

経済評論家 亀岡大郎の シニアビジネスの 成功者たち

トップ対談

プロフィール

★大正15年京城生まれ。新大阪新聞経済部長を経て経済評論家となる。文芸春秋、サンデー毎日など一流誌で、経済・財界問題を中心に、精力的な活動を続ける一方で「自動車戦争」「ゲリラ商法」「IBMの人事管理」などベストセラー多数。

経済評論家
亀岡大郎氏



東京初のシニア分譲販売

高級有料老人ホームを転用

三浦 最近では関西地区では比較的多くの供給例がありま
すし、関東では千葉などでも
受け、新設が
開発されています。しかし、
それが当社
です。現在、
首都圏で30平
米、40平米程
度のコンパクト
マンション
を、年間400〜500戸程
度開発・販売しています。
亀岡 新しいジャンルとし
て、港区白金で高齢者向け
分譲マンションの販売を開始
したそうですね。高齢者向け
分譲マンションは20年〜30年
ほど前、伊豆などで数多く開
発されましたが、都内では珍
しいのではないのでしょうか。
三浦 おっしゃる通りだと思
います。今までは、高齢者向け
分譲マンションがなかなか普
及しなかった要因もそこにあ
ると思います。しかし、この
物件に限っては、分譲にした
スピリタリティ
という会社を
立ち上げ、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
ます。現状で
介護を必要と
する人は少な
いのですが、
今後の増加に
備えています。医療面につい
ては、看護師が24時間常駐す
る他、外部の人も利用できる
クリニックがテナントとして
入っています。もちろん、こ
れらのサービスに加え、食事
やフロントサービスなどの生
活サポートも提供していま
す。食事は有料老人ホーム時
代は外注だったのですが、自
社提供に切り替えました。
亀岡 今後、こうした物件
を手がけていくのですか。

三浦 最近では関西地区では比較的多くの供給例がありま
すし、関東では千葉などでも
受け、新設が
開発されています。しかし、
それが当社
です。現在、
首都圏で30平
米、40平米程
度のコンパクト
マンション
を、年間400〜500戸程
度開発・販売しています。
亀岡 新しいジャンルとし
て、港区白金で高齢者向け
分譲マンションの販売を開始
したそうですね。高齢者向け
分譲マンションは20年〜30年
ほど前、伊豆などで数多く開
発されましたが、都内では珍
しいのではないのでしょうか。
三浦 おっしゃる通りだと思
います。今までは、高齢者向け
分譲マンションがなかなか普
及しなかった要因もそこにあ
ると思います。しかし、この
物件に限っては、分譲にした
スピリタリティ
という会社を
立ち上げ、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
ます。現状で
介護を必要と
する人は少な
いのですが、
今後の増加に
備えています。医療面につい
ては、看護師が24時間常駐す
る他、外部の人も利用できる
クリニックがテナントとして
入っています。もちろん、こ
れらのサービスに加え、食事
やフロントサービスなどの生
活サポートも提供していま
す。食事は有料老人ホーム時
代は外注だったのですが、自
社提供に切り替えました。
亀岡 今後、こうした物件
を手がけていくのですか。

三浦 最近では関西地区では比較的多くの供給例がありま
すし、関東では千葉などでも
受け、新設が
開発されています。しかし、
それが当社
です。現在、
首都圏で30平
米、40平米程
度のコンパクト
マンション
を、年間400〜500戸程
度開発・販売しています。
亀岡 新しいジャンルとし
て、港区白金で高齢者向け
分譲マンションの販売を開始
したそうですね。高齢者向け
分譲マンションは20年〜30年
ほど前、伊豆などで数多く開
発されましたが、都内では珍
しいのではないのでしょうか。
三浦 おっしゃる通りだと思
います。今までは、高齢者向け
分譲マンションがなかなか普
及しなかった要因もそこにあ
ると思います。しかし、この
物件に限っては、分譲にした
スピリタリティ
という会社を
立ち上げ、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
ます。現状で
介護を必要と
する人は少な
いのですが、
今後の増加に
備えています。医療面につい
ては、看護師が24時間常駐す
る他、外部の人も利用できる
クリニックがテナントとして
入っています。もちろん、こ
れらのサービスに加え、食事
やフロントサービスなどの生
活サポートも提供していま
す。食事は有料老人ホーム時
代は外注だったのですが、自
社提供に切り替えました。
亀岡 今後、こうした物件
を手がけていくのですか。

