

COMPANY PROFILE



TOP MESSAGE

総合建設会社・木内建設株式会社から誕生した当社は、木内建設グループの中核企業として、その社訓『信頼、努力、創造』を胸に、地元静岡県に深く根ざして安定した事業基盤と堅実経営を育ててまいりました。そして、グループの総合力を発揮しながら首都圏や中京圏にその舞台を拡げ、創業から40年の間に、住宅事業、再開発事業、建物管理事業と賃貸事業の4つの事業を柱として積極的に事業を展開し、各分野において数多くの実績を積み上げてまいりました。これも、この間に数多くのお客様やパートナー企業様から賜りましたご愛顧やご支援のお陰と心より感謝しております。

さて、これからの日本の社会は、人口減少や気候変動が進行するとともに、AI(人工知能)をはじめICT技術の急速な発展などにより産業構造も大きく様変わりし、人々の住まいや働く環境が多様化することも予想されますが、当社はこれからも、皆様の期待に応えられるようデベロッパーとしての使命を果たしながら、新たなビジネスモデルの創造にも果敢にチャレンジし、各地域においてキラリと光る存在感を発揮して参りたいと考えております。



代表取締役会長
木内 藤丈

私どもフジ都市開発は、木内建設グループの中核企業として、住宅事業、再開発事業、建物管理事業と賃貸事業を柱に、最近では商業施設(NSC)事業、ヘルスケア事業、産業用地開発事業、そして再エネ事業等も新たに展開している総合不動産企業です。1984年の設立から約40年の間、時代や社会環境の変化とともに事業領域を拡大させ、静岡県下と首都圏、そして中京圏にて、多くのパートナー企業様との繋がりを大切にし事業領域の拡大を果たして参りました。

現在、当社では2023~2025年度の中期経営計画を定め、アフターコロナの経済情勢に注視しながらも、更なる事業規模の拡大と収益力強化を目指し、グループ力の最大発揮と外部企業との連携強化により一層注力し、計画達成に向けて邁進しておるところです。

国内人口の減少や国際緊張関係の深刻化、先進諸国の金利引締め政策等により建築費高騰や不動産市場の先行きに不透明感が拭えない状況ではありますが、今後の市況変化に機敏に対応し、新規の事業機会獲得や新たな事業分野への参画にも積極的にチャレンジして参りたいと考えております。



