

平成 25 年 11 月 6 日

報道関係各位

東京建物株式会社
東京建物不動産販売株式会社

～東京建物のサービス付き高齢者向け住宅 第2弾～

「グレイプスふじみ野」11月16日(土)開業

新開発：分譲マンション同様の「専有部個別設計変更システム」の採用（※1）

日本初：「アクションフリー型在不在検知システム（※2）」および「インターホンによる代理応答システム（※3）」の採用

今般、東京建物株式会社（本社：東京都中央区 社長：佐久間 一）と東京建物不動産販売株式会社（本社：東京都新宿区 社長：種橋 牧夫）は、埼玉県ふじみ野市にて開発中のサービス付き高齢者向け住宅「グレイプスふじみ野」（地上5階建、住宅総戸数86戸、訪問介護事業所・居宅介護支援事業所1区画）を平成25年11月16日（土）より開業いたします。

本物件は、東武東上線「ふじみ野」駅より徒歩14分の閑静な住宅地に位置し、元気な方はもちろん、要介護状態となっても自立して暮らしていきたいシニアの方に長く安心してご入居頂けるよう、日々のお困りごとにワンストップで対応するコンシェルジュをフロントに配置して安否確認・生活相談・短時間ケア等の基本サービスを提供するほか、併設予定の訪問介護事業所からは24時間の介護サービスを、提携医療機関からは医療・看護サービス等をご提供できる体制を導入いたします。



【グレイプスふじみ野 外観イメージ】

<「グレイプスふじみ野」の主な特長>

- ① 株式会社による訪問介護事業所・居宅介護支援事業所の併設、及び医療法人社団富家病院のスタッフルーム設置による医療連携を含む24時間の手厚い介護・見守り体制
- ② 分譲マンション「Brillia」準拠の設備・仕様、及び最大専有面積50.69㎡（平均約28㎡）の確保
- ③ 東京建物株式会社と株式会社日本アレフの共同開発による日本初の「アクションフリー型在不在検知システム（※2）」と「インターホンによる代理応答システム（※3）」を導入
- ④ 「Brillia」で実施している“オリジナルプランオーダーシステム”をベースとした新開発（※1）の「専有部個別設計変更システム」を一部の住戸（2戸）に採用
- ⑤ 地域と結びつき、高齢者に優しいデザイン
- ⑥ 緑道隣接、生活利便施設（スーパー、郵便局）・公園が半径100m以内に揃う良好な住環境
- ⑦ 将来に渡って権利が守られる終身建物賃貸借と入居一時金不要の賃貸方式を採用

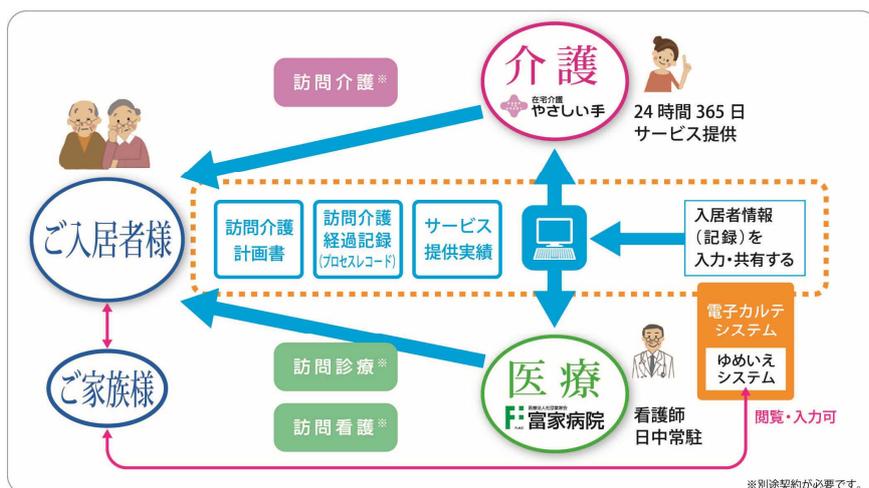
- (※1) 一部の住戸（2戸）に、東京建物が分譲マンションにて実施している「東京建物オリジナルプラン オーダーシステム」と同様の専有部個別設計変更を賃貸マンションにおいても行えるシステムを開発・導入いたしました。
- (※2) 入居者の在室および不在状態を入居者の操作（ボタンを押す・ドアの鍵をかける等）を行う必要がなく、各部屋に設置した複数のセンサの組み合わせにより自動的に検知するシステムは日本初となります。【㈱日本アレフ社調べ】
- (※3) 予め登録をされた入居者については、来訪されたお客様から入居者へのインターホンの呼び出しを自動的にスタッフにお知らせすることで代理応答（対応）を行うことができるシステムは日本初となります。【㈱日本アレフ社調べ】

