

「東急不動産の事業概要と事業戦略」

講師 東急不動産㈱ 都市事業本部 執行役員 本部長
シニア事業部 統括部長

雑賀克英

「ライフリー荏田、ライフリー大場」

講師 ㈱東急ホームズ ソリューション事業本部 事業推進部 課長 勝俣芳史

1. 東急不動産の事業の概要

当社は介護保険が施行された2000年に高齢者住宅に関する本格的検討を開始しました。2003年には運営会社である株式会社イーライフデザインを設立、2004年に健常高齢者向け住宅グランクレールあざみ野を開業、同年9月に要介護者向け住宅グランケアあざみ野を開設しました。2006年には健常者と要介護者のどちらにもお住まいいただけるグランクレール藤が丘を開業いたしました。昨年には、平

成元年に開業しておりました介護付き有料老人ホームでありますライフニクス高井戸の経営権を取得しております。さらに昨年は健常高齢者向け住宅グランクレール美しが丘を開業し、本年3月には健常高齢者向け住宅グランクレール青葉台を開業しております。以上6物件で491戸を運営しております。

6物件のうち5物件が東急田園都市線沿線にあります。グランクレール美しが丘はたまプラーザから徒歩約12分、グランクレールあざみ野はあざみ野駅から徒歩約12分、グランケアあざみ野は約3分、グランクレール青葉台は青葉台駅から徒歩15分のところにあります。またライフニクス高井戸は井の頭線高井戸駅から徒歩約12分の大変閑静な住宅街にあります。

健常高齢者向け住宅であるシニア住宅は終身利用料が平均5,500万円、月額利用料は食事代込みで16万円前後です。ターゲットは価格の約3倍程度の1億6千万円以上の資産をお持ちで70歳以上の方です。要介護者向け住宅である介護住宅につきましては終身利用料が平均1,700万円、月額利用料は食事代込みで28万円前後です。ターゲットは、東急沿線にお住まいの会社役員のご両親で、ご入居者の年齢は85歳前後としております。

当社の高齢者住宅のコンセプトは、意匠は「東急線沿線のイメージに合わせて、スタイリッシュでモダンなスタイルで展開」、立地は「駅からの徒歩圏、分譲マンションや賃貸住宅が成り立つ立地」、環境は介護住宅では「家族が来訪しやすいよう駅前立地」、シニア住宅では「住まいとしての住環境重視」です。

事業の年表

- 2000 介護保険施行に合わせて本格的検討開始
- 2003 高齢者向け住宅運営会社 ㈱イーライフデザイン設立
- 2004 健常高齢者向け住宅 グランクレールあざみ野開業
要介護者向け住宅 グランケアあざみ野開業
- 2006 健常高齢者向け住宅 グランクレール藤が丘開業
要介護者向け住宅 グランクレール藤が丘ケアレジデンス開業
- 2007 ライフニクス高井戸 経営権取得
健常高齢者向け住宅 グランクレール美しが丘開業
- 2008 健常高齢者向け住宅 グランクレール青葉台開業
㈱東急イーライフデザインに社名変更

販売価格と主要ターゲット

	シニア住宅 ＝健常高齢者向け住宅	介護住宅 ＝要介護者向け住宅
価格	平均5,500万円 月額16万円前後	平均1,700万円 月額28万円前後
ターゲット	総資産1億5千万円以上 70歳以上	東急沿線居住の 会社役員クラスの親 子 60歳前後 親 85歳前後

当社が高齢者住宅を建設する際に、共用部に一番力を入れております。エントランスホール・フロント、多目的ホール、ダイニング、ライブラリー、大浴場、ティーラウンジ、AV ルーム、和室といった共用部は各物件に原則として全て配置しております、概ね建物の半分は共用部として利用しております。

2. 新しい住まい方

①高齢者住宅ニーズ調査

住宅の終着点、終の住処としての高齢者住宅のニーズを調査分析いたしました。調査対象は多摩・田園都市沿線の戸建て住宅にお住まいの 55 歳以上です。回答いただいた方の平均年齢は 65 歳。無職の方が 41%、サラリーマンの方が 26% でした。無職の方が多いのですが、平均年収は 971 万円でした。家族構成は夫婦のみと夫婦と子ども世帯がそれぞれ 40%前後でございました。

