

2016年2月25日

# Aging in placeの実現とまちづくり

## ～東急グループの取り組みについて～

東急不動産株式会社 執行役員ウェルネス事業本部副本部長

小室 明義

# 東急不動産ホールディングス

2013.10～

資本金 600億円 従業員 42名 東急不動産グループ全体の経営計画

## 東急 不動産

資本金 575.5億円  
従業員 533名

【事業内容】

ビル事業  
住宅事業  
商業施設事業  
**リゾート事業**  
**ヘルスケア事業**  
(シニア住宅事業など)  
海外事業 他

## 東急 コミュニティー

資本金 16.5億円  
従業員 13,022名

【事業内容】

マンション・ビル管理  
リニューアル事業  
資産マネジメント事業 他

## 東急 リバブル

資本金 13.9億円  
従業員 2,806名

【事業内容】

不動産売買仲介  
不動産リニューアル 等

## 東急 ハンズ

資本金 4億円  
従業員 2,737名

【事業内容】

住まいと住生活  
手づくり関連の製品  
道具,工具,素材,部品  
の総合専門小売業

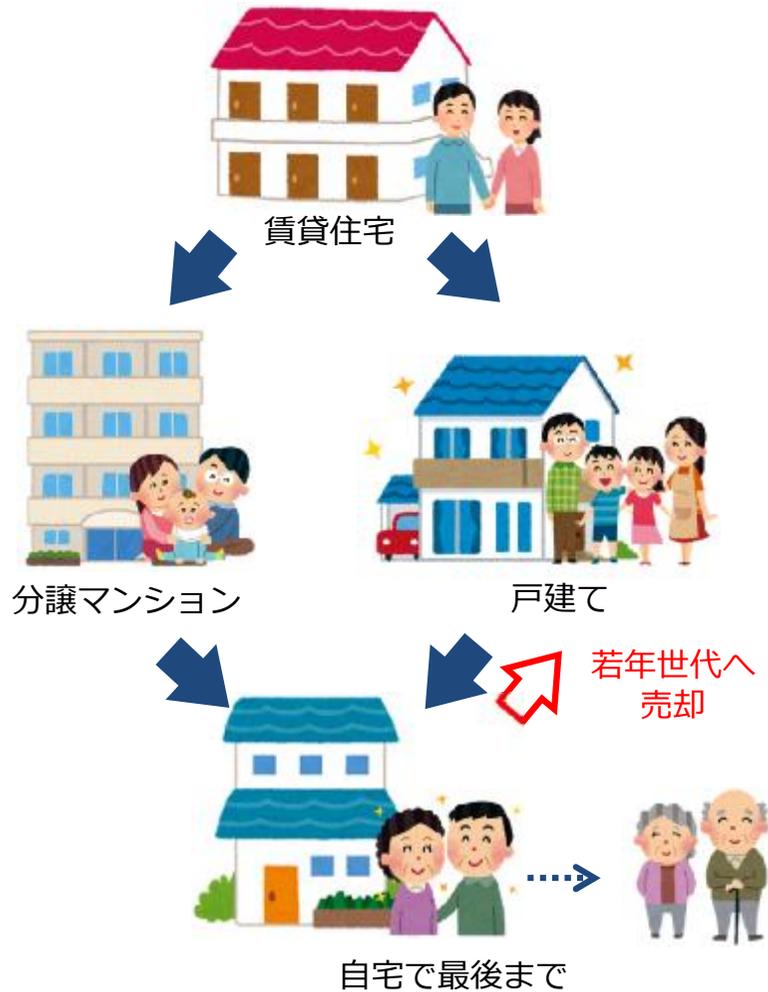
## 東急 住宅リース

資本金 1億円  
従業員907名(想定)

【事業内容】

賃貸住宅管理事業

# 住宅すごろくの新たな「あたり」が必要に



東急不動産は首都圏近郊（得に東急線沿線）を中心に  
大規模な宅地開発を行ってきた

→ 住民の高齢化に伴い、新たな「終の棲家」のニーズ

・健康ではあるが、  
将来の介護が不安

・家の手入れが大変

・困り事を相談できる  
相手がいない 等

住み替え

住続ける事が大変

**グランクレールシリーズ**

自立シニア向け住宅

介護付き住宅

# 東急田園都市線沿線を中心に11施設（約1,000戸）展開



グランクレール馬事公苑



グランクレール成城



グランクレール青葉台二丁目



グランクレールセンター南



グランクレールあざみ野



ライフニクス高井戸



グランクレール青葉台



クレールレジデンス桜台



グランクレール藤が丘



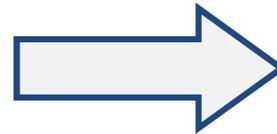
グランクレール美しが丘



グランケアあざみ野

# シニアの様々な不安を解消する『住まい』と『サービス』を提供

GRANCREER  
(シニアレジデンス)



GRANCAER  
(ケアレジデンス)

食事  
サービス

健康  
サポート

フロント  
サービス

介護移行

アクティ  
ビティ

共用  
施設

建物  
設備

介護住宅への移り住み保証・賃料の割引 (2割~3割程度)