I. 「グレイプスふじみ野」の主な特長

① ㈱やさしい手による訪問介護事業所・居宅介護支援事業所の併設、及び医療法人社団富家会のスタッフルーム設置による医療連携を含む24時間の手厚い介護・見守り体制

「グレイプスふじみ野」は、訪問介護事業者として実績のある「株式会社やさしい手」に運営業務を委託し、サービス提供及び運営を行います。24時間365日の有人管理や、専門性を持ったスタッフによる生活相談・健康管理を実施するほか、24時間対応の訪問介護事業所と居宅介護支援事業所を建物内に開業いたします。

また、ふじみ野市にある医療法人で、医療・看護・介護を総合的に行う医療法人社団富家会と連携することにより、建物内に看護師が日中常駐することで介護と医療の連携を実現し、快適で安心できる暮らしをサポートします。



【介護・医療の連携サポート体制のイメージ】

② 分譲マンション「Brillia」準拠の設備・仕様、及び最大専有面積 50.69㎡（平均約28㎡）の確保

「グレイプスふじみ野」は、東京建物の分譲マンション「Brillia」をはじめとする数多くの住宅開発経験により培ったクオリティの高い設備・仕様を採用するほか、単身向けワンルームからご年配の2人暮らしの方にも対応する最大専有面積 50.69㎡の2人向け2LDKを用意するなど、23タイプ・43バリエーションの豊富な間取り構成としています。



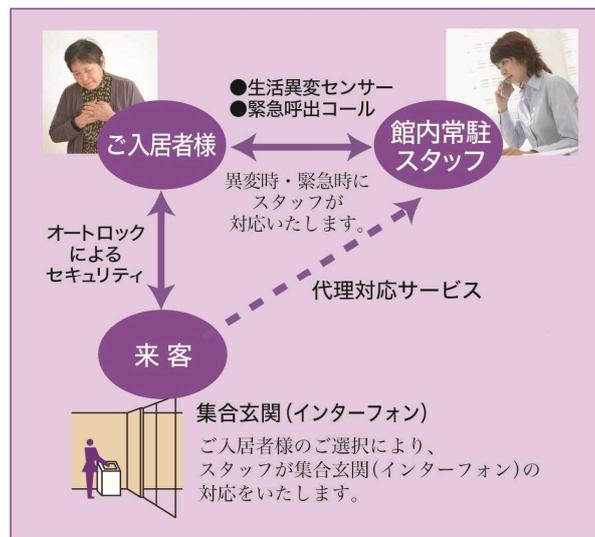
【グレイプスふじみ野 標準プラン】

③ 東京建物㈱と㈱日本アレフの共同開発による日本初の「アクションフリー型在不在検知システム」と「インターホンによる代理応答システム」を導入

「グレイプスふじみ野」は、東京建物㈱と㈱日本アレフの共同開発により、日本初となる「アクションフリー型在不在検知システム」と「インターホンによる代理応答システム」を採用しました。