「高齢期にだれと住みますか？」という質問に対しては、ご夫婦 2 人で住むとお答えになった方が 88% でした。子どもとは同居せず近くに住みたいとされる方が 78%と大部分を占めております。

住替えに対するニーズに関しましては、積極的な 12%、検討しても良いという方が 27%、併せて 4 割の方が、潜在的な方も含めて住替え派とってよいかということでございます。住替えの理由としましては、やはりお子さんの独立といった家族構成の変化が 40%と最多でございました。また交通便利や坂・階段というものの不便も高い結果でした。間取りとしては、現住居よりも一部屋少なくともよいとのご希望でございました。

住替え先につきましては、やはり田園都市線沿いが 44%占めております。続いて都内城西南部が 15%という結果でした。

住替えるとしたらどのようなタイプの住居が良いですかという質問では、分譲マンションが 42%、戸建て住宅が 32%、シニア住宅方が 18%でした。シニア住宅については、状況の変化は起きた場合は約 8 割の方が検討したいという回答でした。その状況の変化については、健康・介護への不安が 41%でトップ、1 人暮らしになったらが 19%、今のご自宅を賃貸に回した場合の賃料の範囲ならば 12%です。まったく検討しないという方は 13%でし

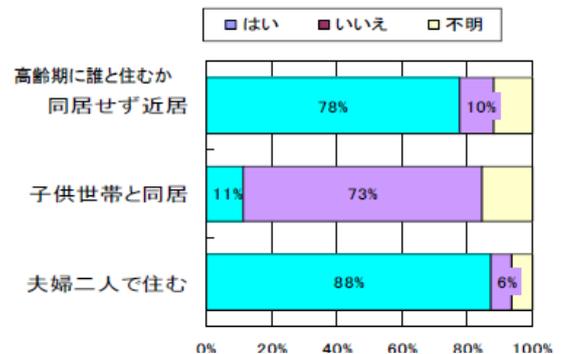
1)調査対象

多摩田園都市居住、55歳以上 戸建購入者
1000サンプル(回収319)

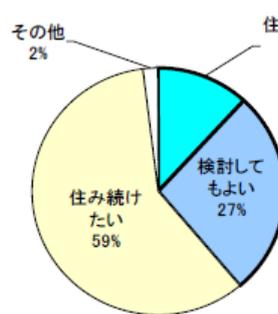
2)対象者属性

多摩田園都市居住 平均年齢65歳
職 業:無職41%、サラリーマン26%
平均年収:971万円
家族構成:夫婦のみ42%、夫婦+子供39%
現 住 居:(平均) 土地65坪、建物39坪
築 年 数:(平均) 18年

子供との住い方は元気なうちは同居せず、しかし近くに住みたい

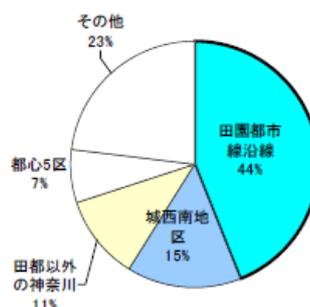


住替え派は約4割



- 住替えたい(12%)と検討しても良い(27%)で約4割
- 住替えの理由は家族構成の変化が40%で最多、交通便利性、坂/階段等の高齢時の不都合などが多い
- 希望間取りは現住居より1~2部屋少ない程度を希望

