

# 高齢者住宅 出店要望書

受付窓口

2023年6月1日

株式会社 介護事業研究会	担当者: 内藤 幸司	携帯番号・メールアドレス	080-8509-0325 k-naitou@kaigoken.com
--------------	------------	--------------	--

現在下記2社の高齢者住宅 出店要望を募集中です。物件の紹介をお願いします。

## ① 株式会社 介護事業研究会 出店概要・計画

社名	株式会社 介護事業研究会	住所	大阪市中央区谷町2-2-22-4F
業務内容	1) 介護事業研究会G会社での運営・運営代行 2) 高齢者住宅事業の企画・運営事業者誘致	土地面積(坪)	180~ (ナーシングホームの場合は120坪)
年間出店目標	8施設	建物延床面積(坪)	360坪~600坪 (ナーシングホームの場合は240坪)
出店立地 (駅前・郊外 など)	都市部: 最寄駅から1.5Km 郊外: 市場・競合分析による	部屋数	20~50室程度 (有料老人ホーム・サ高住・ナーシングホーム等)
土地面積に対する建物のイメージ	200坪 建ぺい率/容積率 60%/200% 30室(3階建) 300坪 建ぺい率/容積率 60%/200% 30室(2階建) 350坪 建ぺい率/容積率 60%/200% 50室(3階建)	設備	1) UB: 積水ホームテクノ社製 (他社製の場合は要相談)
スキーム (建貸・借地・売買 など)	建て貸し(契約期間 30年) 敷金額とフリーレントと同月数(3~6ヶ月)	(最新施工実績)	生駒郡斑鳩町 2024年春開業予定 大阪市東住吉区 2024年夏開業予定
賃料	6~7万円(応相談)	駅からの距離	① 電車で移動可能な地域は15分まで(近い方が良い) ② 車移動の地域についてはこだわらない
個室の広さ	【原則】1室 18㎡(応相談) または内法13㎡	駐車場	・30室規模で6~8台分 ・電車移動が一般的な地域については最低3台分
バルコニー	不要	契約方式	1) 建貸 2) 医療機関との提携による業務委託(医療機関が賃借人)
備考	1) 運営事業者: 株式会社介護事業研究会グループ会社 2) 株式会社介護事業研究会取引先 医療機関・介護事業者 介護事業に参入をお考えの方のサポート体制も充実させています。 既存の社員寮の活用などの物件情報があればご相談ください。		

◆出店希望エリア 優先度(◎・○・△・×) ※人口: 令和2年国勢調査人口(総務省統計局HPより)

都道府県名	出店希望数	済数 (残数)	人口(千人)	具体的希望地(市町村・地名・駅名 等)	社名・担当部署	
					電話	担当
大阪	◎ 3件	1件 (2件)	8,837			
重点地区: 大阪市・堺市・東大阪市						
兵庫	◎ 1件	0件 (1件)	5,465			
重点地区: 尼崎市・西宮市・神戸市中央区						
京都	○ 1件	0件 (1件)	2,578			
重点地区: 長岡京市・向日市・京都市						
奈良	△ 3件	2件 (1件)	1,324			
重点地区: 奈良市 (近鉄奈良線沿線)						

## ② 株式会社 フォルテ 出店概要・計画

社名	株式会社フォルテ	住所	大阪市中央区谷町2-2-22-8F
業務内容	1) 高齢者住宅の一括借上	土地面積(坪)	200~
年間出店目標	2施設	建物延床面積(坪)	360~600
出店立地 (駅前・郊外 など)	都市部: 最寄駅から1.5Km 郊外: 市場・競合分析による	部屋数	30~50室程度 (有料老人ホーム・サ高住)
土地面積に対する建物のイメージ	200坪 建ぺい率/容積率 60%/200% 30室(3階建) 300坪 建ぺい率/容積率 60%/200% 30室(2階建) 350坪 建ぺい率/容積率 60%/200% 50室(3階建)	設備	1) UB: 積水ホームテクノ社製 (他社製の場合は要相談)
スキーム (建貸・借地・売買 など)	建て貸し(契約期間 30年) 敷金額とフリーレントと同月数(6ヶ月)	(最新施工実績)	香芝市 2024年夏開業予定 さいたま市 2024年夏開業予定
賃料	6~7万円(応相談)	駅からの距離	① 電車で移動可能な地域は15分まで(近い方が良い) ② 車移動の地域についてはこだわらない
個室の広さ	原則 1室 18㎡(応相談)	駐車場	・30室規模で8台分 ・電車移動が一般的な地域については最低3台分
バルコニー	不要	契約方式	1) 建貸 2) 医療機関との提携による業務委託(医療機関が賃借人)
備考	1) 賃借契約先: 株式会社フォルテ 2) 連帯保証人: 株式会社テクノホールディングス (東証プライム・福証 上場) 株式会社フォルテ既存施設: 布施(東大阪)・花園(東大阪)・下松(岸和田)・豊中の4施設運営中。 2024年夏開業予定2施設 さいたま市・香芝市、これらの6施設の近隣をメインに新規出店を計画。		

◆出店希望エリア 優先度(◎・○・△・×) ※人口: 令和2年国勢調査人口(総務省統計局HPより)

都道府県名	出店希望数	済数 (残数)	人口(千人)	具体的希望地(市町村・地名・駅名 等)	社名・担当部署	
					電話	担当
埼玉	○ 2件	1件 (1件)	7,345			
※1件目 さいたま市見沼区で2024年夏竣工予定						
重点地区: さいたま市見沼区から半径10Km圏内						
大阪	◎ 2件	0件 (2件)	8,837			
※2025年以降の開業を予定						
重点地区: 豊中市・吹田市・茨木市・東大阪市・大阪市・堺市・岸和田市						
兵庫	○ 1件	0件 (1件)	5,465			
※2025年以降の開業を予定						
重点地区: 尼崎市・西宮市・神戸市中央区						
京都	◎ 1件	0件 (1件)	2,578			
※2025年以降の開業を予定						
重点地区: 長岡京市・向日市・京都市						
福岡	◎ 2件	0件 (2件)	5,135			
※2025年以降の開業を予定						
重点地区: 福岡市						