



埼玉県南5市まちづくり協議会
都市計画専門部会資料

会社概要

Corporate Profile

当社の事業概要 さまざまな試みの実現する、多彩な展開

生活科学の実績

多世代が共に住まう
コミュニティタウン



L & SH七彩の街

多世代が共に住まう
コミュニティハウス



日暮里コミュニティ

駅前再開発型



L & SH千種

小規模多機能型ハウス



上布田つどいの家

工場跡地再開発



リボンシティ川口

弊社が運営する高齢者住宅 全国に25棟を展開(今後開設するハウス含む)

～ 関東エリア ～

東京

ライフ&シニアハウス井草 2001.6~

日暮里コミュニティ 2003.6~

神奈川

ライフ&シニアハウス港北 1999.12~

ライフ&シニアハウス港北2 2003.11~

上布田つどいの家 2007.3~

千葉

ライフ&シニアハウス市川 2008.9~

高根台つどいの家 2009.6

埼玉

シニアハウス武蔵浦和 1991.8~

ライフハウス浦和 1993.8~

ライフハウス浦和2 1994.11~

ライフ&シニアハウス南浦和 2001.9~

ライフ&シニアハウス所沢 東館1994.12~ 西館2005.5~

ライフ&シニアハウス川越南七彩の街 2005.9~

ライフ&シニアハウスリボンシティ川口 2007.3~

～ 関西・中部エリア ～

大阪

シニアハウス新町 1998.5~

ライフ&シニアハウス緑橋 2000.7~

ライフハウス緑橋2 2001.1~

シニアハウス長居公園 2005.4~

ライフ&シニアハウス千里中央 2009.7

京都

ライフハウス京都醒ヶ井 2008.11~

愛知

シニアハウス瑞豊 1988.11~

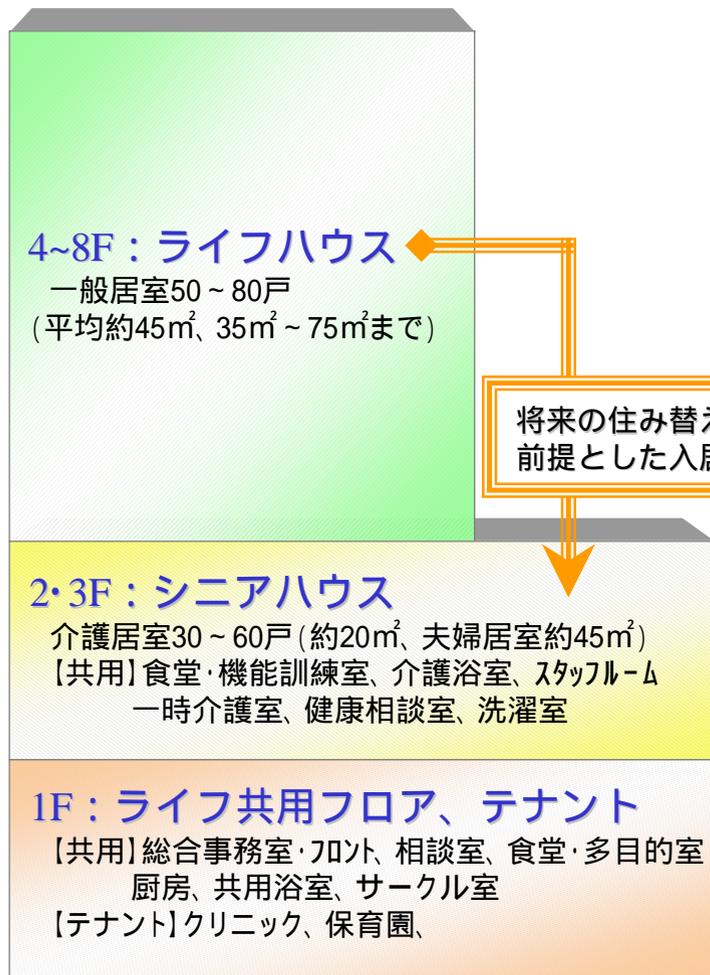
ライフ&シニアハウス神宮南井田 2003.12~

ライフハウス千種2 2004.3~

ライフ&シニアハウス千種 2004.11~

弊社が運営する高齢者住宅「ライフ&シニアハウス」の仕組み

施設構成イメージ



ライフハウス

自立した高齢者向けのハウス。ライフスタイルを尊重し、必要に応じて生活支援を行う。緊急時の対応や生活支援サービス等を提供する。

【入居契約・家賃費用】

- ・入居契約により専用居室及び共用設備を終身にわたって利用することが出来る「**利用権**」を付与(利用権方式)
- ・入居一時金3,000~4,000万円(45㎡の場合の目安)
初期償却15% 償却期間10年