代表取締役社長
藤原 哲宏

木内建設グループ企業理念

木内建設グループ社訓

信 頼

TRUST

顧客から信頼される企業

努 力

ENDEAVOR

常にコストダウンの
努力をしましょう

創 造

CREATE

新工法、新技術への
たゆまぬ創造に専念

木内建設グループ経営理念

- 一. 快適で豊かな生活環境の創造を核とした事業の展開
- 二. 活発な企業活動と人づくりの実現による社会への貢献
- 三. たゆまぬ従業員の生活向上を目指す

フジ都市開発ビジネスキーワード

growth

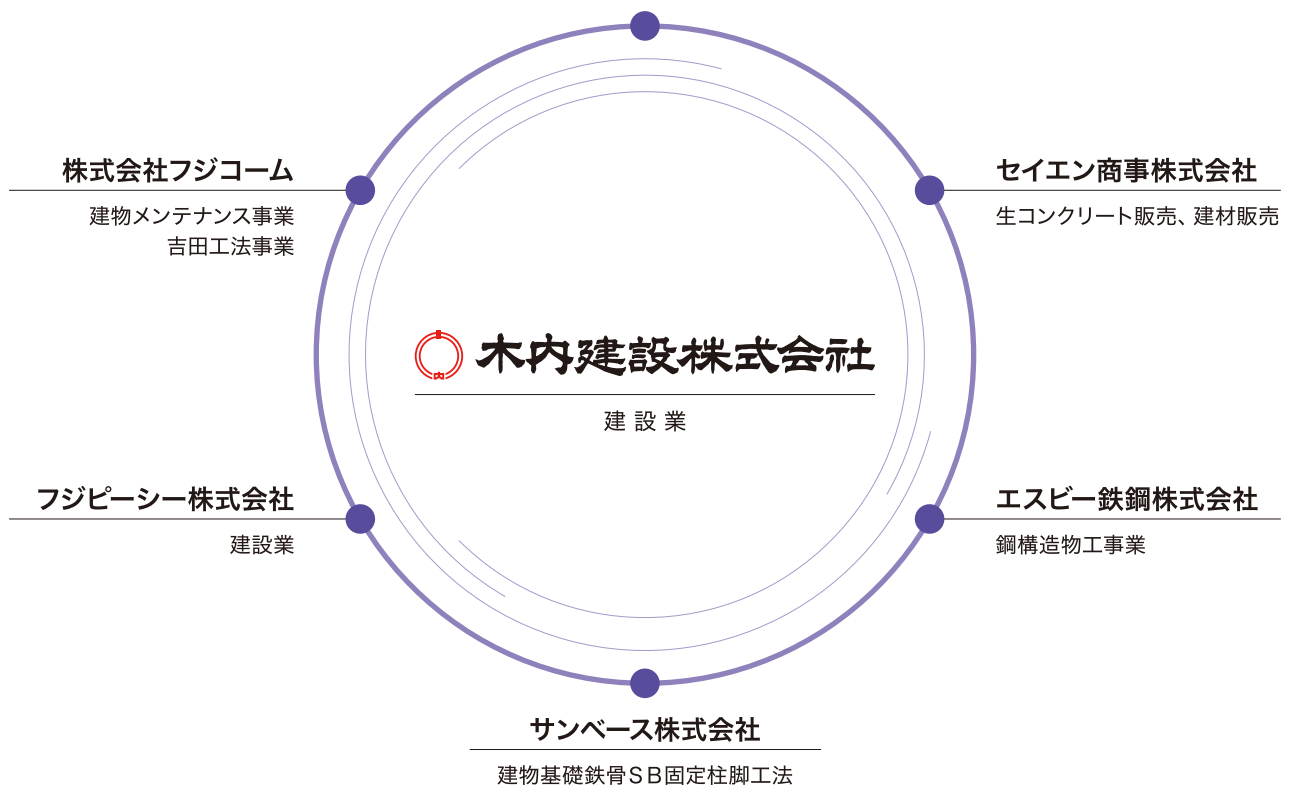
人と、自然と、街とともに。

“grow(草木が成長する)”と“with(とともに)”から成る造語です。人、街、自然、企業がともに発展・成長していくことを願って事業に取り組むフジ都市開発の姿勢を表現したキーワードです。

沿 革

昭和52年(1977年)	木内建設(株)不動産部発足	平成9年(1997年) 11月	フジ都市開発株式会社に商号変更
昭和59年(1984年) 9月	分社化し、フジ開発株式会社設立	平成14年(2002年) 10月	マンション管理業登録
	宅地建物取引業登録(静岡県知事免許)	平成24年(2012年) 10月	建築物環境衛生総合管理業登録
昭和63年(1988年) 4月	東京支店開設	平成25年(2013年) 6月	建築物飲料水貯水槽清掃業登録
	一級建築士事務所登録		建築物ねずみ昆虫等防除業登録
昭和64年(1989年) 1月	建設業許可	平成30年(2018年) 5月	木内建設(株)社屋建替え事業の為、 本店を仮移転
平成元年(1989年) 3月	浜松営業所開設	令和元年(2019年) 6月	Webサイトリニューアル
	沼津営業所開設	令和3年(2021年) 2月	木内建設(株)新社屋完成、本店を移転
平成6年(1994年) 2月	名古屋営業所開設		
平成8年(1996年)	自社ブランドマンション「ウイステリア」 シリーズの販売を開始		
	5月		
	首都圏での業務拡大に伴い、宅地建物取引業 を大臣免許に免許換え		

グループ企業


フジ都市開発株式会社
本 社

〒422-8004 静岡県静岡市駿河区国吉田1丁目7番37号
TEL. 054-264-7125 FAX. 054-264-6740

事 業 所

東京支店
〒170-0013 東京都豊島区東池袋1丁目21番11号オーク池袋ビルディング5F
TEL. 03-5952-5528 FAX. 03-5952-5358