シニアレジデンス

住み替え

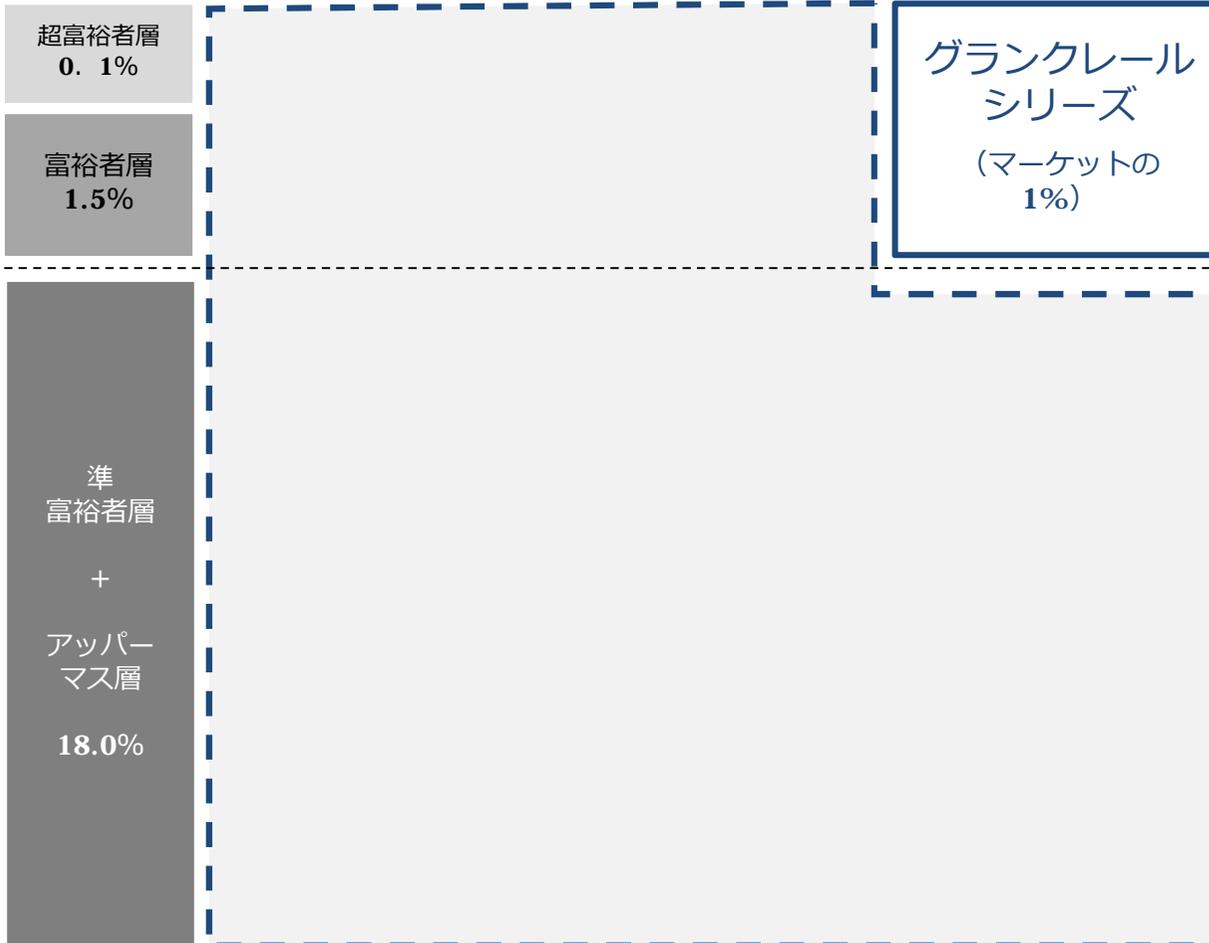


ケアレジデンス

	シニア住宅 健全高齢者向け住宅	介護住宅 要介護者向け住宅
価格	<b>賃料（一括払い）</b> 平均5,500万円	<b>賃料（一括払い）</b> 平均2,000万円
	<b>月額費用（サービス費、管理費）</b> 15万円前後	<b>月額費用（介護サービス費、管理費）</b> 30万円前後
ターゲット	<b>富裕層</b> ご入居者平均年齢 80歳 商圏 半径10km程度	<b>富裕層</b> ご入居者平均年齢 85歳 商圏 半径3km程度

# < グランクレールシリーズ >

住み続けたい <b>86%</b>	住替え <b>14%</b>
在宅（自宅）	施設



## ① ターゲット

**富裕層（住み替えを望む）**

手厚いサービス・共用空間充実

## ② 介護移行保証

**将来の安心**

介護居室の確保・賃料の減額

## ③ 手厚いサービス・豪華な共用部

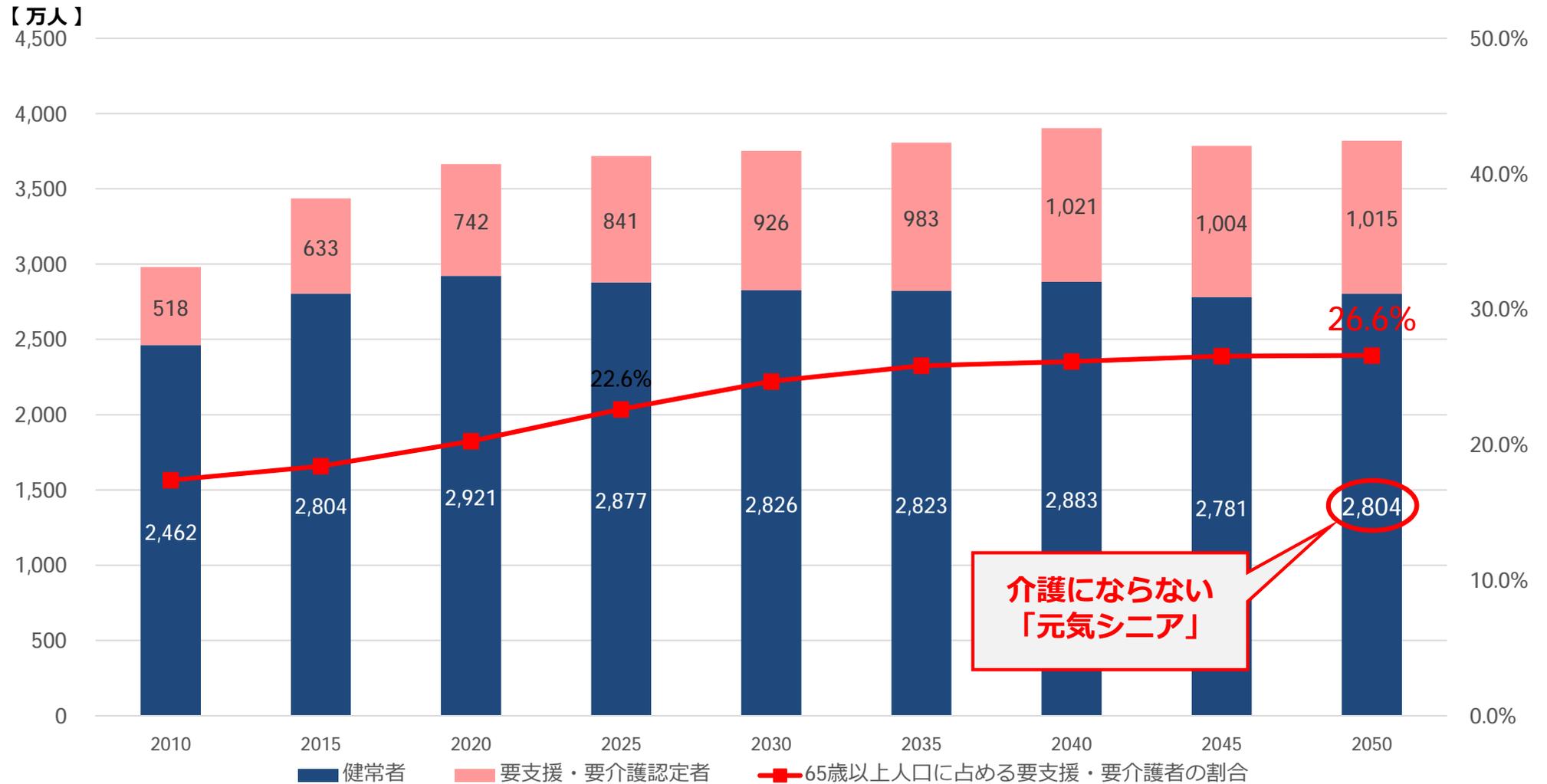
フロント (常駐)	クリニック 併設	アクティ ビティ	大浴場
食堂	ショート ステイ	訪問 介護	デイ サービス

出典：東京都福祉保健局「高齢期の生活実態」調査（2010年）  
野村総研富裕者層アンケート調査

Copyright © 2016 Tokyu land co. All Rights Reserved.

