

「東急不動産の事業概要と事業戦略」

講師 東急不動産(株) 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 (株)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。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でございます。
- 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。
- 介護住宅は、終身利用料平均 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 (株)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
(株)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

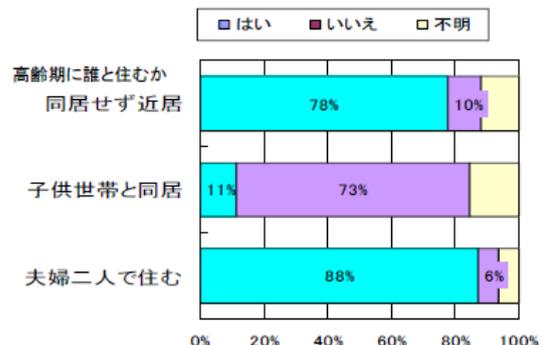
	シニア住宅 ＝健常高齢者向け住宅	介護住宅 ＝要介護者向け住宅
価格	平均5,500万円 月額16万円前後	平均1,700万円 月額28万円前後
ターゲット	総資産1億5千万円以上 70歳以上	東急沿線居住の 会社役員クラスの親 子 60歳前後 親 85歳前後

2. 新しい住まい方

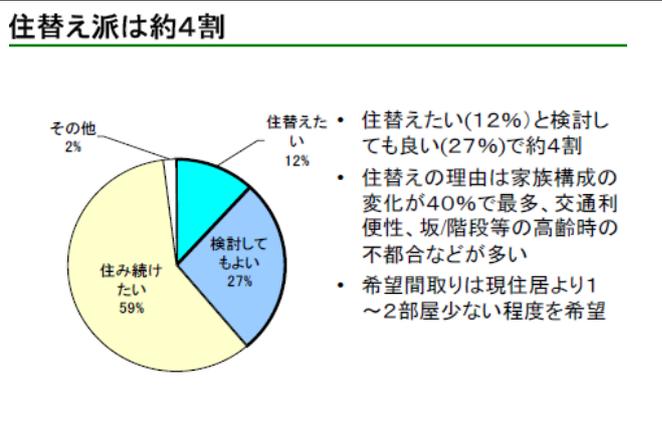
①高齢者住宅ニーズ調査

- 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、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%。子どもとは同居せずに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。

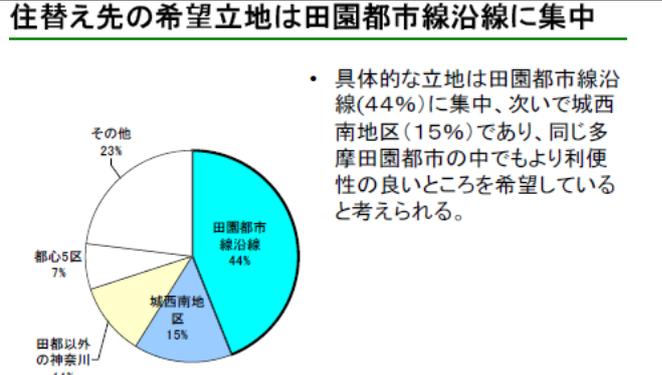
子供との住い方は元気なうちは同居せず、しかし近くに住みたい



・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いつ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。また交通利便や坂・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てもよいとのご希望でございました。

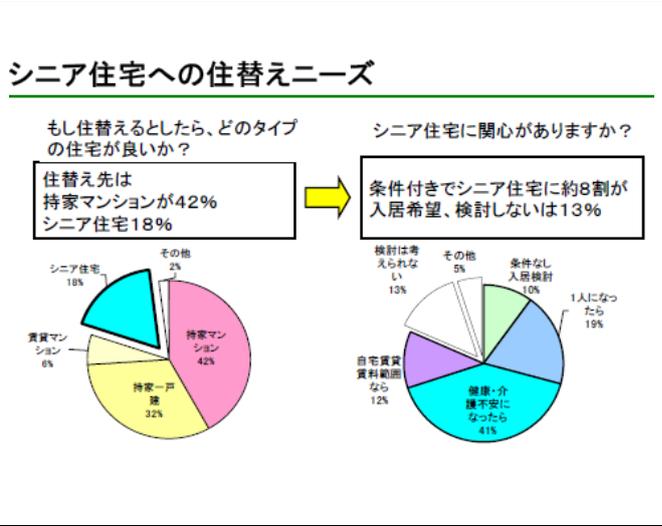


・住替え先につきましては、やはり田園都市線沿いが44%占めております。続いて都内城西南部が15%という結果でした。



・住替える住宅のタイプは、分譲マンションが42%、戸建て住宅が32%、シニア住宅が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。

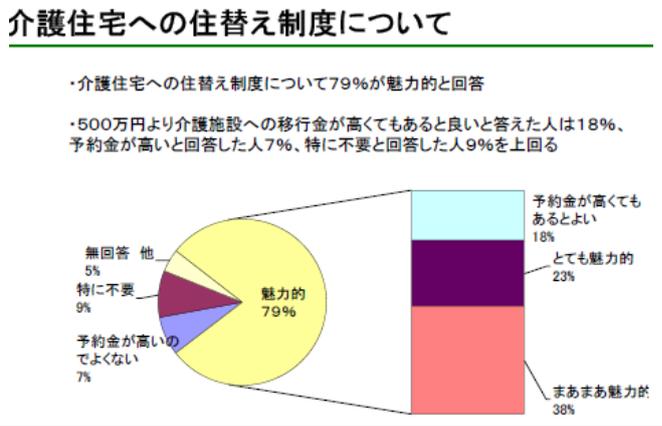
・このように高齢者住宅のニーズは潜在的なものも合わせて高いことが確認できました。



