

# 元気な暮らし 都市部のサ高住

## 野村不動産「オウカス船橋」充実の健康管理



オウカス船橋の外観

野村不動産（東京都新宿区）と野村不動産ウエルネス（同）がサービス付き高齢者住宅（サ高住）第1弾の「OUKAS（オウカス）船橋」を開業して1年余り。通常は満室まで数年かかるといわれるサ高住だが、「オウカス船橋」は総戸数125戸のうち121戸がすでに契約申し込みがあり人気だ。その秘密は、都市型コンパクトタウン開発に注力し、マンション「プラウド」を展開する野村不動産グループの総合力にありそ

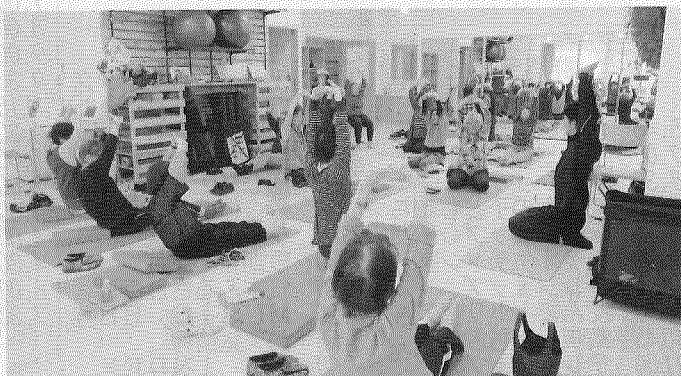
### ◆「街づくり」に力

「野村不動産グループにとってシニア住宅への参入は20年余の課題だった。4年前に市場調査のためにプロジェクトチームを組んで本格的に検討し、まずは健康な高齢者が入居できる賃貸のサ高住から手がけた」と話すのは、検討チームのリーダーをつとめた野村不動産ウエルネスの松本裕樹専務（写真）。

「オウカス船橋」は、野村不動産が展開する分譲マンション「プラウド船橋」の近接地に立地し、交通の便が良く、商業施設



野村不動産ウエルネスの松本裕樹専務



オウカス船橋のフィットネススタジオ

設も近くにあり、生活しやすい環境が特色。「サ高住は不便な郊外で孤立した場所にあることが多いが、オウカスは賃貸マンションとして住みたいと思える立地を選んでいる。100歳でも歩いて生活できる利便が整う」（松本専務）と強調する。

来年末に開業する「オウカス海浜幕張（141戸）」は、野村不動産など7社の共同プロジェクトで6棟のタワーマンションが建つ「幕張ベイタワーズプロジェクト（仮称）」の敷地内に開設。再来年以降に開業する「オウカス吉祥寺（118戸）」と「オウカス日吉（120戸）」も大規模複合開発「プラウドシティ」に隣接して建つ。

野村不動産グループは、単体

のマンション開発ではなく、多世代のニーズに対応できる「街づくり」に力を入れている。街の機能の一つとして高齢者住宅を位置づける。

それを示すエピソードがある。「プラウド船橋」の住民約1500世帯のうち150世帯が「オウカス船橋」を見学。入居者が親を呼び寄せ、「オウカス船橋」に入居させた例が3件あり、入居者本人が「オウカス船橋」も契約したケースが1件あるという。老後にサ高住に住み替えも可能になり、「プラウド」の付加価値向上にもつながる。

### ◆高い食堂利用率

「オウカス船橋」の介護サービスは、介護事業者のツクイ（横浜市港南区）の介護事業所がテナント入居して、訪問介護とデイサービスに対応している。医療機関も地元の病院と提携した。今後の「オウカス」の展開でもそれぞれ地元の有力な医療機関や実績のある介護事業者とパートナーシップを組む考えという。

「オウカス船橋」は、共用部に大浴場、シアタールーム、カフェ、食堂、フィットネススタ

ジオなどを併設する。松本専務は「サ高住の食堂利用率は高くても3割程度が一般的だが、オウカス船橋は約65%と高い。おいしさにこだわったためで、給食事業者は20社以上を試食して決めた」。委託したLEOC（東京都千代田区）は、給食センター方式でなく、食堂内の厨房で調理している。

フィットネススタジオは、スポーツジム「メガロス」を首都圏中心に展開するグループの野村不動産ライフ&スポーツ（同中野区）が運営する。同社のノウハウを生かした高齢者専用プログラムを導入し、身体機能のリハビリに力をいれている。

「入居時につえが必要だった入居者がつえがいらなくなった例もある」（松本専務）ほどだ。

### ◆10年で40棟計画

野村不動産ウエルネスの親会社、野村不動産ホールディングスは、昨年3月に有料老人ホームを展開する創生事業団（福岡市中央区）と業務提携し、同社子会社のJAPANライフデザイン（東京都港区）に49%出資した。高齢化社会を見据え、今後10年間で同社が展開する有料老人ホームと野村不動産ウエルネスが手がけるサ高住などを、合わせて40棟供給する計画を打ち出している。