「アクションフリー型在不在検知システム」は、入居者の在室および不在状態を入居者の操作を行う必要がなく、各部屋に設置した複数のセンサの組み合わせにより自動的に検知することによって、入居者の誤操作等による緊急通報の誤報発生頻度を少なくすることが期待され、入居者と運営者の双方に負担の少ない運営が可能になります。

また、「インターホンによる代理応答システム」は、予め登録された入居者については、来訪されたお客様から入居者へのインターホンの呼び出しを自動的にスタッフにお知らせすることで代理応答（対応）を行い、入居者の身体機能の状態にかかわらず安心して来訪者からのインターホンに対応することが可能となります。



【「アクションフリー型在不在検知システム」及び「インターホンによる代理応答システム」のイメージ】

④ 「Brillia」で実施している“オリジナルプランオーダーシステム”をベースとした新開発の「専有部個別設計変更システム」を一部の住戸（2戸）に採用

「グレイプスふじみ野」は、「自分の暮らしをディテールまで納得して選び、組み立てたい。」というお客様の要望に応えるため、東京建物の分譲マンション「Brillia」にて好評を得ている「オリジナルプランオーダーシステム」をベースとして賃貸住宅にも対応可能な、「専有部個別設計変更システム」を新たに開発し一部の住戸（2戸）に採用します。

また、本システムの他にもお客様のライフスタイルに合う豊富なセレクトプランを一部の住戸（2戸）にご用意することで、様々なご要望に対応いたします。

⑤ 地域と結びつき、高齢者に優しいデザイン

「グレイプスふじみ野」は、緑あふれる閑静な住宅地に佇む介護の拠点として地域との調和を図るとともに、「グレイプス」の基本理念である「豊かな実りの季節を迎えた世代の方々に、その実りの季節を楽しむための住宅」をご提供することを目指しました。そこで、「自然との呼応」をデザインポリシーに掲げ、造園家や左官職人とのパートナーシップにより、「流行」ではなく「本質」を追求することで浮かび上がる「味」を愚直に追い求める向井裕氏と宮澤俊一氏の建築家ユニット、「デザイン・ファーム合同会社」に我々の想いを託しました。

■外構計画

- ・隣接する緑道から続く「緑」との一体性に配慮し、ふじみ野市の前身となる旧上福岡市および旧大井町の花木であるコスモス、桔梗、木犀など四季折々の花木を配した植栽計画。
- ・ふじみ野市のシンボルであり有形文化財にも指定されている「苗間神明神社の常夜灯」をイメージとした灯籠型の門柱を設置。

■内装計画

- ・地元埼玉県を本拠に、マンダリンオリエンタルホテル東京（マンダリンパー）の内装工事なども手掛ける「有限会社ぬり貫」による芸術性の高い「版築（はんちく）」（※4）をエントランスに配置。
- ・身体機能が低下した高齢者に配慮し、ラウンド（円形）形状をモチーフとしたエントランスホールや各階にイメージカラーを配した共用廊下など、「機能」と「美しさ」を兼ね備えたデザインを採用。

（※4）「版築（はんちく）」:

土をじかに突き固めることにより、長年積み重ねてきた地層のような、美しい独特の表情があらわれる。古来、日本国内では法隆寺や薬師寺、海外では万里の長城でも使用された伝統工法。



向井 裕 デザイン・ファーム合同会社一級建築士事務所／代表

1969 年東京都生まれ。東京藝術大学美術学部建築科卒業後、内井昭蔵建築設計事務所に入社。



宮澤 俊一 デザイン・ファーム合同会社一級建築士事務所／代表

1954 年東京都生まれ。横浜国立大学工学部建築学科卒業後、内井昭蔵建築設計事務所に入社。

2008 年、両名にてデザイン・ファーム合同会社 一級建築士事務所を創設、共同主宰。一級建築士、日本建築家協会会員、東京建築士会会員

⑥ 緑道隣接、生活利便施設（スーパー、郵便局）・公園が半径 100m以内に揃う良好な住環境

「グレイプスふじみ野」は、南緩傾斜地かつ四季彩りの草木が楽しめる福岡江川緑道に面した閑静な住宅地に立地します。また、半径 100m以内にはスーパー、郵便局などの生活利便施設が揃っているほか公園もあり、大変良好な住環境が揃っています。