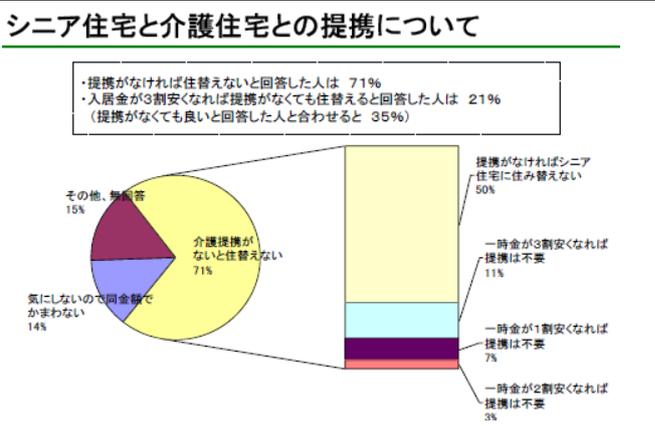
②介護住宅との連携ニーズの調査

・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、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825万円でした。

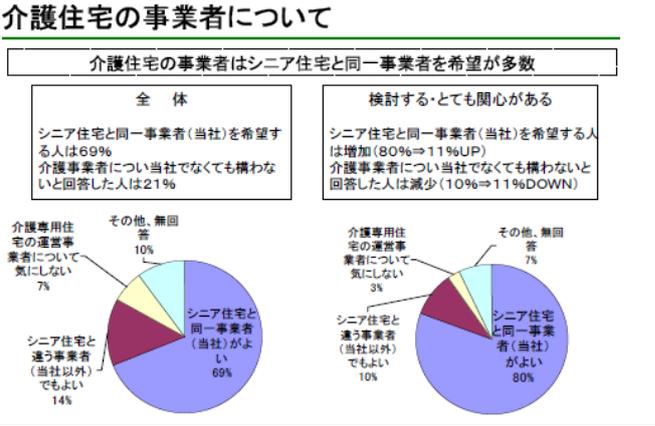
・入居金が2,000万円程度のシニア住宅・介護住宅について、予め500万円の移行金を支払うことで移行を保証する制度をについてお伺いしたところ、79%の方が魅力的だということでした。



・また逆の聞き方ですが、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。

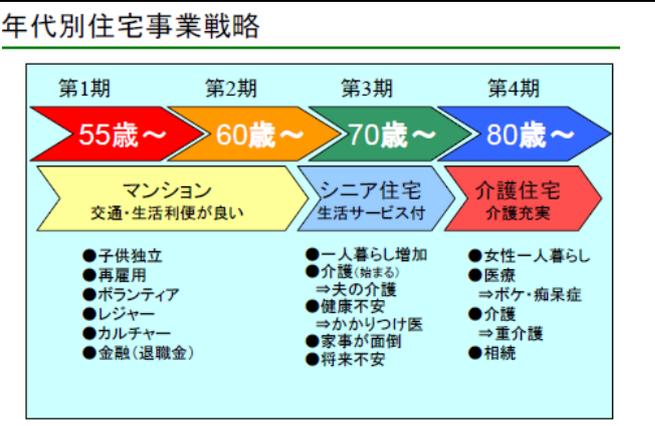


・さらに介護事業の事業者についての質問をいたしました。やはり健康者向けシニア住宅の事業者と同一のほうがよいとお答えになった方が69%、特にシニア住宅に関心の高い方では80%が同一を希望しておられ、一連の流れの中でサービス提供を受けたいというニーズが高いという結果でございました。



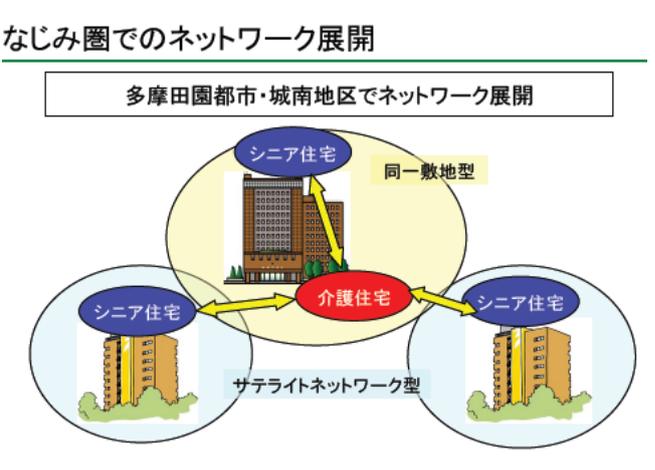
3. 東急不動産の事業化の目的と戦略

・我々は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おります。多摩田園都市で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です。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。



4. 高齢者住宅のマーケット拡大に向けて

- 高齢者住宅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。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。
- 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感じております。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、住宅の建設コストの軽減の施策と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れます。
- 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。様々なニーズに対応したものがマーケットを拡大します。
- 最後に高齢者住宅の流通市場整備がとても大切かと思えます。分譲住宅や賃貸住宅においてはかなりの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未整備であろうと思えます。各地域での紹介事業者の育成などが必要であると思えます。

5. ライフリー荏田・ライフリー大場

・当社東急ホームズではグループリビング、ライフリー荏田及びライフリー大場を手がけております。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。

【入居者の声】

「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。」

「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」

・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」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

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 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%