## 65歳以上人口に占める要介護・要支援認定者の割合増加

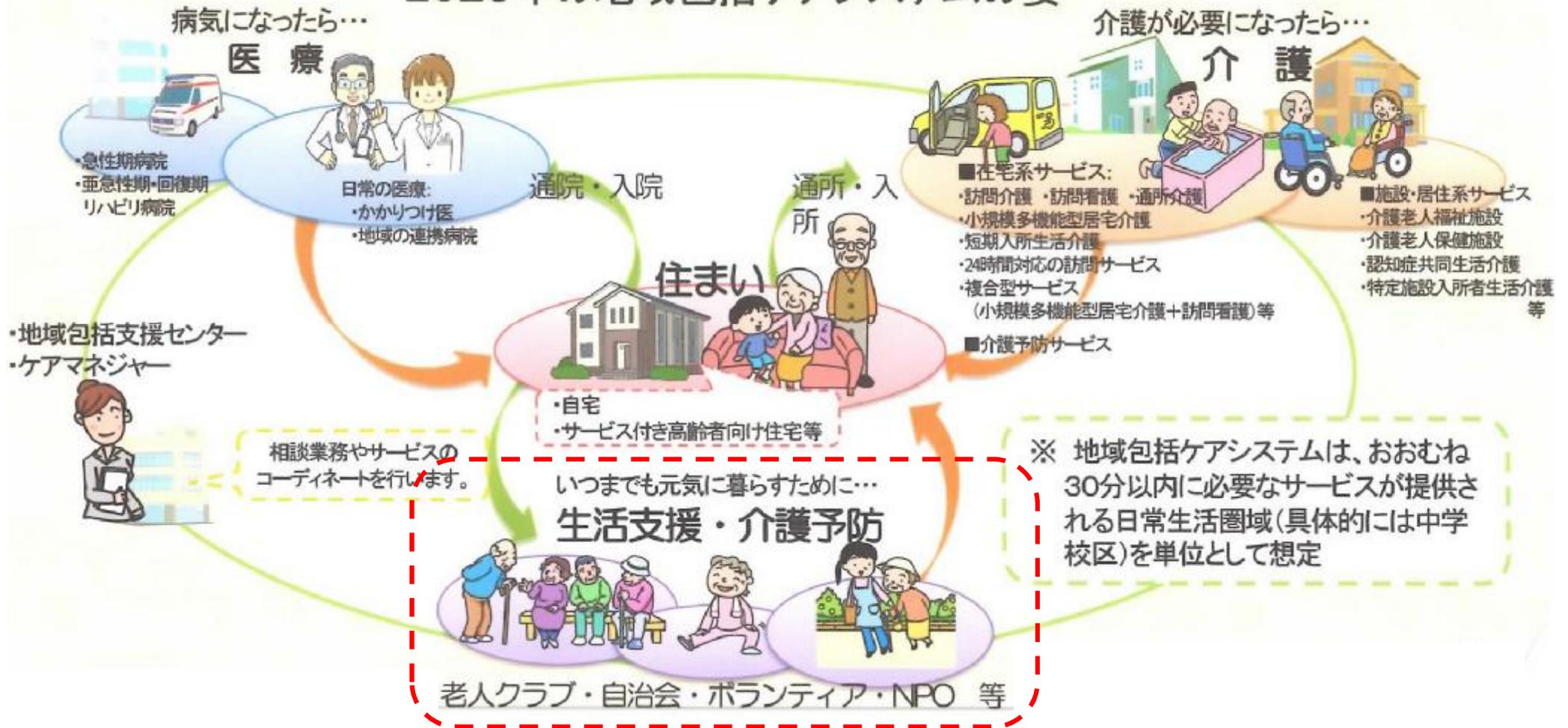
⇒ しかし、約4人に3人（約2,800万人）は「要介護・要支援認定を受けない」



出典：総務省統計局「国勢調査」、国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口（H24年推計）出生中位死亡中位推計  
 社会保障人口研究所将来人口推計及び、介護給付費実態調査（平成24年度11月審査分）

Copyright © 2016 Tokyu land co. All Rights Reserved.

