

高齢者の需要掘むか

中高齢者を対象にしたシニア向け分譲マンションの供給に、首都圏で新たに取組むマンション開発事業者が出てきている。フジヤースコーポレーション（東京都千代田区）は11月から、茨城県つくばみらい市で東洋の販売を開始する「ダイヤモンド」地所との「J.V.事業」。コスモス（東京都港区）は、埼玉県さいたま市の再開発エリアで第1号物件の計画を進めている。06年以降、関西圏で供給が増えたシニア分譲だが、リーマンショックを経てその波は消えた。今後、シニア分譲が市場に定着する可能性はあるのか。4週にわたって検証する。



首都圏でデベが挑戦

エンタランススペースにしている。シニア需要に合わせたフアやランドビアンが置か、やすい場所と判断して供給されている。フジヤースコーポレーションが供給する初のシニア分譲マンション「デュオオセーヌつくばみらい」のモデルは、「この話です。地上9階建て総戸数1500戸のマンション内はバリアフリー化はむしろ、天然温泉やレストランを設ける。カラクや床等といった煩雑な要素から近づく環境も良

ベースも計画した。また、高齢者が暮らす住宅としては安心、安全の提供が要だ。訪問介護事業所や訪問看護事業所などを併設して、テナントを誘致する。同社グループの管理会社「フジヤースコーポレーション」が、ルーピングサービスが、前出の佐藤社長は、「サ高

余裕ある層が購入 シニア分譲マンションに明確な定義はない。過去の供給物件を見ると、介護サービスなどの提供や共用施設の多さは共通だ。加えて、「高齢者住宅」のイメージで言えば、「所有権」があることは大きな特徴だ。将来の相続や売却、賃貸が可能で、購入者の資産になることが販売上のポイントになっている。

入居者期待は医療や介護

用する看護士が常駐すると同時に、訪問介護・訪問看護サービスを提供する事業者と連携の協定を結ぶ。近隣の病院とも連携している。介護サービスなどは入居者それぞれが個別に必要なものを契約する。専有面積は55〜70㎡、各居室などには緊急コールボタンを置く。トイレには防おせん

安心して安全を求めている 需要者が、シニア分譲を選ぶポイントはどこか。これまで8棟のシニア分譲事業の企画に携わったハイネスコーポレーション（大阪市）の河野副社長は、「シニア分譲に対する需要は確実にあるのだ」とし、感じている」と話す。



ピアノやソファは「デュオオセーヌつくばみらい」のロビーに設置される予定

サ高住と補助事業

サ高住を付する高齢者向け住宅は、介護や医療と連携して高齢者支援サービスを提供する賃貸方式などの住宅。11年10月に登録制度がスタートした。制度開始以降、登録が急増している。国交省の補助事業がある。戸当たりに100万円を助成するもので、11年度以降、積極的に実施している。また、国交省は14年度も同様の補助を行いたい考え。14年度予算要求

販売期間2年で、500戸が完了した「サ・レジデンス 岩瀬スイト」を振り返り、ハイネスコーポレーションの河野副社長は、「シニア分譲には、販売面や管理面での事業特有の難しさが指摘されている。事業者が考慮すべき点は何か。シニア分譲の特殊性を知るため、まずは40年ほど前に熱海に誕生した国内初のシニア分譲マンションを追った。」

欲しかった暮らしを、しよう。