沼津営業所
〒410-0064 静岡県沼津市共栄町4番地の2
TEL. 055-924-9365 FAX. 055-922-7269

名古屋営業所
〒461-0002 愛知県名古屋市東区代官町40番29号
TEL. 052-930-3313 FAX. 052-930-3321



マンション開発・分譲

県内に数多くの供給実績を持つ自社マンションブランド「ウスティリア」シリーズを始め、木内建設グループの高い技術力と情報力を背景に首都圏でも広く展開しています。

全てにおいて ハイクオリティな住まいを。

私たちフジ都市開発は、静岡県内を中心に建設事業を展開する木内建設グループの一員として、長年にわたりこちよい街づくりを進めています。

自社マンションブランド「ウスティリア」シリーズを始め、近年では静岡市街地再開発事業の象徴ともいえる「ザ・呉服町タワー」や「プレミアムタワー静岡」の供給に携わるなど、数々の実績を積み上げてきました。情報力を駆使して的確な立地選択を行い、グループの総力を結集して首尾一貫したクオリティ・コントロールを実施することでハイクオリティな住まいを提供しています。

一方、それらの実績を糧に、首都圏でも数々のマンションをプロデュース。自社分譲のみならず、大手のデベロッパーやゼネコンと積極的に共同開発を行うなど、マンション先進地域でも一歩先をゆく付加価値物件を送り出しています。



フジ都市開発のマンションブランドシリーズ ウスティリアシリーズ

1997年より静岡県内を中心に、46棟・全2093戸*の販売実績を誇るフジ都市開発のマンションブランドシリーズです。優れた利便性と安全性、充実設備で快適なマンションライフをご提供しています。

※2023年9月時点



プレミアムタワー静岡

静岡県静岡市駿河区南町
総戸数 / 120戸
竣工 / 2016年
(共同事業:セキスイハイム東海)



ザ・呉服町タワー

静岡県静岡市葵区呉服町一丁目
総戸数 / 279戸
竣工 / 2014年
(共同事業:大和ハウス工業・ザ・トーカイ)

首都圏事業

築き上げた信頼、そして磨き上げた品質が評価され、首都圏でも大手企業との共同事業を中心に幅広く展開しています。それらはスキルとして木内建設グループ全体にフィードバックされ、未来へ飛躍するための大きな原動力となります。



クレヴィア南千住
RIVER SIDE TWIN

東京都荒川区南千住7丁目
総戸数 / 64戸
竣工 / 2021年
(共同事業:伊藤忠都市開発株式会社)



ルフォン常盤台ザ・レジデンス

東京都板橋区南常盤台
総戸数 / 90戸
竣工 / 2016年
(共同事業:サンケイビル)

市街地再開発事業等を通じて、中心市街地の高度利用、都市機能更新および市街地環境の整備改善に取り組んでいます。

中心市街地の活性化を目指して。

都市再開発法に基づき、共同建築物の建築と共に、広場や、街路、公共施設の整備等を行うことで都市機能の更新を図る市街地再開発事業は、中心市街地における老朽化した建物や複雑化した権利形態を整理するためにも有効な手法です。土地・建物を所有するお客様は事業のなかで資産の有効的な活用を行い、地元地域にとっては中心市街地の活性化、人の流れを創出する街の顔となる事業を実現するため、事業の着手から完了まで、お客様と共に取り組んでいきます。