## 2025年の地域包括ケアシステムの姿



健康シニアの様々な状態に応じたサービス提供が必要

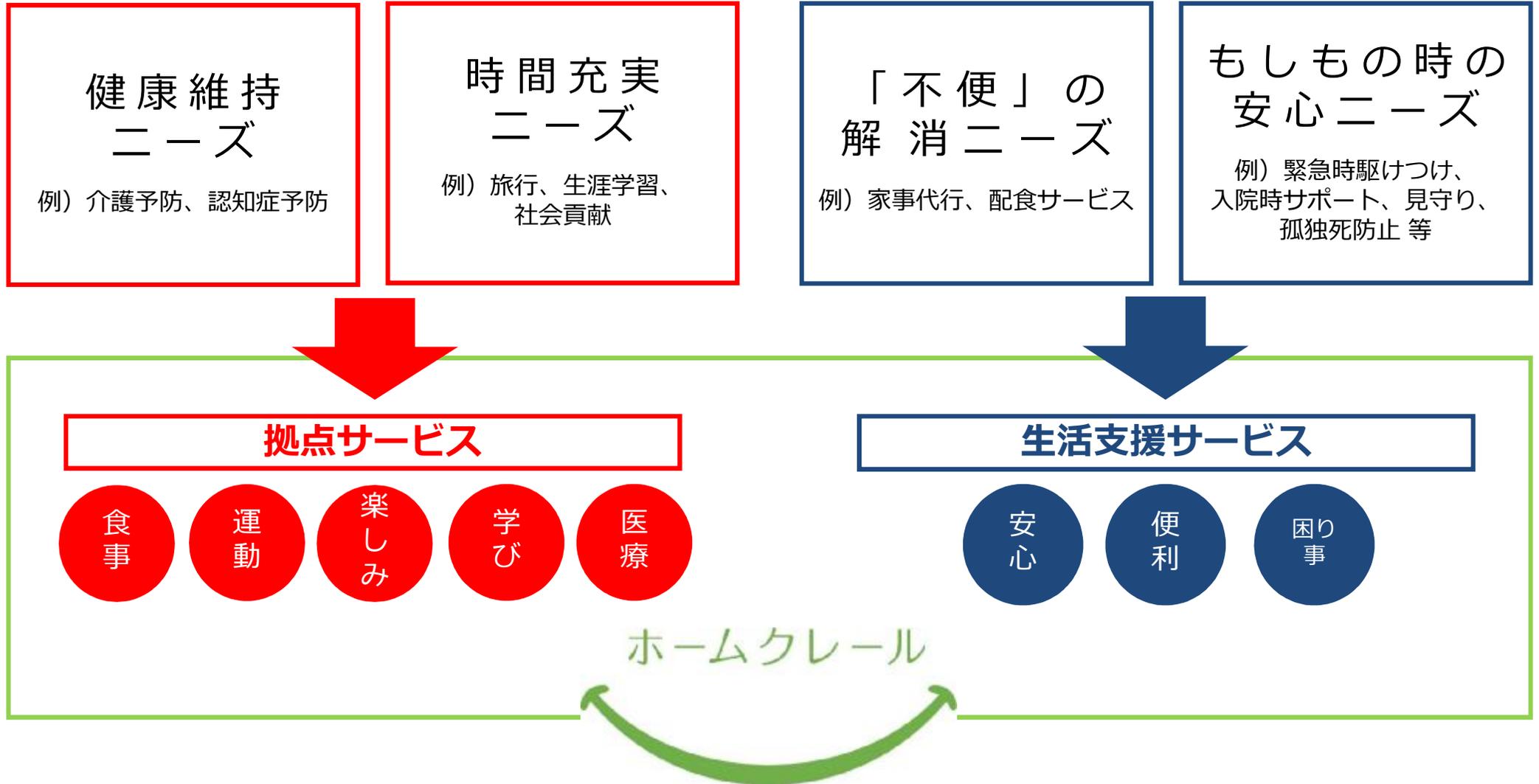
→ 「企業」と「地域」が連携して支えていかなければ実現は難しい

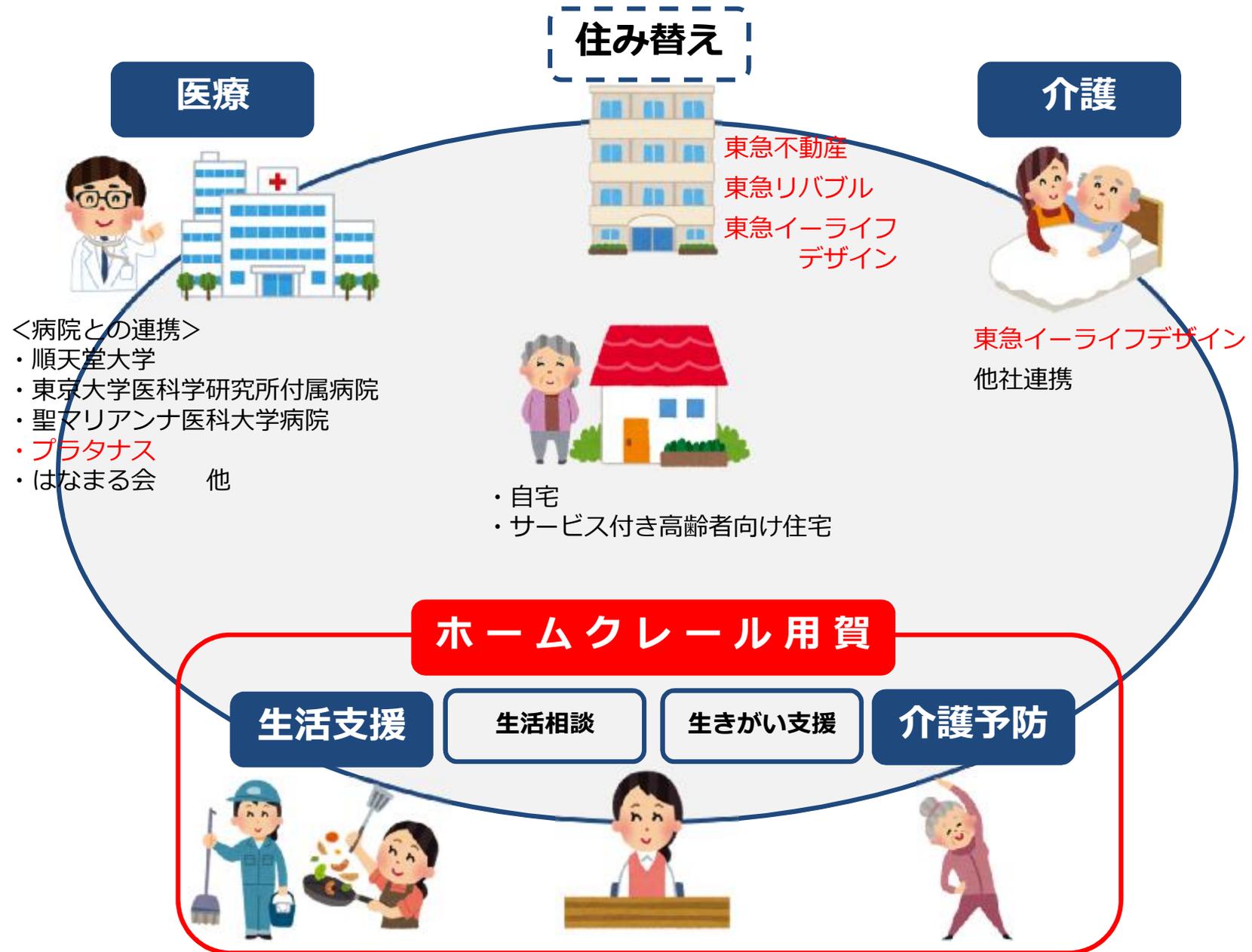
出典：厚生労働省

Copyright © 2016 Tokyu land co. All Rights Reserved.