三浦 最近では関西地区では比較的多くの供給例がありま
すし、関東では千葉などでも
受け、新設が
開発されています。しかし、
それが当社
です。現在、
首都圏で30平
米、40平米程
度のコンパクト
マンション
を、年間400〜500戸程
度開発・販売しています。
亀岡 新しいジャンルとし
て、港区白金で高齢者向け
分譲マンションの販売を開始
したそうですね。高齢者向け
分譲マンションは20年〜30年
ほど前、伊豆などで数多く開
発されましたが、都内では珍
しいのではないのでしょうか。
三浦 おっしゃる通りだと思
います。今までは、高齢者向け
分譲マンションがなかなか普
及しなかった要因もそこにあ
ると思います。しかし、この
物件に限っては、分譲にした
スピリタリティ
という会社を
立ち上げ、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
ます。現状で
介護を必要と
する人は少な
いのですが、
今後の増加に
備えています。医療面につい
ては、看護師が24時間常駐す
る他、外部の人も利用できる
クリニックがテナントとして
入っています。もちろん、こ
れらのサービスに加え、食事
やフロントサービスなどの生
活サポートも提供していま
す。食事は有料老人ホーム時
代は外注だったのですが、自
社提供に切り替えました。
亀岡 今後、こうした物件
を手がけていくのですか。

三浦 最近では関西地区では比較的多くの供給例がありま
すし、関東では千葉などでも
受け、新設が
開発されています。しかし、
それが当社
です。現在、
首都圏で30平
米、40平米程
度のコンパクト
マンション
を、年間400〜500戸程
度開発・販売しています。
亀岡 新しいジャンルとし
て、港区白金で高齢者向け
分譲マンションの販売を開始
したそうですね。高齢者向け
分譲マンションは20年〜30年
ほど前、伊豆などで数多く開
発されましたが、都内では珍
しいのではないのでしょうか。
三浦 おっしゃる通りだと思
います。今までは、高齢者向け
分譲マンションがなかなか普
及しなかった要因もそこにあ
ると思います。しかし、この
物件に限っては、分譲にした
スピリタリティ
という会社を
立ち上げ、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
ます。現状で
介護を必要と
する人は少な
いのですが、
今後の増加に
備えています。医療面につい
ては、看護師が24時間常駐す
る他、外部の人も利用できる
クリニックがテナントとして
入っています。もちろん、こ
れらのサービスに加え、食事
やフロントサービスなどの生
活サポートも提供していま
す。食事は有料老人ホーム時
代は外注だったのですが、自
社提供に切り替えました。
亀岡 今後、こうした物件
を手がけていくのですか。

三浦 最近では関西地区では比較的多くの供給例がありま
すし、関東では千葉などでも
受け、新設が
開発されています。しかし、
それが当社
です。現在、
首都圏で30平
米、40平米程
度のコンパクト
マンション
を、年間400〜500戸程
度開発・販売しています。
亀岡 新しいジャンルとし
て、港区白金で高齢者向け
分譲マンションの販売を開始
したそうですね。高齢者向け
分譲マンションは20年〜30年
ほど前、伊豆などで数多く開
発されましたが、都内では珍
しいのではないのでしょうか。
三浦 おっしゃる通りだと思
います。今までは、高齢者向け
分譲マンションがなかなか普
及しなかった要因もそこにあ
ると思います。しかし、この
物件に限っては、分譲にした
スピリタリティ
という会社を
立ち上げ、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
ます。現状で
介護を必要と
する人は少な
いのですが、
今後の増加に
備えています。医療面につい
ては、看護師が24時間常駐す
る他、外部の人も利用できる
クリニックがテナントとして
入っています。もちろん、こ
れらのサービスに加え、食事
やフロントサービスなどの生
活サポートも提供していま
す。食事は有料老人ホーム時
代は外注だったのですが、自
社提供に切り替えました。
亀岡 今後、こうした物件
を手がけていくのですか。

三浦 最近では関西地区では比較的多くの供給例がありま
すし、関東では千葉などでも
受け、新設が
開発されています。しかし、
それが当社
です。現在、
首都圏で30平
米、40平米程
度のコンパクト
マンション
を、年間400〜500戸程
度開発・販売しています。
亀岡 新しいジャンルとし
て、港区白金で高齢者向け
分譲マンションの販売を開始
したそうですね。高齢者向け
分譲マンションは20年〜30年
ほど前、伊豆などで数多く開
発されましたが、都内では珍
しいのではないのでしょうか。
三浦 おっしゃる通りだと思
います。今までは、高齢者向け
分譲マンションがなかなか普
及しなかった要因もそこにあ
ると思います。しかし、この
物件に限っては、分譲にした
スピリタリティ
という会社を
立ち上げ、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
ます。現状で
介護を必要と
する人は少な
いのですが、
今後の増加に
備えています。医療面につい
ては、看護師が24時間常駐す
る他、外部の人も利用できる
クリニックがテナントとして
入っています。もちろん、こ
れらのサービスに加え、食事
やフロントサービスなどの生
活サポートも提供していま
す。食事は有料老人ホーム時
代は外注だったのですが、自
社提供に切り替えました。
亀岡 今後、こうした物件
を手がけていくのですか。