市街地再開発のイメージ

— マンションや商業施設が入った複合施設 —



静岡駅前南町10地区
第一種市街地再開発事業

特定業務代行者・事業協力者・
事務局運営
用途 / 店舗・業務・駐車場・
集合住宅
竣工 / 平成27年12月



静岡市呉服町第一地区
第一種市街地再開発事業

事務局運営
用途 / 店舗・業務・駐車場・
集合住宅
竣工 / 平成26年3月



鳥田市『さんふーる』
第一種市街地再開発事業

事業協力者・事務局運営・
竣工後建物管理
用途 / 店舗・銀行・公共公益施設・
集合住宅・自走式駐車場
竣工 / 平成16年3月



磐田市『天平のまち』

事務局運営
用途 / 店舗・医療施設・公共公益施設・
教育関連施設・集合住宅・
駐車場
竣工 / 平成15年3月



浜松市『ウイステリアe-one』
優良建築物等整備事業

事務局運営・竣工後建物管理
用途 / 店舗・集合住宅・駐車場
竣工 / 平成14年1月

その他主な事業実績

富士市『ラクロス吉原』優良建築物等整備事業 / 鳥田市『ぴ〜ファイブ』優良建築物等整備事業
静岡市『エクセルワード静岡』第一種市街地再開発事業

徹底した情報収集で「何が求められているか」を分析。

地域経済の発展に貢献する「街づくり」に取り組みます。最適な事業用地を求め、徹底した情報収集を行います。こうして得た地域性や物件特性の情報をもとに候補地の選定を進めます。木内建設グループが長年にわたり構築したネットワークを活用し、取得した事業用地の魅力や価値を最大限に引き出すことができる新しい街づくりプランを立案します。構築されたスキームに従って複合施設や工場、店舗、オフィスなどの開発を進め、企業を誘致することで人の流れを創出し、新たな賑わいを生み出します。

豊富な経験を生かし、首都圏で開発を推進。

首都圏では、大手有力企業との長年にわたるマンション開発共同事業の経験を生かし、都市生活の更なる利便性向上に取り組んでいます。交通アクセスが良好な都市部で、オフィス・商業・メディカルビルの開発を手掛け、開発施設だけでなく、周辺地域で働く人・暮らす人にとって魅力のあるまちづくりを大切にしています。

事業開発実績（本社）

賃貸マンション



グリシーヌ東町 North



グリシーヌ東町 South

戸建て分譲



曲金劇場

商業施設



ミソラタウン掛川

事業開発実績（東京）

賃貸マンション



ウイステリア高津



ルフォンプログレ秋葉原イースト



プライマル浅草言問通



グランカーサ蔵前

ヘルスケア施設



池上メディカルブリッジ

戸建て分譲



ウエリスコートあざみ野



イニシアフォーラム荻窪
ブライステージ

オフィスビル



FDC麹町

不動産コンサルティング

お客様がお持ちの不動産を有効利用するCRE戦略の実践により、活用方法や仲介および売却など、収益の最大化を目指した最適なソリューションをご提案します。

豊富な実績とノウハウをベースに 不動産活用方法をアドバイス。

時代の変化とともにCRE(企業不動産)を取り巻く環境は大きく変化し、現在では企業価値向上の観点から、経営戦略に基づいた有効活用の必要性がクローズアップされています。フジ都市開発は木内建設グループのプレーンとして培ってきた企画や仲介、コンサルティング等のノウハウを最大限活かし、立地や条例、規模など十分に考慮したうえで、コストと資産価値という二つの側面から所有不動産の最適な活用方法をアドバイスします。



メンテナンスのみならず、点検・補修工事や運用方法に至るまでの
トータルマネジメントにより、財産としての価値を保持します。

トータルマネジメントによる一括管理

ビル管理の目的とは、躯体や外観、内装、設備機器などを良好な状態に保持し、使用収益に適した状態にすることで財産としての価値を維持、さらには増加させることです。この目的を達成するために、フジ都市開発ではトータルマネジメントを用いて業務を行っています。トータルマネジメントとは、単に清掃や設備点検を実施するだけにとどまらず、改修工事や運用方法に至るまで総合的に一括管理を行う手法です。数あるビルメンテナンス会社の中でも、フジ都市開発は建物管理の「ビル・マネジメント」、さらに建物の価値や収益力を高める「プロパティ・マネジメント」に積極的に取り組むことで、ビルオーナー様にとって最良のパートナーであり続けるよう日々進化を続けています。