【周辺図】

⑦ 将来に渡って権利が守られる終身建物賃貸借と入居一時金不要の賃貸方式を採用

「グレイプスふじみ野」は、終身建物賃貸借制度の事業認可を取得済です。終身建物賃貸借制度は、「高齢者の居住の安定確保に関する法律」に基づき、バリアフリー化された住宅を高齢者の生涯にわたって賃貸しようとする時に、賃借人が生きている限り存続し、死亡した時に終了する賃貸借契約を結ぶことができる仕組みです。更新という概念が無く、高齢者が終身にわたり安心して賃貸住宅に居住することができます。

また、入居時は原則として3か月分の敷金を預託いただく以外、入居一時金などの権利金を不要とする賃貸条件としています。

II. お客様の特徴・評価等

<お客様の特徴>

- ・ 地元、沿線以外からも幅広い反響を獲得
- ・ 2LDK住戸(7戸)は募集受付開始初日に全戸申込を獲得
- ・ 2人入居の比率が約1/3
- ・ 地域専門職、医療機関からの紹介が約2/5

<評価のポイント>

- ・ 環境と利便性を兼ね備えた立地
- ・ 広さと豊富な間取り構成
- ・ 医療連携と手厚い介護・見守り体制
- ・ 分譲住宅と同水準のクオリティ(特に居住性と安全性)

<当社分析>

- ・ 要介護者を支える同居家族や地域専門職から積極的な支持を獲得できた結果、今まで在宅生活に限界を感じつつも移り住みの選択肢の少なかった「医療依存度の高い方」・「老々介護」で悩まれている方から評価された。
- ・ 分譲住宅と同等の居住性を意識して企画された高齢者向けの住宅が少なく、既存同種の商品には興味を示さなかった層から高い支持を獲得できた。

<今後の展開>

東京建物グループは、高齢者向けの住宅にも、「緊密な医療連携と手厚い介護体制」に加えて「住宅自体の広さ・質」、そして「世帯構成や身体機能に関係なく、早くから長く暮らしていける工夫」が求められていると推察しており、今後供給予定の「グレイプスシリーズ」においても引き続きお客様に高く評価される高齢者向け住宅を企画・開発する所存です。

III. 募集概要、計画概要、位置図

<募集概要>

募集受付開始日：平成25年9月1日(日)
募集戸数：86戸
専有面積：18.60㎡(36戸)～50.69㎡(3戸)
賃料(月額)：63,000円～198,000円
管理費(月額)：15,000円、20,000円

<計画概要>

所在地：埼玉県ふじみ野市南台一丁目15番12号(住居表示)
交通：東武東上線「ふじみ野」駅徒歩14分
敷地面積：1,510.04㎡
構造規模：鉄筋コンクリート造地上5階
延床面積：3,693.83㎡
住戸数：住宅総戸数86戸、訪問介護事業所・居宅介護支援事業所1区画
間取り：1R～2LDK

専有面積：18.60㎡～50.69㎡※メーターボックス面積含む
 共用部：フロント、グレイプスホール（集会室・食堂）、看護スタッフルーム、トランクルーム、
 介護浴室、機械浴室、談話スペース、防災備蓄倉庫
 竣工：平成25年10月31日
 入居予定：平成25年11月16日
 事業主：東京建物株式会社
 貸主：東京建物不動産販売株式会社
 運営受託：株式会社やさしい手
 建物管理：株式会社東京建物アメニティサポート
 設計施工：大末建設株式会社
 デザイン監修：デザイン・ファーム合同会社一級建築士事務所

物件ホームページ <http://www.grapes-life.jp/fujimino/>

<グレイプスふじみ野 位置図>



以上