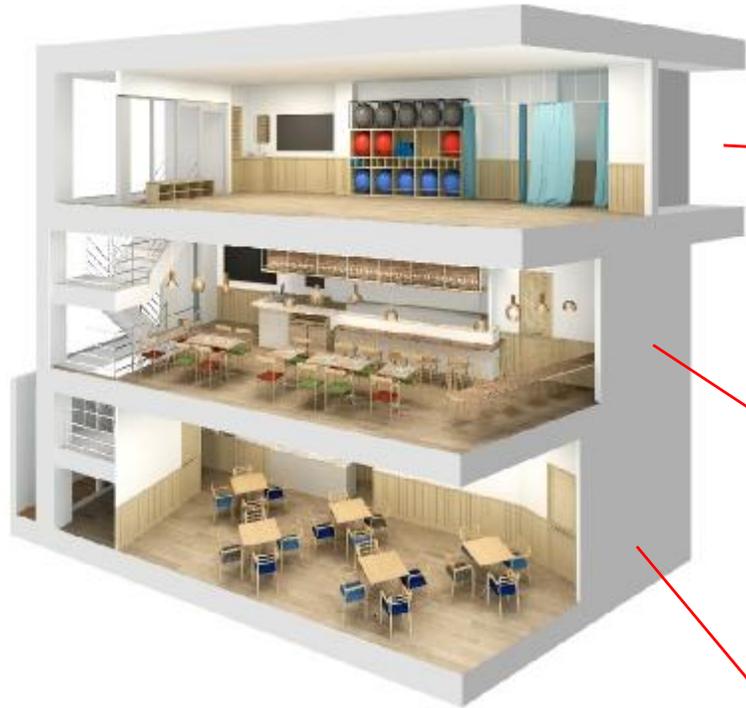
# 健康シニアの様々な状態に応じたサービス提供

『これからのシニア』が求めているもの





# ホームクレール用賀 サービス全体像



## 運動ルーム

運動

フィットネスを運営する  
「東急スポーツオアシス」のインストラクターが  
介護予防プログラムなどを提供

【2F】



## カフェ & 生活コンサルティングカウンター

食事

医療

「健康」をテーマに  
バランスのとれた食事を提供  
週に1度「まちの保健室」を開催

【1F】



安心 便利 困り事

1Fにいる  
「生活コンサルティング」  
を通じて手配可能



## カルチャールーム

楽しみ

学び

暮らしを充実させる  
多彩な趣味・教養クラスの提供  
今後は地域ニアが講師となるクラスも

【B1F】

# ホームクレール用賀 サービスプラン

**お気軽プラン 980円/月**

<拠点サービス>

食事 運動 カルチャー

- ・食事が月1回無料（通常1,000円）
- ・クラス参加は都度払い（1,000円～3,000円）

<生活支援サービス>

オプション利用

**通い放題プラン**

5,980円/月（70歳以上）  
7,980円/月（70歳未満）

<拠点サービス>

食事 運動 カルチャー

- ・食事が月1回無料（通常1,000円）
- ・クラスはすべて通い放題
- ・その他サービスは10%OFF

<生活支援サービス>

オプション利用

**安心プラン 2,980円/月**

<拠点サービス>

食事 運動 カルチャー

- ・クラス参加は都度払い（1,000円～3,000円）

<生活支援サービス>

緊急 駆付 健康管理 急病 入院時 サポート

- ・緊急駆付：1回警備員を呼ぶと4,000円
- ・急病入院時サポート：5,000円/時間

会員属性

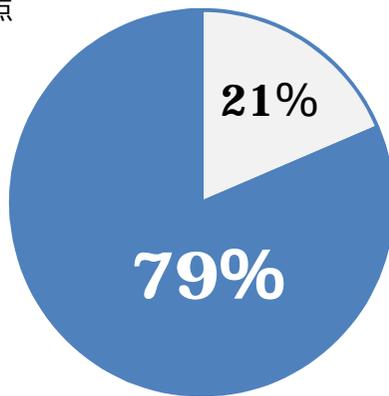
性別

居住地

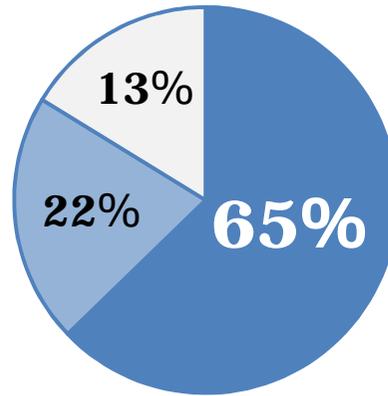
年齢

居住形態

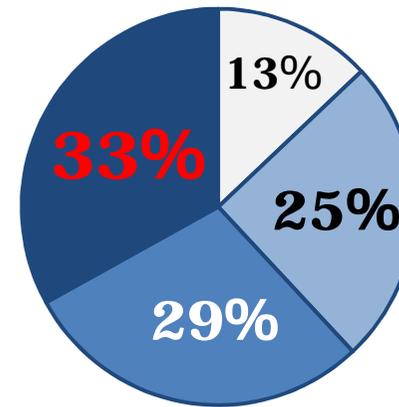
※2015年11月末時点



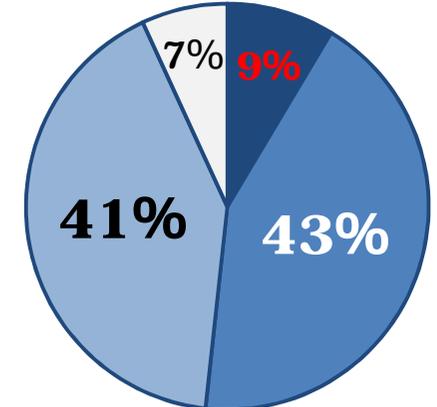
□ 男性 ■ 女性



■ 1km圏 ■ 2km圏 □ 2km圏外



□ 50歳未満 ■ 50歳代 ■ 60歳代 ■ 70歳以上



■ 一人暮らし ■ 夫婦 ■ 子供と同居 □ その他

Copyright © 2016 Tokyu land co. All Rights Reserved.