住替え先の希望立地は田園都市線沿線に集中

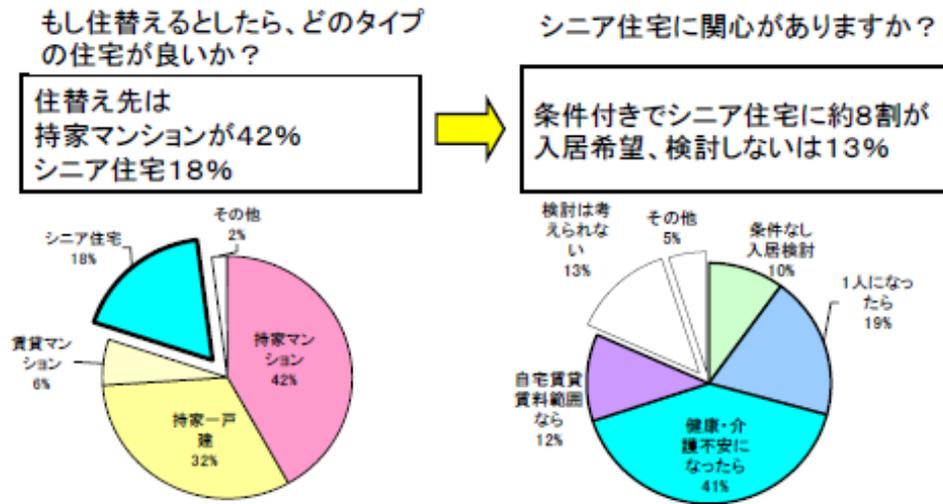


- 具体的な立地は田園都市線沿線(44%)に集中、次いで城西南地区(15%)であり、同じ多摩田園都市の中でもより利便性の良いところを希望していると考えられる。

た。

このように高齢者住宅のニーズは潜在的なものも合わせて高いことが確認できました。

シニア住宅への住替えニーズ



②介護住宅との連携ニーズの調査

次に前のアンケートにありましたように要介護時の対応がポイントだと考えまして、調査の対象を拡大した上で介護住宅との連携ニーズをアンケートいたしました。調査対象は多摩田園都市線沿線に加えまして、東急沿線の世田谷区・大田区、川崎市中心の小田急線沿線にお住まいの高齢者です。回答いただいた方の平均年齢は 67.8 歳。平均年収は 825 万円で回答者の 1 割が 1,000 万円を超えました。約半分が無職の方でした。

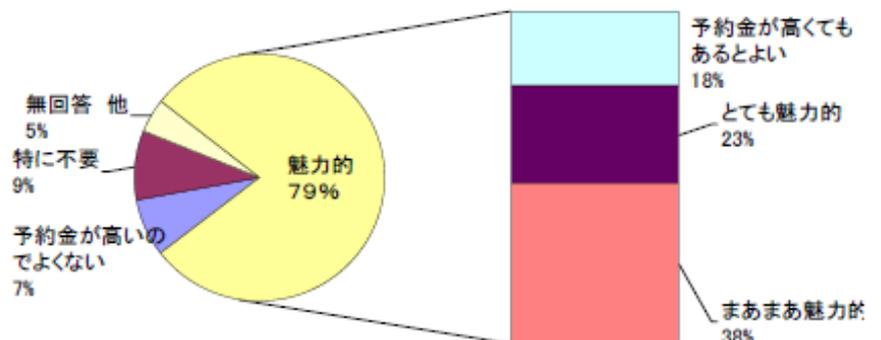
- 1) 調査対象 多摩田園都市、東急沿線世田谷・大田、小田急沿線多摩 3000サンプル(回収570)
- 2) 対象者属性
 - ・性別 男性:47%、女性:53%
 - ・年齢 平均 67.8歳
 - ・年収 平均 895万円 (年収回答者のうち30%が1000万円以上)
 - ・職業 無職(57%)、会社役員(15%)、会社員(6.1%)
 - ・家族構成 夫婦(50%)、夫婦+子(26%)
 - ・住所 田都:346(64%)、都内:134(25%)、小田急:60(11%)

介護住宅への住替え制度について

入居金が 2,000 万円程度のシニア住宅・介護住宅について、予め 500 万円の移行金を支払うことで移行を保証する制度をについて伺ったところ、結果は 79%の方が魅力的だということでした。移行金が 500 万円よりもう少し高くてもあるとよいという方は 18% いらっしゃいました。