トータルマネジメント



トータルマネジメントフロー



ビル管理実績



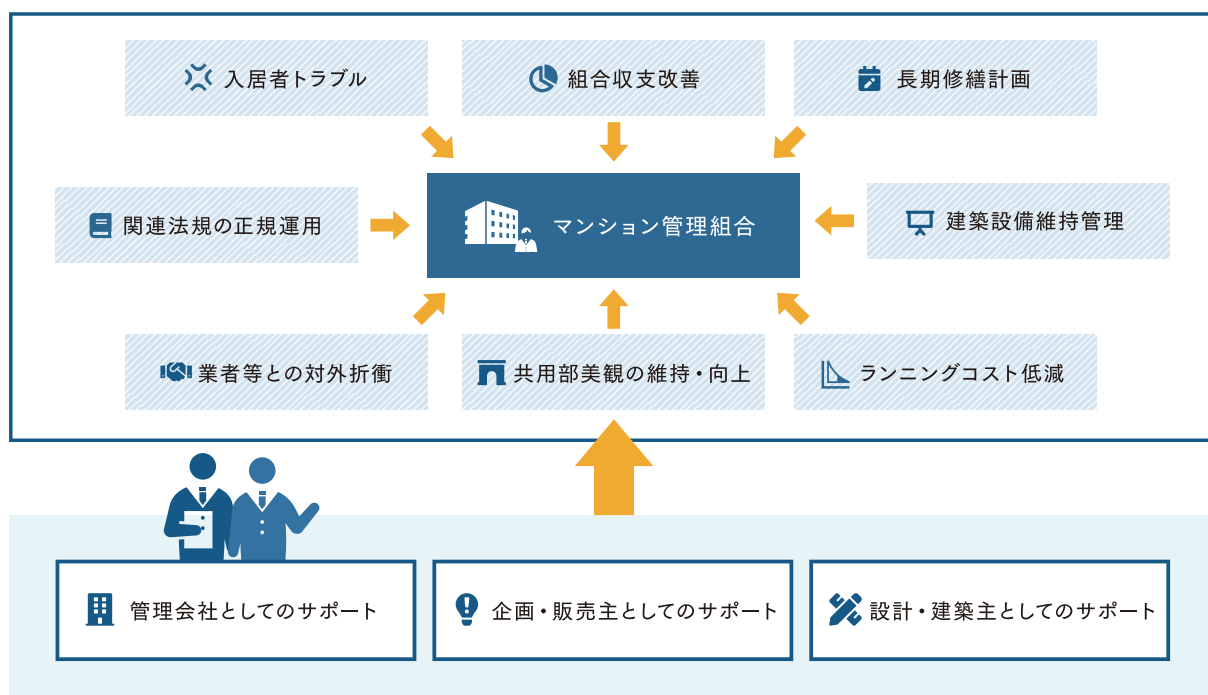
物件を熟知したデベロッパーならではの対応力で、安心・快適なマンションライフをサポート。
大切な財産をお守りします。

適切なサポートで管理組合の重荷を軽減。

マンション管理組合に求められる仕事は実にさまざまです。管理組合の会計、理事会運営のバックアップ、意思決定機関である総会の開催、マンションを快適な環境に保つための清掃や設備保守、不具合箇所の改修、さらには区分所有者様同士のトラブル仲裁に至るまで、その負担は管理組合理事の皆様にとって相当の重圧となります。フジ都市開発では、蓄積された経験値とノウハウをご提供することで、あらゆる問題解決が円滑に進むよう管理組合をサポートします。フジ都市開発が他の独立系管理会社と大きく異なる点は、私たちが企画・販売段階から手掛けたデベロッパーであること。つまり物件を熟知している点です。その大きな責任をもって、一棟一棟心を込めて管理を行います。



マンション管理内容



良好な住居環境の確保を図るため、専門資格所有者が対応し、入居者にご満足いただけるきめ細かなサービスを提供します。
また管理組合運営での重要な決めごとや取り組みについてもフジ都市開発がサポートします。

一括借上

木内建設が施工したオーナー様所有の賃貸マンションをフジ都市開発が一括して借上。
空室リスクはもちろん、トラブルの対応からメンテナンスまで、賃貸経営をサポートします。

不動産経営に関わるリスクや煩わしさを軽減。

賃貸経営には、経済情勢や需給バランスなどの変化により、どんな時代にもリスクが伴います。そのリスクの一部をフジ都市開発が受け持つことでオーナー様の不安を軽減し、円滑な賃貸経営をお手伝いするシステムが一括借上です。

オーナー様所有の賃貸マンションをフジ都市開発が一括して借上ます。それにより、オーナー様は入居状況に関係なく毎月決まった家賃収入が保証され、安定した賃貸経営が可能になります。また賃貸経営に関わる一切の業務をフジ都市開発が代行いたしますので、日常管理や入居者募集、入退去手続き、その他トラブルなど不動産に関わる煩わしい業務の負担がございません。