# 「楽しく健康になる場所」「困ったときに頼りになる場所」を目指して

## 健康体操 介護予防・認知症予防 等



転等予防や認知症予防など  
10種類を超えるクラスを用意

日々参加することで、  
「ピンピンコロリ」を目指す

## まちの保健室



毎週木曜日に  
「まちの保健室」として  
地域に開放

提携している医療法人から  
看護師を派遣

医療や介護に関わる相談を  
受けている

## 体力測定会

3ヶ月に1度  
体組成分測定、歩行速度測定  
等を実施

会員であれば測定情報を蓄積

日々の健康維持について  
アドバイスを行う



## 会員交流会

季節のイベントの際に  
交流会を実施

写真はボジョレーヌーボー解禁  
イベントの様子  
ソムリエ資格を持つスタッフが  
ミニセミナーを開催



## 「地域のコミュニティスペース」を目指して

### 地域コミュニティの場を提供



介護者の会や認知症カフェ、医療セミナーや防災セミナーなど、地域のコミュニティスペースとして地域に場所を開放

(写真)  
東京都心における防災セミナー

### 地域支援事業等の実施場所として

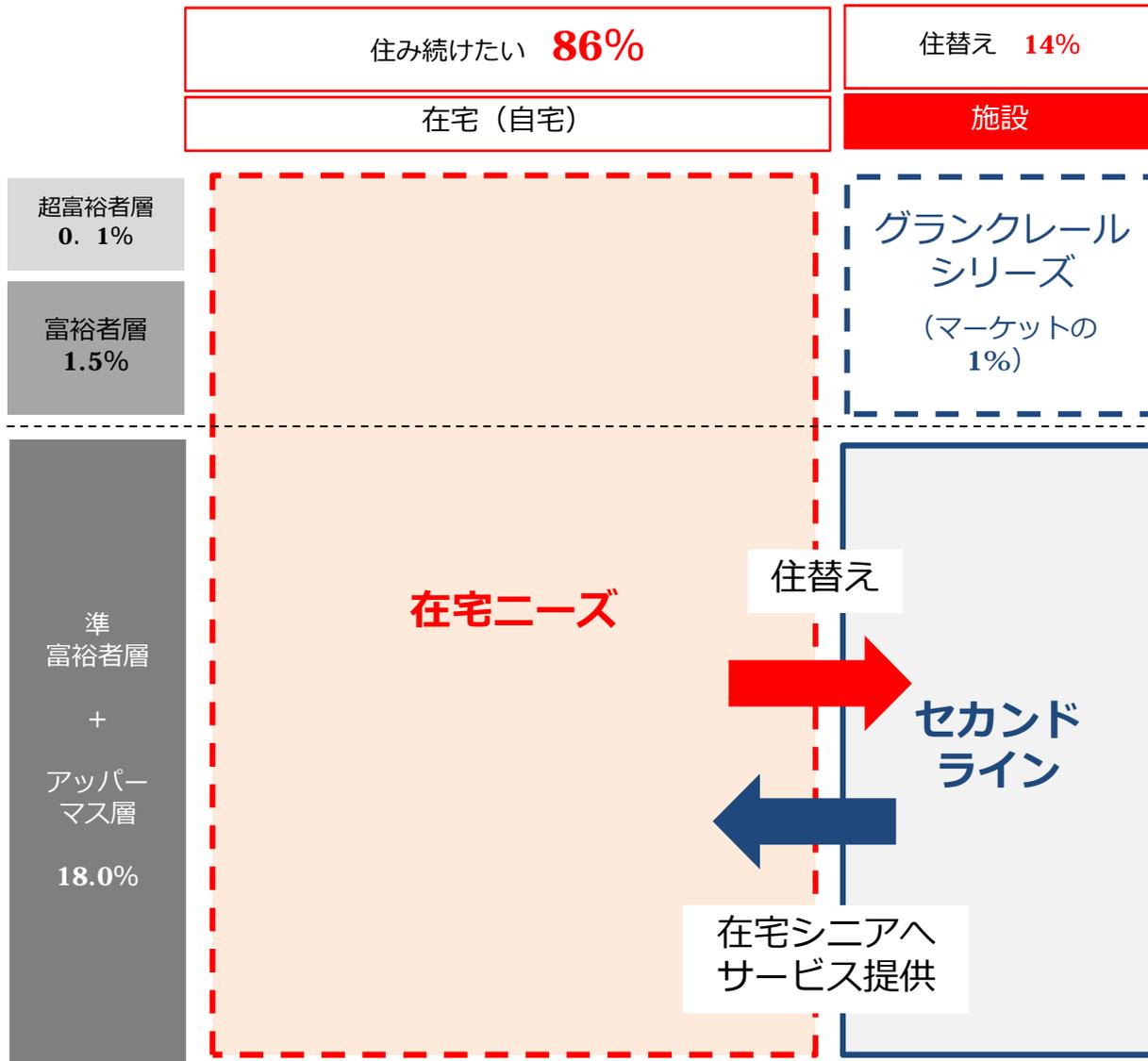


地域NPOなどが今後地域支援事業の場として利用できるように世田谷区と協議中

## 行政への要望

- ・ 無料イベント・セミナーの告知協力
- ・ 閉じこもりがちな非介護シニアへのアプローチ（民生委員など）
- ・ 交流拠点における飲食提供の許可（第一種低層住居専用地域などにおいて）

# <これからのシニア住宅モデル>



## ① ターゲット

準富裕層  
(住み替えを望む)