・介護住宅への住替え制度について79%が魅力的と回答

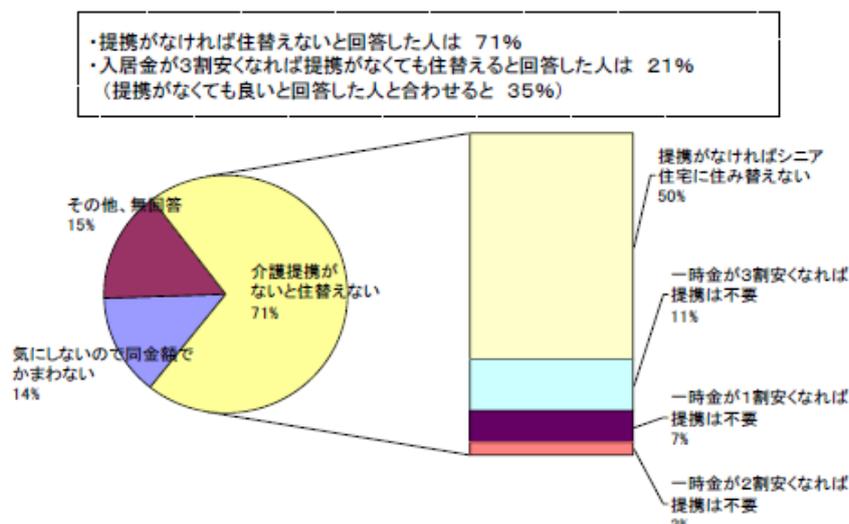
・500万円より介護施設への移行金が高くてもあると良いと答えた人は18%、予約金が高いと回答した人7%、特に不要と回答した人9%を上回る



また逆の聞き方ですが、介護住宅との連携について、移行保証が無い場合についてお尋ねしますと、71%の方が、提携がなければシニア住宅への住替えは考えないとのことでした。ただこのときにはシニア住宅の入居一時金 4,000 万円を想定しておりましたが、それがもう少し安いものであれば、移行・提携は必ずしも必要ではないという方も 11%いらっしゃいました。

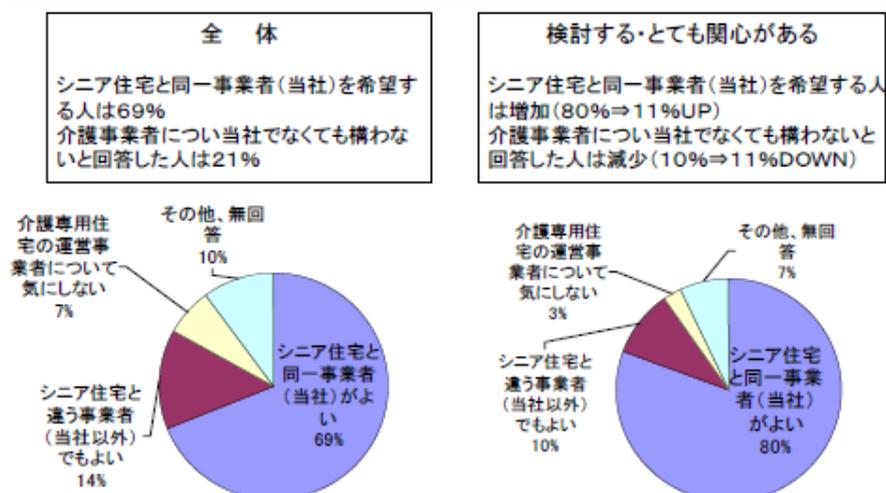
さらに介護事業の事業者についての質問をいたしました。やはり健常者向けシニア住宅の事業者と同一のほうがよいとお答えになった方が 69%、特にシニア住宅に関心の高い方では 80%が同一を希望しておられ、一連の流れの中でサービス提供を受けたいというニーズが高いという結果でございました。

