住まい・暮らしスタイル

シリーズ

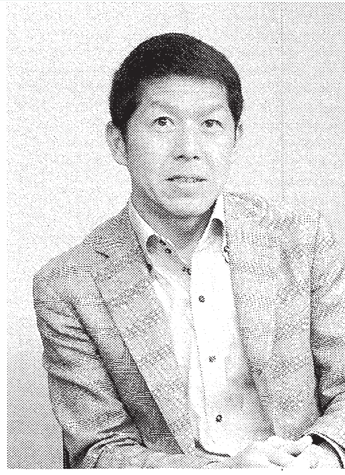
「高齢社会」本番⑨

アズパートナーズ　植村　健志社長に聞く

マンションディベロッパー出身の植村健志社長が04年に設立したアズパートナーズ。介護付き有料老人ホーム運営と不動産事業の2つを柱とする。このほど、介護サービスの質向上を目指して、生花販売の日比谷花壇と提携するなど新たな取り組みも始めた。「勝ち残るためにはサービスの充実が大切。そのためにも人材育成に力を入れる」と話す植村社長に戦略を聞いた。　（井川　弘子）

介護は人材が決め手

働きたい職場に



――現在の運営状況は。

「首都圏で9棟の介護付き有料老人ホームと3カ所のデイサービスセンターを運営している。既存物件をコンバージョンしたものもあるが、基本的には地主に建設してもらい、それを一括借り上げして運営している。平均稼働率は約9割で、入居者の平均年齢は85歳だ。価格帯はエリアによって異なり、例えば東京都文京区のホームは入居一時金1200万円・月額費用23万円から、埼玉県川越市では入居一時金400万円・月額費用15～16万円となっている」

「来春には10棟目のホームを横浜に開設する。今後も年間1、2棟ペースで展開していく。エリアは首都圏が中心となるが、将来的には名古屋や大阪、福岡などの大都市圏でも展開したい」

――順調に拡大している理由は。

「ハード（建物）とソフト（サービス）、価格のバランスが重要だ。ハード面は、マンションディベロッパーでの経験があるので質を維持しつつコストを抑えるノウハウはある。住宅らしさも出せる。ソフト面を充実させて差別化を図り、勝ち残っていきたい」

「サービスを充実させるためには、スタッフの質を高めることが大切。人と接する仕事なので、スタッフ自身が楽しく、やりがいを感じていないと相手に伝わってしまう。そのため、スキルに応じて評価し、報酬に反映させる制度を導入している。一律の評価では、よい人材が集まりにくい」

「日比谷花壇との提携もソフト充実策の1つ。老人ホームの入居者向けに、介護・認知症予防を目的としたフラワーアレンジメント講座を定期的に開催する。日比谷花壇が開発に携わったプログラムだ。スタッフの中から、このプログラムを運用する資格『フラワーファシリテーター』も養成していく。また、これを機会に、頑張っているスタッフに花を贈る制度『サンクスフラワー』も始める。スタッフの満足度向上につなげたい」

「介護業界を魅力ある産業にしていきたい。例えば卒業したら介護会社に就職したいと希望する大学生が増えるように。人生設計できる業界にしたい」

――不動産業との連携は。

「売り上げの約8割をシニア事業が占め、残り2割が不動産業によるものだ。2つの事業があることで安定経営ができている。不動産業を手掛けていることで、老人ホーム用の土地情報も入ってくるし、入居者から自宅などの資産を売却したいといった時にも対応できる」

――サービス付き高齢者向け住宅（サ高住）の予定は。

「今はまだ考えていない。高齢者が最期まで安心して暮らせる住まいを提供したいから。それは認知症や要介護になっても住み続けられるような設備やケアが備わっていること。そして将来どのくらい費用が必要になるのか、想定できることが重要だ。こういった条件を満たして、事業として成立させていくには、今は介護付き有料老人ホームが適していると判断している」

都民世論調査　東京定住意向高まる

東京都がこのほどまとめた「都民生活に関する世論調査」によると、東京定住意向が高まっていることが分かった。交通利便性を評価する声が多かった。

東京に今後もずっと住みたいと思うか聞いたところ、「住みたい」は76・2%で、

前年よりも0・8
こ数年の状況をみ
72・4%、09年74
年74・6%、11年
微増傾向にある。
「住みたい」理由
「交通網が発達し
だから」が75・3
・7%）でトップ
「東京に長く暮ら
ら」48・6%（同
「医療や福祉など
から」29・3%（
だった。
一方、「住みた
回答した割合は11
の理由としては
いから」57・6%
%）、「人や車が
ら」51・3%（同
「住宅が狭い・
など住宅事情が

旬な作品 (98)

=住宅レビュー=

細野　透
×
殿木　真美子

三井不動産レジデンシャル「パークコート千代田富士見ザ タワー」

飯田橋駅前の大規模再開発

立地の優位性と居住快適性で人気

三井不動産レジデンシャルが売主の「パークコート千代田富士見ザタワー」（千代田区富士見2丁目）の販売が始まった。

11月の第1期1次は、全体のおよそ6割に当たる255戸がすでにほぼ完売。1期2次の締め切りも12月1日に終わり、販売は好調だ。

JR総武線「飯田橋」駅西口から徒歩3分、地上40階地下2階建てで、総戸数505戸（事業協力者住戸80戸含む）の大規模タワー。

本物件の特徴は、①何と言っても立地が抜群によいこと、②駅前大規模再開発であること、③住まいの快適性に優れていることの3点にある。

まず①の立地だが、飯田橋は5つの路線が利用できる利便性を持ち、皇居のほかオフィスや官公庁が集まる、言わずと知れた日本の中心エリアである。

さらに、物件は江戸の面影を残す外濠の内側、桜の名所である外濠公園沿いに建つ。徒歩圏には千鳥ヶ淵や北の丸公園、都立小石川後楽園など緑も豊富で、有名私立から大学までが数多く揃う文教地区でもある。つまり、利便性と歴史、緑に教育環境と、あらゆる機能が備わったエリアだといえる。