【月々に掛かる費用】

- ・管理費: 90,000~100,000円/月
- ・食費: 45,000円/月(30日全食注文した場合)

シニアハウス

介護が必要な高齢者向けのハウス。介護保険「**特定施設入居者生活介護**」事業者として、フロアに24時間体制で介護スタッフを配置。

【入居契約・家賃費用】

- ・ライフハウスと同じく「**利用権**」を付与(利用権方式)
- ・入居一時金1,500~2,000万円(20㎡の場合の目安)
初期償却15% 償却期間5年

【月々に掛かる費用】

- ・管理費: 100,000~110,000円/月
- ・食費: 45,000円/月(30日全食注文した場合)
- ・介護保険費用1割負担 + **上乗せ介護金**40,000円/月

弊社が運営する高齢者住宅「つどいの家」の仕組み

施設構成イメージ

3F～：高齢者専用賃貸住宅（自立）

【戸数】35～50戸
【間取り】1DK（約35㎡）
～2LDK（約55㎡）
【月額費用】13～16万円 ※食費除く

1F：食事サービス事業 （食堂兼地域交流スペース・厨房設備）

【事業の特徴（小規模）】
高専賃入居者、小規模多機能利用者、
グループホーム入居者を対象とした
給食事業の他、地元住民への
配食事業を展開することにより、
安定した収益を見込む

1F：小規模多機能型居宅介護施設 居宅介護支援・訪問介護事業所

【事業の特徴（小規模）】
定員25名を対象に「通い」「訪問」
「宿泊」のサービスをニーズに応じて
包括的に提供

「訪問」「通い」による介護サービスの提供



3F～

2F

1F

状態に応じて住替え提案

自立から要介護までの各ステージに応じた
住まい方を提供できる複合型福祉拠点
施設

■各機能（事業）の相互性

【施設内在宅介護サービスの利用】

介護高専賃では主として訪問介護により
サービス提供を行う。また、管理費サービス
として24時間の見守りを提供。
自立高専賃では小規模多機能のサービスを受
けることで、軽度な内は生活の継続
が可能。

【住み替え提案】

24時間の見守りが必要な重度の要介護
状態になった場合、介護高専賃や
グループホームへの住み替えが可能。

2F：高齢者専用賃貸住宅（介護）

【戸数】25～35戸
【間取り】1R（約20㎡、WC付）
【月額費用】13～16万円 ※食費除く

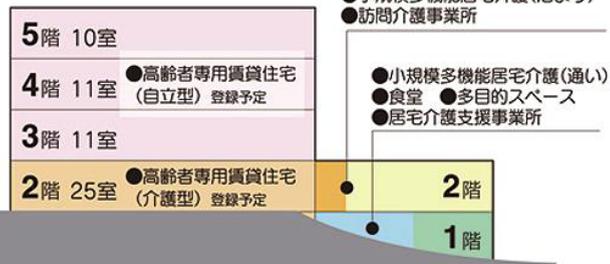
1F：認知症対応型グループホーム

【戸数】18戸
【間取り】1R（約15㎡、WC付）
【月額費用】14～18万円
【事業の特徴】
認知症高齢者に特化した24時間
対応の居住施設

弊社が運営する高齢者住宅 開発事例 : 高根台つどいの家



高根台つどいの家
【フロア構成】



- 構成 ○小規模多機能型居宅介護(通い・泊り・訪問) 25人/日
 ○グループホーム 2ユニット、18人
 ○高齢者専用賃貸住宅(介護型) 25室
 ○高齢者専用賃貸住宅(自立型) 32室
 ○居宅介護支援事業所
 ○訪問介護事業所