在宅  
シニア

## ② 介護居室 ショートステイ居室

将来の安心

もしもの時の  
安心

## ③ 『地域包括ケアの拠点』 としての役割

コンシェルジュサービス

小規模多機能

食堂

ショート  
ステイ

訪問  
介護

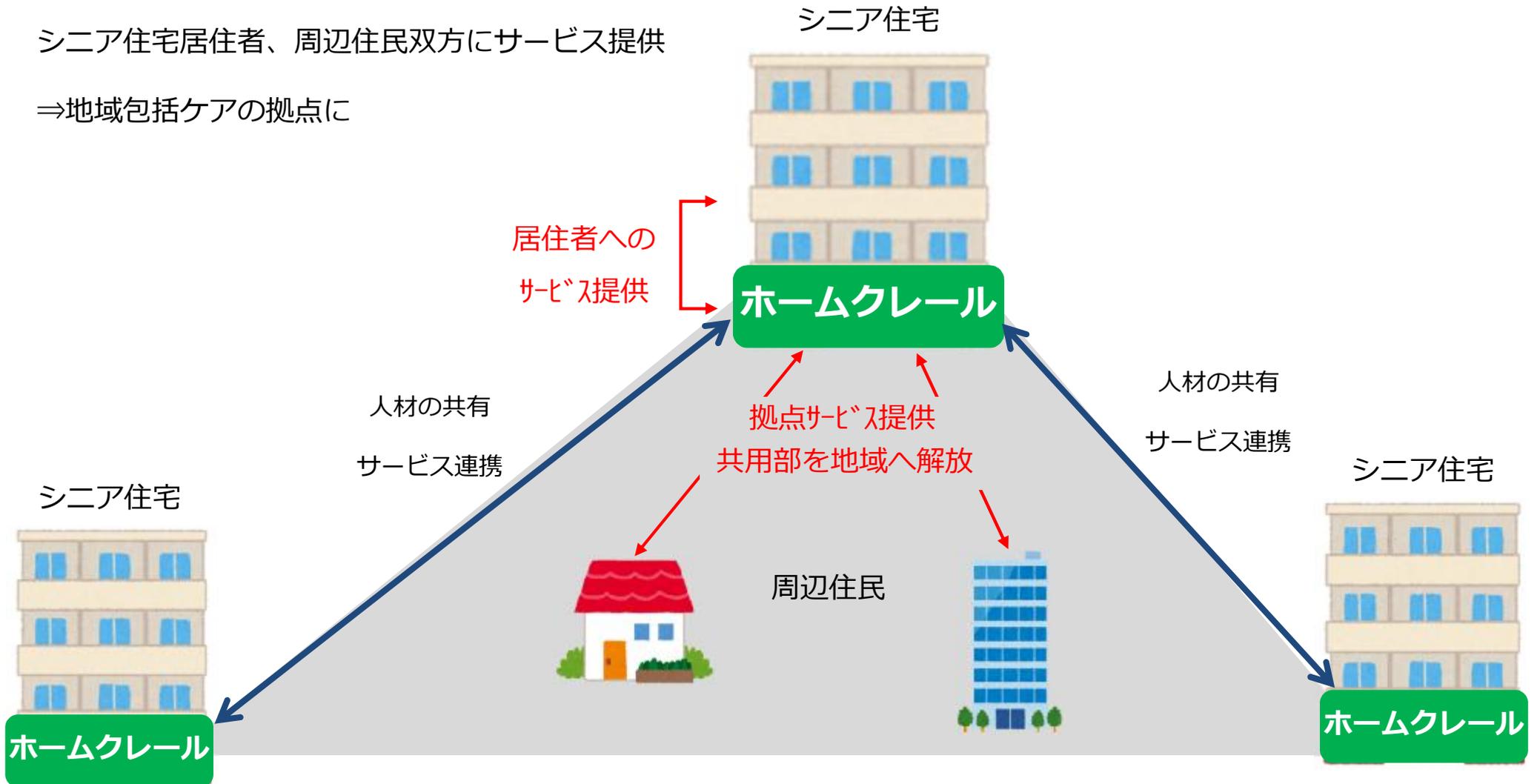
デイ  
サービス

出典：東京都福祉保健局「高齢期の生活実態」調査（2010年）  
野村総研富裕者層アンケート調査

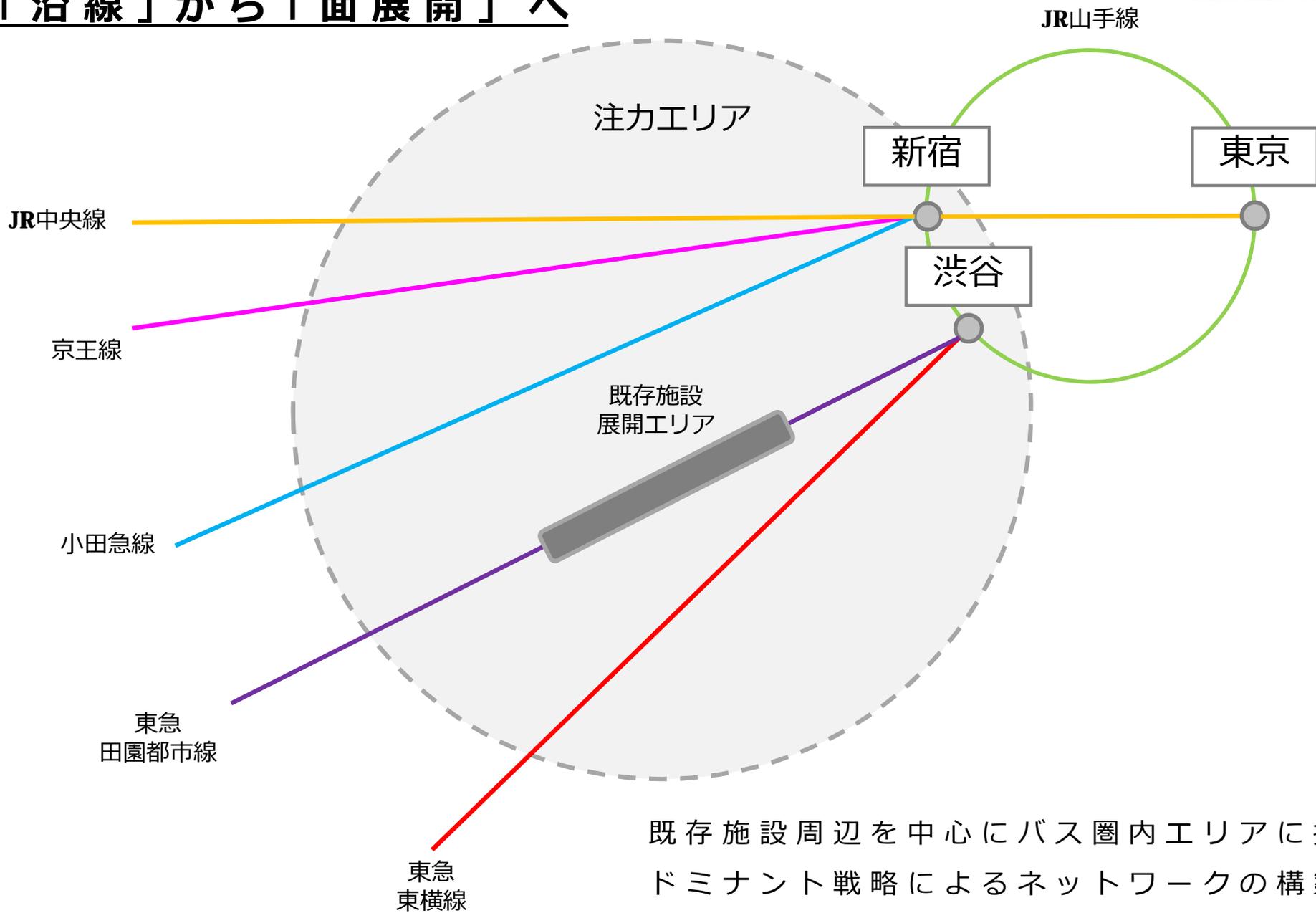
Copyright © 2016 Tokyu land co. All Rights Reserved.