シニア住宅と介護住宅との提携について



介護住宅の事業者について

介護住宅の事業者はシニア住宅と同一事業者を希望が多数

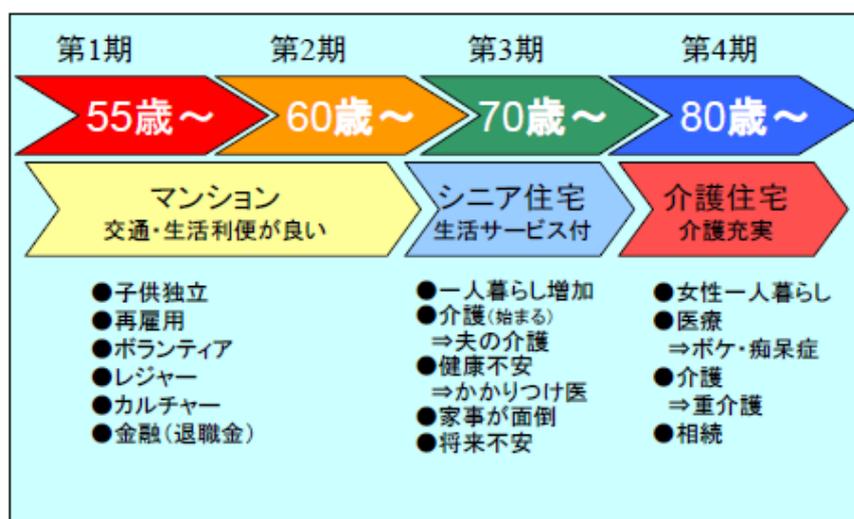


3. 東急不動産の事業化の目的と戦略

当社はこのように様々なアンケート調査やマーケット分析などを重ねた上で高齢者住宅事業参入を決めました。事業化の目的や背景についてご説明したいと思います。

我々はもともと宅地開発や住宅事業を柱とした会社でございますので、高齢者住宅事業も年齢別の住宅事業戦略の一環としてとらえて

年代別住宅事業戦略



おります。60歳代までは戸建て住宅に住み続ける方に加えまして、交通利便性や生活利便性の高い駅近のマンションに住替える方が多くなっております。70歳代になりますと、1人暮らしの方や健康面に不安のある方、また1~2人分の家事が面倒という方が増えておりまして、医療面のバックアップのある、様々な生活サービスのあるシニア住宅に住み替えたいという需要が顕在化してまいります。そして80歳以上になりますと、ご存知の通り要介護発生率が極めて高くなってまいりますので、介護の必要な方には要介護専用の住宅に移っていただくことにならうかと思っております。

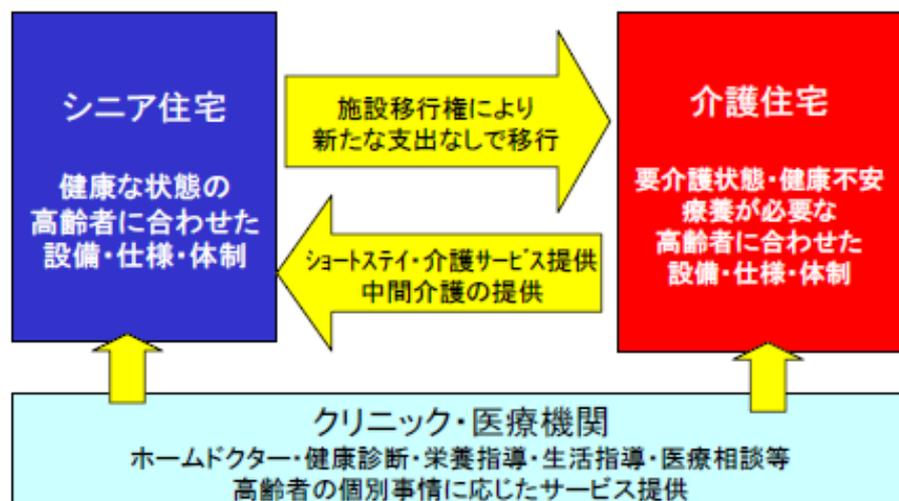
我々のメインターゲットは、やはり東急グループが開発してまいりました多摩田園都市線沿線の戸建てユーザーです。多摩田園都市は開発から既に50年以上経過しておりまして、我々が供給してきた戸建てユーザーの4割以上の方が高齢者世帯に突入しております。そういった方々にシニア住宅へ住み替えいただきまして、今お住まいの住宅を東急グループの東急リバブル、東急リロケーションといった各社のネットワークで、若い世代の方に住宅を売却または賃貸していただくことで沿線の活性化を図るということを考えております。