三浦 最近では関西地区では比較的多くの供給例がありま
すし、関東では千葉などでも
受け、新設が
開発されています。しかし、
それが当社
です。現在、
首都圏で30平
米、40平米程
度のコンパクト
マンション
を、年間400〜500戸程
度開発・販売しています。
亀岡 新しいジャンルとし
て、港区白金で高齢者向け
分譲マンションの販売を開始
したそうですね。高齢者向け
分譲マンションは20年〜30年
ほど前、伊豆などで数多く開
発されましたが、都内では珍
しいのではないのでしょうか。
三浦 おっしゃる通りだと思
います。今までは、高齢者向け
分譲マンションがなかなか普
及しなかった要因もそこにあ
ると思います。しかし、この
物件に限っては、分譲にした
スピリタリティ
という会社を
立ち上げ、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
ます。現状で
介護を必要と
する人は少な
いのですが、
今後の増加に
備えています。医療面につい
ては、看護師が24時間常駐す
る他、外部の人も利用できる
クリニックがテナントとして
入っています。もちろん、こ
れらのサービスに加え、食事
やフロントサービスなどの生
活サポートも提供していま
す。食事は有料老人ホーム時
代は外注だったのですが、自
社提供に切り替えました。
亀岡 今後、こうした物件
を手がけていくのですか。



シティインデックス (東京都港区) 三浦恵美社長

高級大型有料老人ホーム「チャーミング・スクウェア白金」を高齢者向け分譲マンション「ザ・レジデンス白金スイート」に転用し、大きな話題となったシティインデックス(東京都港区)。子会社のシティインデックスホスピタリティを設立し、住人に対する介護・生活サポートサービスなども提供している。4月30日には神戸市の「チャーミング・スクウェア舞子」も取得し、こちらは有料老人ホームのまま運営を行っている。取得の経緯や今後の展開について話を聞いた。

神戸の大型ホームも取得 28日より新規入居募集開始

三浦 高齢者向けの分譲マンションの場合は、将来の資産価値がいかにか下らないか、という点が重要で、それに支障をきたさないように、訪問介護事業所を設けています。現状で介護を必要とする人は少ないのですが、今後の増加に備えています。医療面については、看護師が24時間常駐する他、外部の人も利用できるクリニックがテナントとして入っています。もちろん、これらのサービスに加え、食事やフロントサービスなどの生活サポートも提供しています。食事は有料老人ホーム時代は外注だったのですが、自社提供に切り替えました。亀岡 今後、こうした物件を手がけていくのですか。

法人概要	
会社名	株式会社シティインデックス
所在地	東京都港区南青山
設立	2009年4月(営業開始)
資本金	7000万円
従業員数	45人

ハード・ソフト双方の 魅力伝える工夫必要

亀岡 とすると、別の形で高齢者向けの住まいを展開していくのですか。
三浦 実は、先月30日より、神戸市の大型介護付き有料老人ホームの運営を手がけています。当社グループ会社が土地・建物を取得し、シティインデックスホスピタリティで運営しています。もともと、開発・運営は白金と同じゼクスで、取得の経緯もほぼ同様ですが、有料老人ホームのままで運営していくことにしました。こちらは現在約半数の入居率となっていますが、今月より第一期として41戸の入居者募集を開始します。亀岡 今後しばらくは、高齢者の数は増加する一方ですの

三浦 おっしゃる通りです。新聞広告や折込チラシなど、消費者への一時的なアプローチは通常のマンションとどう変わらぬのですが、その次の段階で、いかにサービス面などを含めた説明が上手に行えるかで、販売状況が大きく異なると思います。手前味噌ですが、当社が引き継いだ旧ダイナシティは「コンパクトマンション」という、これまでになかったタイプのマンションを手がけていたこともあり、営業スタッフは「それまで市場にないもの、消費者になじみの無いものをいかにわかりやすく説明するか」といった能力には長けていると思

三浦 おっしゃる通りです。新聞広告や折込チラシなど、消費者への一時的なアプローチは通常のマンションとどう変わらぬのですが、その次の段階で、いかにサービス面などを含めた説明が上手に行えるかで、販売状況が大きく異なると思います。手前味噌ですが、当社が引き継いだ旧ダイナシティは「コンパクトマンション」という、これまでになかったタイプのマンションを手がけていたこともあり、営業スタッフは「それまで市場にないもの、消費者になじみの無いものをいかにわかりやすく説明するか」といった能力には長けていると思



▲資産価値下らないエリアなら分譲が可能

三浦 当社の場合は、運営権だけ取
得することは考え
ておらず、必ず不
動産の取得も伴い
ます。投資額が大
きくなることを考
えると、次から次
へ、というわけに
はいきません。ま
いって能力には長けていると思