

東

京都港区白金——都内有数の高級住宅街に立地、ハード・ソフトともハイクラスと評されてきたにもかかわらず、親会社の信用不安から入居率が低迷し、存続さえ危ぶまれていたゼクスグループの住宅型有料老人ホーム「チャールミング・スクウェア白金」が、シニア向け分譲マンション「ザ・レジデンス白金スイート」(152戸)として生まれ変わり、1月から本格的な販売を開始した。

「昨年6月、ゼクスさんから健康者向け老人ホームの運営に行き詰まり、大変困っていますと、私どもに買い取りに関する打診がありました。シニア向け住宅について知見が少ない私どもとしても悩みましたけれども、不安を抱えながら入居されている方々をお助けする意義は大きい、と検討を開始しました。もちろん、ビジネスなので収益は追求しますが、社会貢献的な側面も大きくありました。当初ゼクスさんが



承継により「ザ・レジデンス白金スイート」として生まれ変わった



代表取締役社長 三浦恵美氏

「ゼクスの白金」、シテイインデックスが承継 シニア向け分譲マンションとして販売開始

行なっていた形の権利金方式ではなく所有権として資産価値も享受できるような形でのシニア向け分譲マンション事業として軌道に乗せることができないかと何度も検討を重ねました」と経緯を話すのは、(株)ゼクス(東京都港区)グループから土地建物を承継した不動産販売会社、(株)シテイインデックス(東京都港区)代表取締役の三浦恵美氏。

承継の最大のネックは同物件の権利形態が利用権方式で、既存入居者約20組の入居一時金をどうするのかという問題および今後の運営方法について、利用権方式を継続する場合に入居者いかに安心感をもってもらうかだった。「これを解決する方策として、利用権方式ではなく、分譲・所有権方式に転換する案が浮上り、ゼクスさんと権利者

の方々の了解を得たあと、10月15日に私どもの子会社である(株)シテイインデックスゼクスが承継しました(同) 同社は入居者に対して、①預かり入居一時金はゼクスに代わり、シテイインデックスが承継する(利用権のままの継続)、②預かり入居一時金の残高と分譲取得価格を相殺し、所有権としてお渡しする(利用権→所有権への転換)のいずれかを選択してもらうよう提案した。ゼクス時代の預かり入居一時金の平均額は、約8000万円(20年償却)だった。

さらにソフト面については、①スタッフは現状のままシテイインデックスが設立する新会社で雇用する、②提供している医療・介護・生活支援サービスは継続することで入居者の快諾を得た。「入居者様全員のご同意をいただき、案件を進めることができました。結果として、ご入居者様の多くの方々が利用権から所有権への転換を選択されました。相続人の不在や固定資産税など、手続きが面倒といった理由で利用権のまま残った方も数人おられます(同)とのこと。周知のとおり、所有権方式は①住む、②転貸できる、③売却

できる、④資産として相続できる等のメリットがあり、利用権方式と比較し、資産価値が高い。地の利、ハード・ソフトなどの総合力から判断、所有権方式を選択した入居者が大半を占めたことから「シニアの方々の分譲・所有権への関心の高さ、ニーズの強さを感じました」という。

同社はゼクスから「チャールミング・スクウェア白金」を引き継ぎ、同時に医療・介護・生活支援サービス、人員そしてすべての共用施設(レストラン、大浴場ほか)を改修することなく、そのまま承継することで、入居者の信頼を得たわけである。この背景には同社の資金力の高さがある。同社は09年4月に設立された。親会社は(株)レノ(東京都港区)で88年に設立された不動産投資会社。09年5月に会社更生法の適用を受けた不動産投資会社(株)ジョイントコーポレーション(東証一部上場)とスポンサー契約を締結、支援したことで知られる。その子会社がシテイインデックスで、設立後の1年間に首都圏で約600戸の都市型コンパクトマンションを供給した実績をもつ。

売面では「スタートダッシュが大切なので新聞広告、イベント開催などで攻勢をかけていますが、反響の大ききから手応えを感じています。今後は紹介顧客をベースに一気にいけると思っていますので今年中には目途をつけたい」と話す。問合せは近隣4割広域圏6割と「白金」のブランド力を実証している。

一方、完売して終わりではなく、入居者は50歳以上という年齢制限や環境整備に努めてサービス付シニア住宅としての高品質と資産価値の維持に注力する。管理会社も自社グループの(株)シテイインデックスホスピタリティを設立し、訪問介護・訪問看護などのサポート体制も確立した。三浦社長は自身の母親の介護経験をもつほか、社員の思い入れも強いが、今後シニア向け住宅事業を拡大するかどうかは未定だ。しかし、この業界に強いかつ新たなプレーヤーが登場したことは間違いなく、その挑戦が目まぐるしい。なお、分譲予定価格は5080万円(1LDK・48㎡)、8880万円(2LDK・74㎡)と第一期分譲24戸である。