高齢者住宅事業を実施していく上で、健康者向けのシニア住宅と介護者住宅、クリニック・医療機関の連携を密にすることが重要と考えております。同時にそれぞれのお客様のニーズは違うものであり、それぞれが専門分野に特化して、事業採算の取れるように図ることが重要と考えております。

当社の事業戦略として多摩田園都市と都内城西南エリアで事業展開していきたいと考えておりますが、それぞれのエリアで介護住宅を中心にすえまして、その周辺2~3kmにおけるシニア住宅の展開を進めております。シニア住宅の供給戸数については、要介護の発生率などを考えますと、介護住宅の4倍程度が適正と考えております。

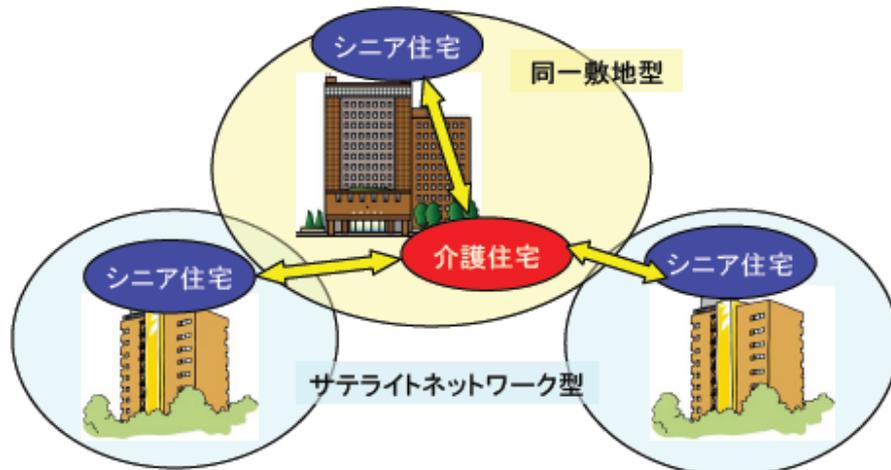
シニア住宅・介護住宅・医療機関の役割分担

住宅・介護・医療の機能分離と独立採算(それぞれの専門分野に特化)



なじみ圏でのネットワーク展開

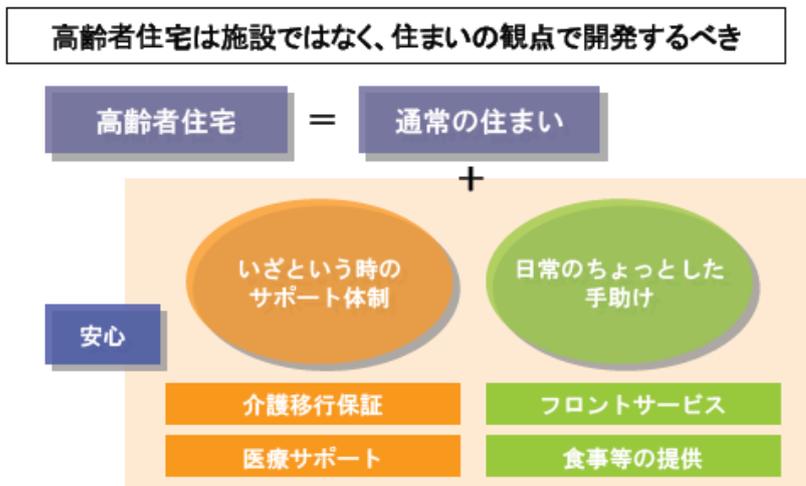
多摩田園都市・城南地区でネットワーク展開



4. 高齢者住宅のマーケット拡大に向けて

高齢者住宅のマーケット拡大について、私なりの所感を述べさせていただきます。まず高齢者住宅のあり方ですが、これは施設ではなく住まいであるという観点で開発を進めていくべきだと考えております。高齢者住宅は、通常の住まいに加えまして、高齢者が抱えております色々な不安を少しでも和らげることが肝要であります。いざというときのサポート体制としましては、介護住宅への移行のサポートが重要です。また日常のちょっとしたお手伝いとしてフロントサービスや食事サービスがポイントになって参ります。

