況ホテルが存する用地**（大型物件も可）も

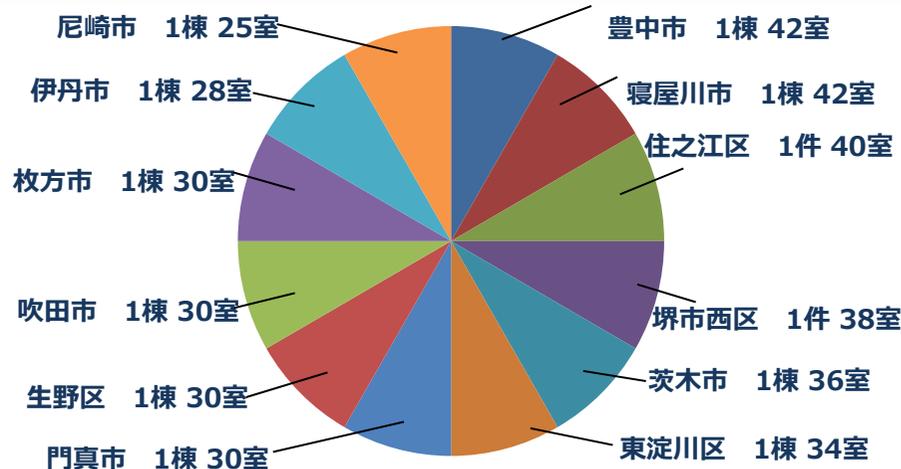
**リノベーション案件**として積極的に検討して参ります！

## サービス付き高齢者向け住宅 「フジパレスシニア」



### サービス付き高齢者向け住宅とは・・・

日本において、高齢者住まい法の基準により登録される、介護・医療と連携し、高齢者の安心を支えるサービスを提供する、バリアフリー構造の住宅。



### 【成約実績】 エリア別件数

※本社含む全買取実績掲載

	契約件数	棟数	室数
豊中市	1	1	42
寝屋川市	1	1	42
住之江区	1	1	40
堺市西区	1	1	38
茨木市	1	1	36
東淀川区	1	1	34
門真市	1	1	30
生野区	1	1	30
吹田市	1	1	30
枚方市	1	1	30
伊丹市	1	1	28
尼崎市	1	1	25
<b>合計</b>	<b>12</b>	<b>12</b>	<b>405</b>

●サ高住用地●  
施工事例 【豊中市】

 フジ住宅株式会社



フジパレスシニア  
さくらヴィラ豊中岡町

# ●サ高住用地●

## サ高住「フジパレスシニア」運営（供給）実績

### サ高住 [エリア別施設数] ランキング

都内はSOMPOと積水ハウス系の積和グランドマストが上位に。  
神奈川、千葉は学研グループが2位以下を引き離しトップ。大阪はフジ・アメニティサービスの独壇場に。

大阪府				
順位	事業者名	施設数	自社施設数に占める割合	自社施設数
1	フジ・アメニティサービス	133	86.9%	153
2	SOMPO ケア	19	14.4%	132
2	パナソニック エイジフリー	19	31.7%	60
4	やまねメディカル	9	13.2%	68
5	学研グループ	8	7.2%	111
5	スーパー・コート	8	72.7%	11

〈エリア別施設数〉

**大阪府 第1位**

〈新設棟数〉

過去3年で

**全国 第1位**

### サ高住 [新設棟数] ランキング

過去3年、1年ともにフジ・アメニティサービスが突出。居室数では学研グループが過去3年でトップに。積和グランドマストも過去3年で25棟・1,233室、過去1年で7棟・377室と開発意欲は高い。

過去3年(2016年11月以降)

順位	事業者名	過去3年間(2016年11月1日～19年10月末)の新規開設数	
		棟数	居室数
1	フジ・アメニティサービス	52	1,691
2	学研グループ	35	1,784
3	パナソニック エイジフリー	28	574
4	積和グランドマスト	25	1,233
5	ヴァティー	15	510

過去1年(2018年11月以降)