# 「単独施設」から「地域拠点」へ

シニア住宅居住者、周辺住民双方にサービス提供  
⇒地域包括ケアの拠点に



# 「沿線」から「面展開」へ



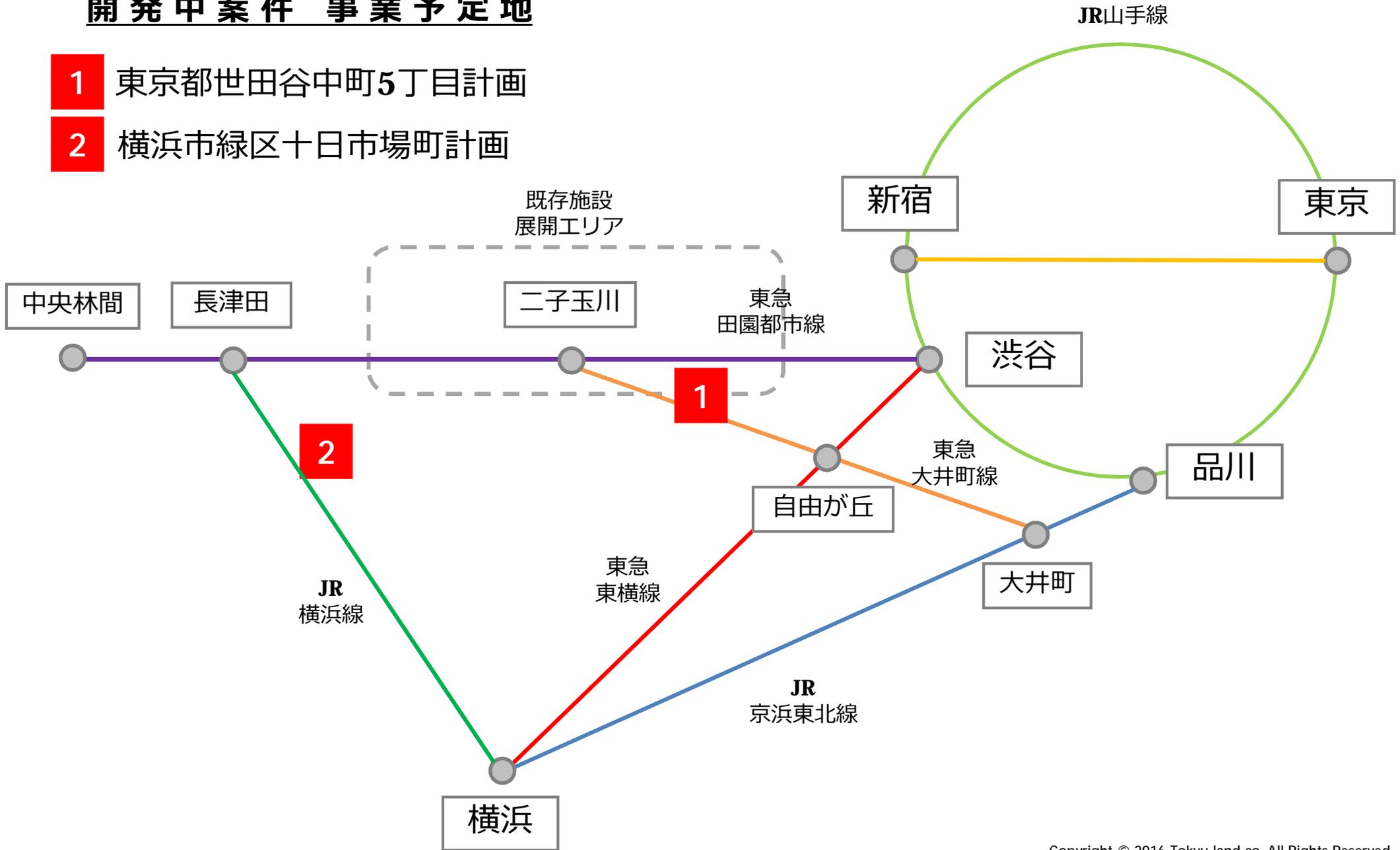
既存施設周辺を中心にバス圏内エリアに拡大  
ドミナント戦略によるネットワークの構築

Copyright © 2016 Tokyu land co. All Rights Reserved.

# 開発中案件 事業予定地

1 東京都世田谷中町5丁目計画

2 横浜市緑区十日市場町計画



# 1 東京都世田谷中町5丁目計画



## それぞれの距離感で 自然や人とつながるガーデン

- ① 新しい街と地域を結ぶ緑豊かなガーデンは、ジョギングや散歩にも最適。
- ② 気ままな交流が生まれる樹々に包まれたガーデン。人の目に守られた子育てにも最適なスペースです。
- ③ 心地よい木漏れ日や水景に潤うプロムナードは、敷地の東西をつなぐ散歩道。
- ④ 野菜や果物、花を育てる喜びをみんなで分かち合えます。

## シェアすることで生まれる “つながり”と“快適”

- ⑨ カーシェアとサイクルシェアを導入。環境に優しく、お出かけやお買い物に便利です。

## 気軽に集い、共に助け合う 多世代コミュニティ

- ⑤ 明るく開放的なライブラリーは、水景を望む吹き抜け空間。
- ⑥ 中庭につながるキッチン・キッズルームは一体利用もでき子供を見守りながら会話を楽しめます。
- ⑦ 多彩なプログラムを用意したコミュニティカフェは、街に開かれた集いの場。
- ⑧ 屋外ビザ寮をはじめ、みんなが集まる仕掛けが随所に。

## エネルギーを節約するための 管理システムを導入

- ⑩ 太陽光発電を採用し共用部の電力にも活用します。
- HEMSにより、エネルギー利用をスマートに。

敷地配置図イラスト／掲載の敷地配置図イラストは、計画段階の図面に基に描き起こしたイラストで実際と異なる場合がございます。

Copyright © 2016 Tokyu land co. All Rights Reserved.

# 多世代交流を育む「交流拠点」

## ヘルスケアステーション

医師・看護師ケアマネージャー  
などが常駐。  
健康・介護の相談機能、  
介護予防教室の実施等を計画

## カルチャールーム

茶室、スタジオ（音楽室）を計画。  
レッスンを通じて子育て援助と  
シニアの生きがい支援を提供。

**東京都市大学と連携した  
「カレッジリンク」も実施予定。**



## 東京都の新たな補助制度

**「一般住宅を併設したサービス付き高齢者向け住宅整備事業」に決定**

## 地域を支える「医療・介護拠点」

### 小規模多機能型居宅介護 訪問看護ステーション

在宅医療と在宅看護の  
シームレスな仕組みの構築

### 定期巡回・ 随時対応型訪問介護看護

世田谷区中町地区の在宅介護に貢献



## 2 横浜市緑区十日市場町計画



### 【提案内容】

当社単独事業（約**200**戸）

- ・サービス付き高齢者向け住宅
- ・高齢者向け優良賃貸住宅等

その他

- ・多世代向け分譲住宅（約**290**戸）
- ・コミュニティースペース
- ・デイサービス
- ・生活サービス施設等

※**2017**年着工、**2019**年完成見込み

**JR横浜線 十日市場駅 徒歩5分**にある市有地の活用提案コンペにおいて事業予定者に選出  
 （東急電鉄、東急不動産、NTT都市開発による共同事業体）