高齢者住宅のあり方



今後の課題として、まず政策面ですが、高齢者住宅に住み替えるときの何らかのインセンティブを図ることができないかということをご感じしております。具体的には税制面のメリットや公的機関による住替え促進策の実施が上げられると思います。また住宅の建設コストの軽減の施策としましては駐車場附置義務の撤廃や容積緩和が上げられます。高齢者の方々が住替えを積極的に行っていただきますと、今の住宅ストックを有効に活用できますし、経済効果が大きいと思われまます。

我々事業者サイドの課題としましては、前期高齢者、アクティブシニア向けの住宅というものがまだ少ないということがあります。我々のシニア住宅の入居者は既に80歳近く、60歳代後半から70歳代の方々に向けた、様々なニーズに対応したものがこのマーケットを拡大すると考えております。

最後に高齢者住宅の流通市場整備がとても大切かと思っております。分譲住宅や賃貸住宅においてはかなりな流通市場がございますが、高齢者住宅に関しましてはまだまだ未整備であろうと思っております。各地域での紹介事業者の育成などが必要であると思っております。

5. ライフリー荏田・ライフリー大場

本日は当社東急ホームズで手がけておりますグループリビング、ライフリー荏田及びライフリー大場についてご説明したいと思います。私が所属しておりますソリューション事業本部は、主に土地オーナー様に対して色々な土地活用をご提案する部門でございます。その中で8年くらい前になりますが、少子高齢化の進展にともなって新たな土地活用メニューが必要ということで、この事業を立ち上げ、平成15年3月にライフリー荏田をオープンし、平成19年4月にライフリー大場をオープンいたしました。

「ライフリー荏田」物件概要

- 交通／東急田園都市線「江田駅」徒歩5分
- 構造・規模／木造枠組壁工法(2×4工法)2階建
- 建物延床面積／845.49㎡ ■賃貸戸数／13戸
- 専有面積／A、Btype 41.19㎡ [1DK]12戸
Ctype 73.25㎡ [2LDK]1戸

「ライフリー大場」物件概要

- 交通／田園都市線「あざみ野駅」バス6分徒歩4分
- 構造・規模／木造枠組壁工法(2×4工法)2階建
- 建物延床面積／784.37㎡ ■賃貸戸数／14戸
- 専有面積／31.62㎡ [1K]14戸

私どもはこの高齢者の賃貸住宅をグループリビングと呼んでおります。グループリビングとは自立し

た 1 人暮らしの高齢者を前提に、不安・不便や寂しさの悩みを解決するために、血縁関係のない方たちが共同生活を送る、新しい住まいのあり方と位置づけております。

ライフリー荏田は、東急田園都市線江田駅から徒歩 5 分、ライフリー大場に関しては東急田園都市線あざみ野駅からバス 6 分、バス停から徒歩 4 分のところに位置しております。

ライフリー荏田は木造・ツーバイフォー工法の二階建てでございます。延床面積は 845.49 ㎡です。単身者向け 1DK、41.19 ㎡が 12 戸、2 人用 2LDK73 ㎡のお部屋が 1 戸ございます。ライフリー大場も木造・ツーバイフォー工法の二階建てでございます。延床面積は 845.49 ㎡です。お部屋は全て単身向けの 1K31.62 ㎡で、戸数は 14 戸です。

管理・運営に関しましては、荏田・大場両方とも、NPO 法人に委託しております。

現在、ライフリー荏田とライフリー大場で様々なイベントがそれぞれ催されておりますが、それぞれライフリー荏田にお住まいの方がライフリー大場に行ったり、逆にライフリー大場にお住まいの方がライフリー荏田に行ったりといった、交流が育まれております。

