ケア付き分譲マンション発売

老人ホーム＋都心の住宅資産

シティインデックス　東京・白金で事業化

医療・介護を24時間提供

シティインデックス（東京都港区、三浦恵美社長）は、平均坪単価約400万円のシニア向け高級マンション「ザ・レジデンス白金スイート（総戸数152戸）」を都心住宅地の白金で売り出した。昨年6月に上場廃止に追い込まれたゼクスから平均入居一時金約8000万円の高級有料老人ホーム「チャーミング・スクウェア白金」を買い取り、看護師常駐による医療や介護、日常生活支援といった従来の24時間サービスはそのまま引き継ぎながら、権利形態を通常の区分所有に変更のうえで分譲する。手厚い入居者サービスを売り物にするシニア住宅は入居一時金による終身利用権方式の老人ホームか、賃貸住宅である高専賃がほとんど。「白金」は売却や相続が可能な所有権とすることで、医療・介護サービスと同時に都心マンションの資産価値にも期待する需要を掘り起こす。

シティインデックスに100％出資する投資会社のレノが、昨年10月にゼクスからSPCを通して取得した。ゼクスの信用不安によって老人ホームとしての入居率は低迷していたものの、それでも取得時には約20戸が入居中。入居者がすでに支払った一時金を分譲価格に充当することで、区分所有への移行に対する合意を取り付けた。未入居の住戸について、原則50歳以上の入居者を前提に販売する予定。

レノは「白金」の販売状況を見ながら、関西の芦屋（約600戸）や、舞子（約250戸）など、東京も含めた5カ所でゼクスが保有または運営するほかのチャーミング・スクウェアシリーズの追加取得も検討する考えだ。

一方、シティインデックスはSPCから販売受託を受けたフージャースコーポレーションとともに、12月から1期分16戸（5080万～1億5680万円、最多6600万円台）の販売活動に入った。すべての住戸がユニバーサルデザインや緊急コールといったシニア住宅仕様に加えて本格キッチンや豊富な収納スペースを備えるため、改修せずに分譲する。

販売は通常の住宅販売ルートのほかに、老人ホームなど福祉施設の募集チャネルも活用。以前に入居を検討しながら一時金の返還不安などによって入居を見合わせていたシニア層などに、今度は所有権住宅としての購入を呼び掛ける。

コンパクトマンションに特化したデベロッパーであるシティインデックスにとっては高級シニア住宅というまったく異なる商品形態になるものの、「コンパクトの購入者として増えてきた50代前後のシニア層が持つ住宅ニーズを吸収したり、高級物件の販売ノウハウをこうした世代向けの投資向けマンション販売に役立てる」（三浦社長）狙いもある。

「白金」のシニア向けサービスは、シティインデックスが設立する新会社がこれまでのスタッフの受け皿となって運営し、従前と同じ医療・介護・生活支援サービスを引き続き提供する。当初はサービスの運営部分は大手事業者に一括委託することも検討したが、「従前スタッフによるサービスの評価が高かったことや、サービス付きマンションとして販売する以上は自社で責任をもってサービス提供する必要があると考えた」（同）。

入居者に提供するのは、マンション内併設のクリニックでの診療や24時間常駐看護師による健康相談といった医療サービスと、近くオープン予定のマンション内介護事業所による1対1の介護サービス。最寄り駅への送迎やフロントサービスといった生活支援をはじめ、有名レストランのシェフを招へいしたレストランや大浴場、理美容室・エステサロン、シアタールーム、屋上菜園など、マンション内で日常生活が完結できる共用施設もそろえた。

こうしたサービスの利用料も含めて平均月額12万円の管理費がかかる（入居者1人追加ごと6万3000円、レストランは別料金）。

「白金」は地下鉄白金台駅徒歩11分のプラチナ通りに近い高台に立地。竣工は08年2月で大成建設が施工した。シティインデックスとフージャースコーポレーションでは販売する約130戸についておよそ1年での完売を見込んでいる。