今年1月、住宅型有料老人ホーム「チャーミング・スクウェア白金」から、シニア向け分譲マンションとして生まれ変わった「ザ・レジデンス白金スイート」（東京都港区）。第1期販売分が予定より1ヶ月半前倒しで完売するなど、売れ行きも好調のようだ。事業主であるシティインデックス（同）に話を聞いた。

高級シニア分譲マンション 運営・販売のポイントを探る

第1期販売の24戸 予定前倒しで完売

▲建物外観

従前の入居者はほとんど分譲に

「ザ・レジデンス白金スイート」が一般向け販売を開始したのは今年1月14日。この時点で有料老人ホーム時代に入居していたのはおよそ30戸。彼らに①現在の利用権契約のまま住み続ける。既に支払った入居一時金はそのまま新たな事業者が引き継ぐ②入居一時金の残金と相殺する形で現在入居している部屋を購入する、の2つの選択肢を提示したところ、ほとんどの入居者が②を選択したという。理由の多くは「白金の高級マンション」が自分のものになるからという。

第1期販売は24戸。シティインデックス側では3月末までに完売を目標としていたが、実際にはその約1ヶ月半前に完売した。

「以前は、都内の他の高級有料老人ホームと競合することが多かったのですが、今は分譲マンションと競合しています。そうした中で『白金という立地・ブランド』『ケアや医療体制の充実という安心』の2点で選ばれるケース見られます」（シティインデックス三浦恵美社長）

▲エントランスロビー

契約時の平均年齢は70代前半と有料老人ホーム時代の79歳より若くなった。また要介護1の契約者が数組いるが、健常・要支援の高齢者が殆どだ。

「見学・契約者のうち、もともと有料老人ホームとして運営されていたことを知っているのは約半数です。『存在については前から知っていたけど、施設のイメージがある有料老人ホームには入りたくなかったので検討しなかった』という声もあります。分譲マンションにしたことで、イメージの面などから有料老人ホームの入居を敬遠していた層を呼び込めました」（三浦社長）

訪問介護会社自ら設立

食事提供も自社に切り替え

運営面はどうなっているのだろうか。

まず、建物は看板を変えた程度で、有料老人ホーム時代から殆ど手を加えていない。居室は70平米前後が中心的な大きさだが、実際の販売の現場では90平米弱、価格にして約1億2000万円程度の部屋の引き合いが多いという。中には「今は入居をする必要がないが、将来に備えて購入したい。自分が住むまでの間は人に貸したい」というニーズもあり、その場合にはシティインデックスでサブリースを行うことも可能だ。ちなみに入居可能なのは50歳以上となっている。

運営面でも、フロントサービス、レストランなど、提供するメニューは有料老人ホーム時代と同様。レストランは自社運営に切り替え、介護サービスについては、2月1日、新会社シティインデックスホスピタリティを設立し、館内に居宅介護支援事業所と訪問介護事業所を設けている。

また館内には、常時見守りが必要となったりした場合に利用できる保養居室が8室設けられている。有料老人ホーム時代は「重度になったら部屋を移る」という感覚だったが、現在は月額4万7500円で1時利用する形となっている。

医療面では看護師が24時間常駐するほか、外部者の利用もできるクリニックが建物内に入っている。管理費は、こうしたサービスの提供も含めて平均で月12万5000円となっている。

また、ユニークなのは、館内に設けられた美容室やエステルームでは、シティインデックスが契約した外部事業者が定期的に訪問してサービスを提供するが、それ以外にも居住者が個人的に美容師やエステティシャンを呼んでサービスを受けてもらうことも可能となっている。

▲居室内

2月22日から第2期販売を開始した。新聞などの広告に加え、不動産仲介会社、老人ホーム紹介会社、物件を利用してのセミナーなどを通じて消費者に広くアピールしている。

分譲化成功のポイントは立地

三浦恵美社長

分譲方式としたことで、見学から契約までの期間が短くなったという特徴がみられます。平均で1ヶ月程度。早いケースで2週間ということもありました。本人が亡くなった場合でも資産として子どもに相続させることができるため、子どもが購入に賛成で後押しをする点が大きいと思います。また、入居者の家族はいつでも訪ねることが出来ます。その結果、子どもや孫が館内のレストランを利用するなど従来の有料老人ホームとは異なるコミュニティが形成されています。

建物については殆んどいじらず

では、実際のハード面、建物についてはどうなっているのだろうか。

まず、建物は看板を変えた程度で、有料老人ホーム時代から殆ど手を加えていない。居室は70平米前後が中心的な大きさだが、実際の販売の現場では90平米弱、価格にして約1億2000万円程度の部屋の引き合いが多いという。中には「今は入居をする必要がないが、将来に備えて購入したい。自分が住むまでの間は人に貸したい」というニーズもあり、その場合にはシティインデックスでサブリースを行うことも可能だ。ちなみに入居可能なのは50歳以上となっている。

今回、分譲方式がうまく機能したのは、何といっても白金という立地が大きかったと思います。将来も資産価値が落ちない場所ということで人気を博しました。シニア向け分譲地が最も大きく成否を左右する要素になっていくでしょう。