

## 「新しい食事付シニア分譲マンション」見学記

7/5/2012

北村社会福祉士事務所

代表 北村弘之

今回、あるNPO 法人の見学企画で、食事付シニア分譲マンションを見学してきましたので、訪問記として簡単に報告いたします。正式には、アクティブシニアのための分譲マンションです。

訪問日:7/3/2012(火)

訪問先: スマートコミュニティー稲毛 (千葉市稲毛区長沼町)

<http://www.smartcommunity.co.jp/>

### 場所と印象:

稲毛駅からバスで約20分。場所は16号線沿いで、交通量が多く、そのためか近所にはショッピングモールや倉庫等が多く立ち並んでいる場所の一角です。

すでに2010年と11年に発売した14階建て510世帯の高層マンション2棟が住居棟として、また食事レストランやビリヤード、趣味の教室など多様に設備がある「クラブハウス」、そして、野球場が2面の他、付帯設備があるグラウンド(元企業のものを買い上げ)と、まさに贅を尽くしたアクティブシニア向けのクラブハウスがあります。



14階建て 510世帯  
うち、315世帯契約済



上記はクラブハウス側入り口の案内  
左側の写真は「住居棟」

この写真の左側の土地に新たに低層  
の分譲マンション着工予定

### 【特 徴】

・対象者は、50歳以上の人で、「元気に暮らしてください」ということで、同じ年代の人が、お仲間同士で趣味やスポーツ等を楽しんで下さい。というコンセプトです。また、入居時は自立ということで、一定の審査があるようで、仲間として迎え入れられるには結構な審査基準があるようです。

・介護施設ではありませんので、あえてトイレや寝室には呼び出しボタンや手すりはつけていないようです。但し、コールは24H体制で対応しています。また建物内や部屋はバリアフリーとなっています。介護になった際には、「在宅扱い」を想定して、外部からの訪問介護等が当たるそうです。

・居住棟の部屋は、2通りで、単身用の 33 m<sup>2</sup>と二人用の 70 m<sup>2</sup>の2種類です。分譲ですので、それぞれの価格は1,320 万円以上と2,440 万円以上になっており、近隣の不動産からみても1000 万円程低い価格設定になっているようです。これは、設計構造上を工夫したことにもあるようです。

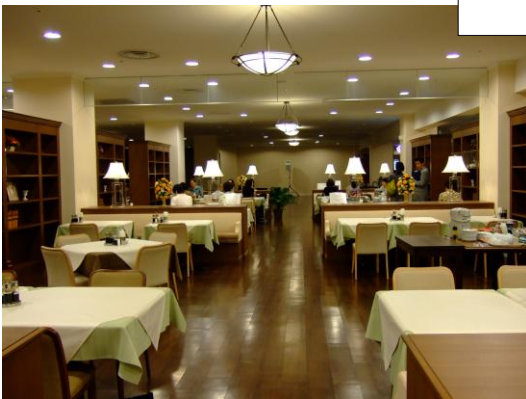
・その他に、分譲時にクラブ利用のための会員権を200 万円程で購入します。(5年償却)  
ゴルフ場のクラブハウスを連想されるかも知れませんが、中には、レストラン、ダーツ、ビリヤード、アトリエ、卓球、ダンスホール、ジム、読書・音楽コーナー、楽器演奏部屋もありました。とにかく、広大で品位のあるクラブハウスです。

・言わば、サービス付高齢者住宅の「贅をつくした住まい」というものです。

ダイニングルーム

一度に、約 100 名食事↓  
夕食時はなだ万の食事

バーカウンターでアルコールもいただける →



・現在、契約数は315世帯(61%)で、そのうち入居世帯数は200世帯とのこと。契約したのみでまだ自宅で住んでおられる方もいるようです。入居者の比率は、千葉県民が40%、都内が30%で、その他が30%ということで、北は仙台、南は山口の方が入居されているということでした。単身と世帯で見ると、30%が夫婦で、残りが単身。また、男女比は半分ずつとのこと。驚いたことに、ここから通勤されている現役の方もいるようです。

・月額料金は、運営費の4.5万円と朝食と夕食の食費4.4万円、他に、管理費と修繕積立金が1.3万円~2.5万円となっており、単身で約10万円、二人世帯で約20万円となっています。当然ですが、この他に医療費等や保険代はかかります。

・入居者のイメージ(資料によると)東京・千葉の上場企業に勤務する団塊の世代の方のようですが、

医師等も入居されております。従来型のシニア住宅とは異なり、中高年健常者(団塊世代以降を主とする)が、生き生きと「第二の人生」をおくるための Village 型の居住空間ということです。

・凄いオーナーの存在があるようで、とにかく大学在学中から、いろんな起業をした人で、世間では「投資家」と呼ばれている宮本雅史氏です。この人の考えが多分にシステムに影響しているようです。

・私個人的には、人生の古い支度する前の人たちが住み、またサラリーマン出身の人々が住む場所に思えました。先祖の家を守ったり、昔ながらの奥さんを中心とした近所付き合いのある人などには疎遠なのかと思った次第です。しかし、このようなサービスを提供できる理念を持った企業が現れていることに、ひとつの時代の流れを感じる次第です。

以上

下の写真は、広大なグラウンド(野球場2面と奥に見えるのは、ゴルフ打ちっぱなし他)  
右の写真は、住居棟入口の受付コーナー