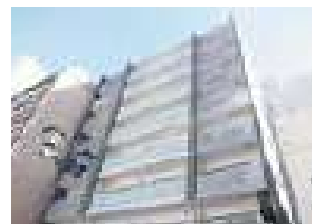
コモドベルデ



ドゥメゾンマルショウ

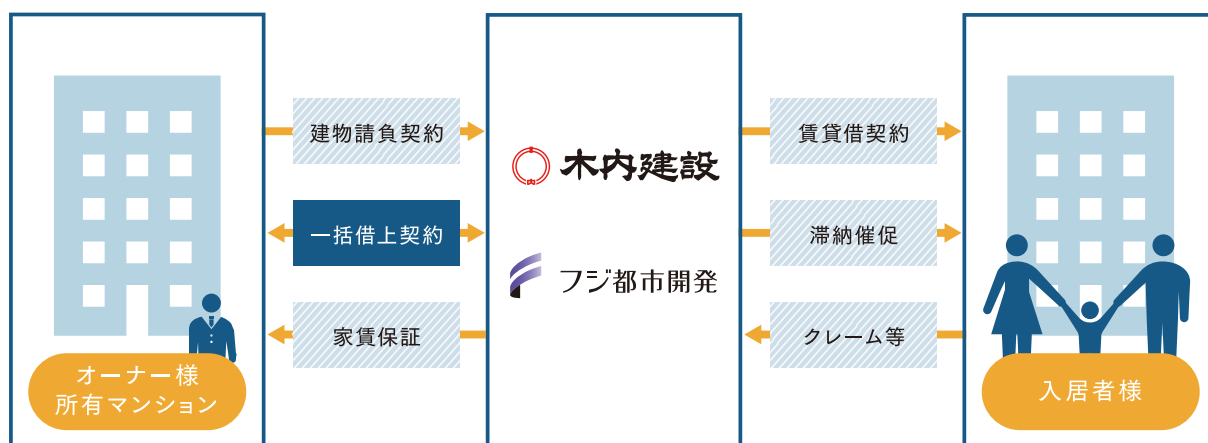


カーサフォート



キルシェ天峰

一括借上事業スキーム

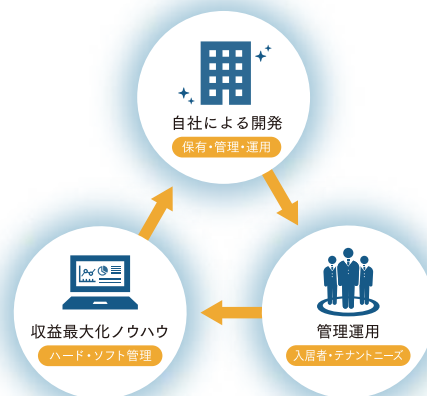


不動産は有効に活用してこそ価値があります。

価値ある不動産を保有・運用する、アセットビジネスを展開しています。

「オーナー」、そして「管理者」。それぞれのノウハウを蓄積。

フジ都市開発は、自社開発や購入により積極的に不動産の自社保有事業を進めています。また、保有する不動産をテナントや住居、駐車場として中長期にわたり賃貸・運用することで、安定した賃料収入を確保するアセットビジネスを展開しています。不動産保有事業は「オーナー」と「管理者」という、二つの役割を担うことになります。「オーナー」という立場においては、立地条件などにより左右される不動産の価値を最大限に引き出す手段を講じます。また「管理者」という立場から、諸設備の不具合や入居者間のトラブルに対する対応など、不動産を保有する上で発生する問題を明確にし、解決していきます。こうして得たノウハウは資産価値向上への大きな財産となり、新規物件やリノベーション、またお客様へのアドバイスやコンサルティング業務にも活かされています。



資産価値の向上経営基盤強化

再エネ事業

温室効果ガスの削減が国際的に要求される中、民間企業においても再生可能エネルギー事業への積極的参入がますます求められています。フジ都市開発では太陽光発電設備による再エネ事業を通じて社会問題へ積極的に取り組んでいきます。2023年8月に第1号となる太陽光発電所を取得しました。今後も積極的な検討・保有を予定しております。



牧之原市坂部発電所（2023年8月取得）

自社保有実績

オフィスビル



アサーファーストビル



朱宮フジビル



呉服町プラザビル

商業施設



ミソラタウン掛川

賃貸住宅



グリシーヌ東町 North



グリシーヌ東町 South



イルレガーロ



グランフィオーレ御門台

駐車場

- フジパーキング
- フジ第二パーキング
- フジ伝馬町立体駐車場