

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」。コスモスイニシア（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

エントランススペースにしている。シニア層に合わせたフアとランドビアンが置かれ、やさし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」のモデルユニットは、この話だ。地上9階建て総戸数150戸のロビーをイメージして造られた（写真左）。

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、安全の確保が要だ。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。同じグループの管理会社「フジヤースリービングサービス」がグループの介護施設は、「サ高

サ」を設備。12時間以上、トイレの利用がないと管理運営室に通知する。契約者は単身世帯や夫婦世帯を想定する。50歳以上で自立した生活ができることを入居条件としている。首都圏のシニア分譲を巡っては、コスモスイニシアも計画を進めている。「J-R武蔵浦和駅前」で進むマンション5棟などを建設する再開発事業の1環で、シニア分譲マンション1棟を供給する。総戸数は160戸。15年1月頃の販売開始を予定している。

「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」のカタリで言えば、「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。

販売期間2年間で、500戸が完了した「サ・レジデンス 岩盤スイト」を振り返ると、一般のマンションで重視される「広さ・間取り」(10・8%)や「駅が近い」(10・2%)はそれほど大きく上回らなかった。

入居者期待は医療や介護

用する介護施設が併設すると同時に、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。トイレには訪問セン

「居住性高い住宅」は専有面積が20㎡前後に集約される。住まいとして高い居住性を保つことは難しい。高齢者人口の増加や「アベノミ」による高齢化が進む中、居住性の高い分譲型を求める人は一定数と見られる。また、マンションテレポートは、高齢者人口は増加している。分譲型なら一定の取得能力のある方が購入するもの。民間の市場の中で成り立つと

「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」のカタリで言えば、「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。

販売期間2年間で、500戸が完了した「サ・レジデンス 岩盤スイト」を振り返ると、一般のマンションで重視される「広さ・間取り」(10・8%)や「駅が近い」(10・2%)はそれほど大きく上回らなかった。



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 考えている」と話している。

安心・安全を求めている。需要者が、シニア分譲を通過ポイントにどこか。これまで6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、「介護や生活支援などのサービスは元気が分が大きい。入居者は元気だが、将来的に体が弱くなると、夫婦どちらかが亡くなることを想定して、早めにと購入人が多い」と話す。

「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」のカタリで言えば、「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。

欲しかった暮らしを、しよう。