ライフリー荏田は若い方でも住みたいと思っていただけることを願ってデザインいたしました。ライフリー大場のデザインも、ライフリー荏田が好評だったことがありまして、ライフリー荏田を踏襲したものとなっております。

入居の費用でございますが、ご契約のときの入居金はライフリー荏田で 150 万円、大場で 280 万円です。月額費用はライフリー荏田で 16 万 3 千円から、大場で 15 万 3 千円からとなっております。月額費用には、家賃と共益費と夕食代が含まれております。契約に関しましては最長 20 年のご契約期間がご選びいただけます。定期借家権による賃貸借契約になっております。

夕食は食堂・リビングで、毎日 6 時からとっていただいております。朝食と昼食については、それぞれのお部屋で取っていただくことになっております。この食堂・リビングでは入居者の方だけでなく、ご近所の方にもご参加いただいて、お茶やお花、書道、フラワーアレンジメントなどの教室を開催してありまして、地域の交流の場にもなっております。

ライフリー荏田の 2 階にはライブラリーコーナーがございまして、本を置いており、入居者の方に読書していただくなど、自由に使用していただいております。現在、お食事の前に入居者の方が独自に健康体操を進んで始められております。

ライフリー大場では、一室の面積が 31 ㎡と荏田よりも小さくなっておりまして、収納等も少なくなっておりますが、1 階にトランクルームを設けて収納の少なさをカバーしております。

入居費用

	ライフリー荏田	ライフリー大場
入居金	150万円	280万円
月額	163,000円～	153,000円～
契約形態	賃貸借契約(定期借家権)	



ライフリー荏田の現在の入居状況についてご説明したいと思います。現在、満室です。オープンから5年半経過しておりますが、稼働率は98%でございます。

現在入っている方の平均年齢は80歳、オープンの時は75歳でした。

このライフリー荏田の前にどこに住んでいらっしゃったかは、田園都市線沿線、東横線沿線、東京、北九州という状況でございました。予想していたよりも地方の方がいらっしゃったということが感想でございます。

顕著な傾向としましては、入居者の長女の方が田園都市線沿線に住んでいらっしゃる方が8名いらっしゃいました。これは次女の方や長男の方などは除いて、長女限定で8件と過半数を超えています。

最後に入居者の方の声をご紹介させていただきたいと思います。

「自分の暮らしができて、一人ではない暮らし。何かあればサポートのあるこの住まいが気に入っている。」

「夕食だけで十分。朝はゆっくり休めるし、自分で一日の量を調節できるから。」

ライフリー荏田も大場も、夕食だけで、朝食・昼食はついておりません。自立している高齢者の方にとって、夕食だけというのが丁度いいようです。ただ男性の場合は3食付を希望される方もいます。現在の入居者は男性2名で女性14名であり、女性の方が圧倒的に多いのですが、声としては夕食だけのほうがよいという声でございます。

「べったりし過ぎず、適度に距離を置いて付き合っています。共同生活だから助け合いは当然ですが、それもおせっかいにならない程度がいいのです。」

「人の声がする、人の気配がする、といった程度の距離感が生む安心感」

「人の目があり適度な緊張感が保てる」

1人暮らしは寂しい、かといってルールや縛りが多い住まいは窮屈だということで、バランスがよいというお褒めの言葉を頂戴いたしました。

まだまだこういった住まい方が多くの人には知られていないということが実態かと思えます。私もこういった住まい方をもっと多くの方に知っていただき、高齢者の方に早めの住み替えをしていただければなと願っております。

ライフリー荏田 入居状況

満室(男性2名、女性12名)

入居者平均年齢……80歳

前居住地は 田園都市線沿線(5名)、
東横線沿線(1名)、
東京(5名)、千葉(1名)、
北九州(1名)、新潟(1名)

※入居者の長女が田園都市線沿線に住んでいる方(8名) 57%