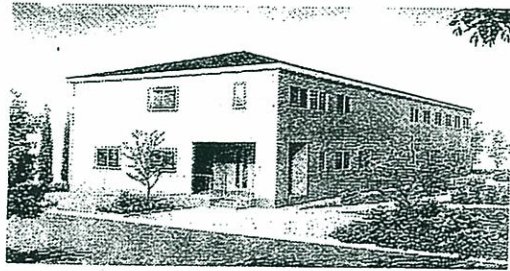


フジ住宅

東証・大証一部上場のフジ住宅(大阪府岸和田市)が手掛ける高専賃「フジパレス・シニア」の第一棟目が、いよいよ今春竣工する。同社は2008年11月より土地オーナーに対して高専賃建築の提案を開始。現在までに27棟の受注を獲得している。

同社は、以前からOBの土地オーナーより高専賃を建てて欲しいという声があり、さまざまな検討を重ねてきた。そして、2008年の秋口に自信を持ってOBの土地オーナーに提案できるスキームを完成させた。不動産・建築事業者が市場に供給している高専賃は、健康者向けか、要介護度の低い入居者層を想定したも



▲同社の高専賃「フジパレス・シニア」

が高専賃は、すぐに入居しなければならぬ理由がないため、満室までに時間がかかってしまいます。その点、要介護度の高い人は、家族の方も含め本当に困まっています。社会的、そして事業的にも、この人たちに對して高専賃を供給することは非常に意義のあることだと思っ

今春 第一棟目竣工

住宅同様に高専賃も一括借り上げシステムを採用。大阪府下、和歌山市内、兵庫県の一部を営業エリアとし、土地の立地や形状などを考慮し、同社の基準を満たした案件のみ一括借り上げて高専賃建築を行う。木造2階建て30室の標準的な建築費は約1億8000万円。利回りは10%ほどを想定している。入居費用は、食費や管理費なども含め平均で

重度介護者向け高専賃27棟受注

の多いが、同社は重度要介護者をメインターゲットとし、医療法人や介護事業者との連携を密にした事業スキームを構築している。

「参入にあたり、さまざまな事業モデルを検証しました。健康高齢者向

な高齢者が住みやすい環境を整えたいと考えています」(フジ住宅土地活用事業部、松本氏)

11万5000円程度に設定。低所得者層や年金生活者が気軽に入居できる物件にしている。

「シルバー事業は自分

でやると非常にハードルの高い事業です。弊社が一括借り上げすることに

より、オーナーは安定的な毎月の収入を確保できます。運営・管理はもちろ

松本氏

同社で賃貸住宅を建てたOBの土地オーナーは約4800名、受注現場数は約700現場となる。また、グループでの総管理数は約14000戸あり、リピート受注も多いという。今後もOB顧客を中心に高専賃の提案に注力し、年間20棟のペースで受注を目指す。