順位	事業者名	過去1年間(2018年11月1日～19年10月末)の新規開設数	
		棟数	居室数
1	フジ・アメニティサービス	26	854
2	学研グループ	11	591
3	積和グランドマスト	7	377
4	ヴァティー	5	171
5	やさしい手	3	127

●サービス付き高齢者向け住宅  
サ高住は、過去3年の新設棟数52、過去1年でも26棟(28ページ)というサ高住分野での圧倒的開発力をみせたフジ・アメニティサービスが施設数で「SOMPOケア超え」を果たした。

サ高住はフジ・アメニティがトップに、GHはニチイと学研の2強が引き離す



表および短評の出典：『月刊シニアビジネスマーケット』

(2019年12月号・総合ユニコム株) 27,28,32,33頁より

# サ高住用地条件について

## ■ 場所 :

### 仕入れ強化エリア!

**西宮市、伊丹市、尼崎市、高槻市、茨木市、吹田市、豊中市、大阪市**

### こちらのエリアでも検討可能!

川西市、宝塚市、箕面市、守口市、堺市、和泉市、高石市  
富田林市、大阪狭山市

こんな土地を  
探しています!

- 広さ : 200坪~400坪(400坪以上の土地も相談可)
- 間口 : 約18m以上(旗竿地や変形地も相談可)
- 交通 : 駅徒歩10分~15分まで希望(周辺環境により15分以上でも検討可)
- **社宅・寮など、単身向けの共同住宅及び現況ホテルが存する用地** (大型物件も可) も  
**リノベーション案件**として積極的に検討して参ります!

サービス付き高齢者向け住宅は、  
入居者のニーズ・プランニング方法・求められる立地条件等が異なります。  
そのため、戸建て用地やマンション用地とは、土地値が違ってきます。  
ですので、戸建て用地やマンション用地としては検討できなかった土地も、

**サ高住用地なら検討できる可能性があります!**

**さらに!!!**

400坪のような広い土地なら、**サ高住と収益アパートの複合用地としての検討も可能です。**

# お問合せ先は・・・

## ★収益アパート用地★

### 基本条件

- ①面積50坪～500坪程度
- ②間口8m以上
- ③最寄駅徒歩10分程度まで
- ④前面道路4m以上（公道）
- ⑤**現況ホテルが存する用地も検討可**

### （検討エリア）

- ・大阪市内
- ・北摂
- ・阪神間
- ・東大阪エリア
- ・守口エリア
- ・堺エリア
- ・和歌山市内エリア

## 仕入強化 エリア

### 収益アパート用地

- ★吹田：阪急千里線吹田駅、豊津駅周辺
- ★豊中：阪急宝塚線三国駅～蛍池駅の西側エリア
- ★池田：阪急宝塚線石橋駅、池田駅周辺
- ★尼崎：43号線以北、駅徒歩10分圏内エリア
- ★西宮：阪急今津線、JR・阪神西宮駅周辺
- ★神戸：灘区～兵庫区の2号線～43号線迄

### サ高住用地

- ★西宮市★伊丹市★尼崎市★高槻市
- ★茨木市★吹田市★豊中市★大阪市

## ★サ高住用地★

### 基本条件

- ①面積200坪～400坪程度
- ②間口18m以上
- ③最寄駅徒歩15分程度まで
- ④**現況社宅・寮・ホテルが存する用地も検討可**

※上記はあくまでも原則の条件となります。

「すべての条件は満たしていないけど、この情報はどうか？」等、気になる情報がございましたら、**どのような物件でも一度ご相談ください！！お気軽に情報提供の程宜しくお願い致します！！**

## ■私どもがご担当させていただきます！！



## フジ住宅株式会社

事業企画本部 用地二部

大阪市北区同心1丁目8番9号 8階

TEL：06-4392-1120 FAX:06-4392-1121

[matsuura-t@fuji-jutaku.co.jp](mailto:matsuura-t@fuji-jutaku.co.jp) 担当：松浦

メールまたはFAXにて、地図（住所、位置が分かるもの）・測量図（規模、大きさの分かるもの）をお送りください。後日、担当者よりご連絡差し上げます。