また②だが、本物件は旧東京警察病院跡地に地上30階建てのオフィス・商業棟、住宅棟、教会と駅前広場や歩道の整備が計画された複合再開発事業である。

オフィス・商業棟とマンションは、どちらも横長のどっしりとした形をしていてスカイラインを合わせてある。2つの棟が建ち並ぶ様はかなりインパクトがあり、完成後には町のランドマークとなるだろう。

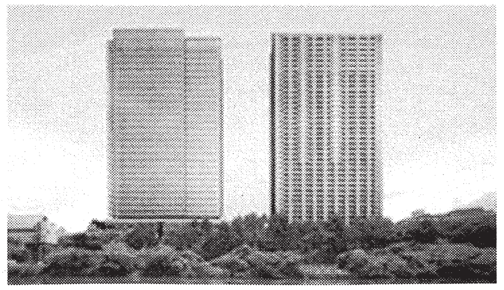
③の住まいの快適性については、いくつかの要素がある。

まず、居室の空間性能の面では、3450㍉という高い階高を生かしたアウトフレーム工法と順梁工法の組み合わせを採用し、柱や梁のないすっきりした空間を実現した。天井高は基準階のリビング・ダイニングで2600㍉と、開放感がある。

建物は、横長の台形をした敷地形状からVの字を描いており、皇居を望む南東向きと外濠に面した北西向きに分かれている。間口を広く取った設計で、約2300㎜のハイサッシからは緑豊かな都心の眺望が存分に楽しめる。

三井不レジのタワーマンションといえば、あえて床面から壁を立ち上げてサッシの高さを抑えることが多かった。今回は他のタワーと比べて見合いが少なく、眺望の効用が非常に大きいことから、全面サッシの採用となったそうだ。

また、ソフトサービスも快適性の向上にひと役買っている。東京女子医大との提携による専属医療サービスや予防医療関連サービスの提供、住戸内での生活リズムを見守り、普段と異なる場合はメールで知らせる「ミマモ」サービスなど、特にシニア世代を意識したものが多い。



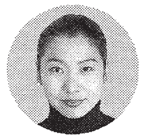
外濠側から見た建物外観。左が商業・オフィス棟、右がマンション

東京都マンション環境性能表示でオール三ツ星を獲得、省エネルギー対策等級4を取得した環境性能の高さも付け加えておきたい。

第1期販売の購入者属性は、40代と60歳以上が約30%ずつを占め、家族数は2人が約4割。近隣区を中心に広範囲から人が集まっているという。

デザイン監修は日建設計、設計・施工は前田建設工業。竣工は14年3月下旬を予定している。

（殿木真美子）



とのき・まみこ＝住宅ジャーナリスト。「ゆとり生活」をテーマとする雑誌の編集者を経て、05年から住宅分野に注力。新築・中古を問わず、年間数十件ペースでマンションを取材。〝主婦目線〟を心掛ける。

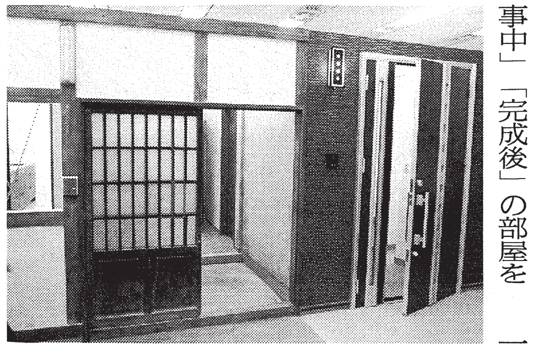
リフォーム

専門のショールームや

大手不動産会社が、リフォームの工事内容や仕上がりを分かりやすく伝える場として、専門のショールームや相談所を相次ぎ開設している。

住友不動産は11月下旬、東京・新宿に、古い住宅を1棟まるごと再生するシステム「新築そっくりさん」のショールームをオープンした。設備機器や建材のサンプル展示だけでなく、「リフォーム工事前」「工事中」「完成後」の部屋を再現した。

これまで、顧
に各所で開催す
会で確認してな
た。開催日時が限
工事中か完成後
一方の状態しか
ができなかった
ショールーム
ナー開催スペー
ォーム顧客に対
談コーナーも設
ストップサービ
ていく。
一方、三井不
ームは12月
屋市中区に
専門の相談
「名古屋コ
ングサロン
ンした。リ
事に精通し
ッフが、古
鉄骨造、マ



新旧の玄関
コーナー（
宿ショール

収納不足解

衣類保管サー

東急不が分譲

東急不動産は12
ンション居住者向
のクリーニング保
「ブランズ マイ
を始めた。マンシ
不満として挙げら
多い収納スペース
する。
同社が首都圏で
ンション「ブラン
者を対象とする。
衣類などをクリ