開発経緯

平成19年 独立行政法人都市再生機構
 「高根台団地民間事業者向け高齢者施設等用地
 譲受事業者募集」企画提案による事業者決定

設計・施工者

【設計・監理】
 パシフィック事業開発(株)

【施工】
 イチケン(株)

施設構成・介護保険事業など

- ・高齢者専用賃貸住宅、グループホーム
- ・小規模多機能型居宅介護
- ・訪問介護事業所、居宅介護支援事業所

規模・構造

【構造】
 鉄筋コンクリート造 地上5階建て

【延べ床面積】
 3,813.13㎡

【総戸数】
 57戸(一般居室32戸、介護居室25戸)
 グループホーム居室を除く

事業スキーム

【土地・建物】
 自己所有

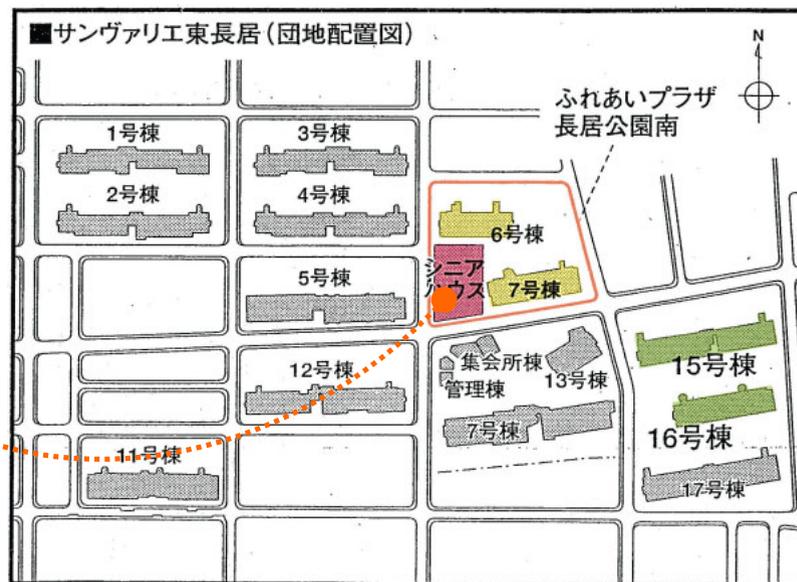
【運営】
 ・高齢者専用賃貸住宅、グループホーム 直営
 ・その他介護保険事業 社会福祉法人生活クラブ
 ・食事サービス・配食事業 労協船橋事業団

弊社が運営する高齢者住宅 開発事例 : シニアハウス長居公園

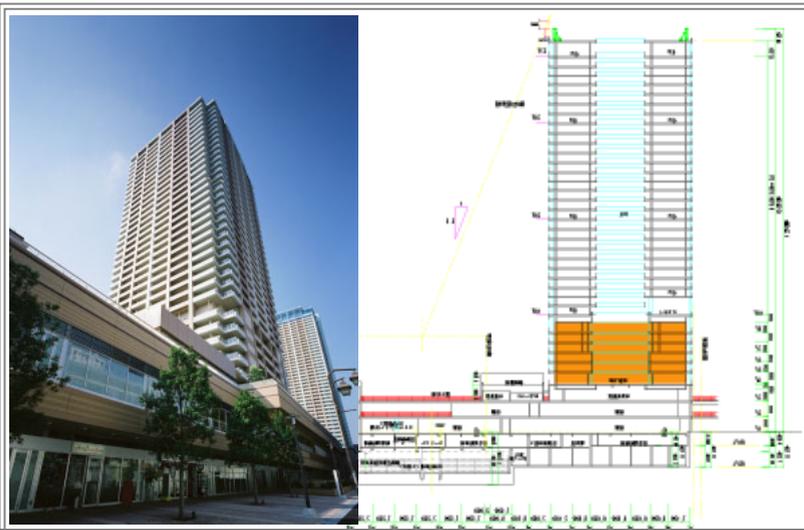
所在地 大阪府大阪市住吉区长居東1-27-20
 敷地面積 1,931.95㎡
 延床面積 2,660.42㎡ テナント除く
 建物構造 鉄筋コンクリート造地上4階建
 権利形態 建物:スケルトン賃貸
 開設年月 2005年4月



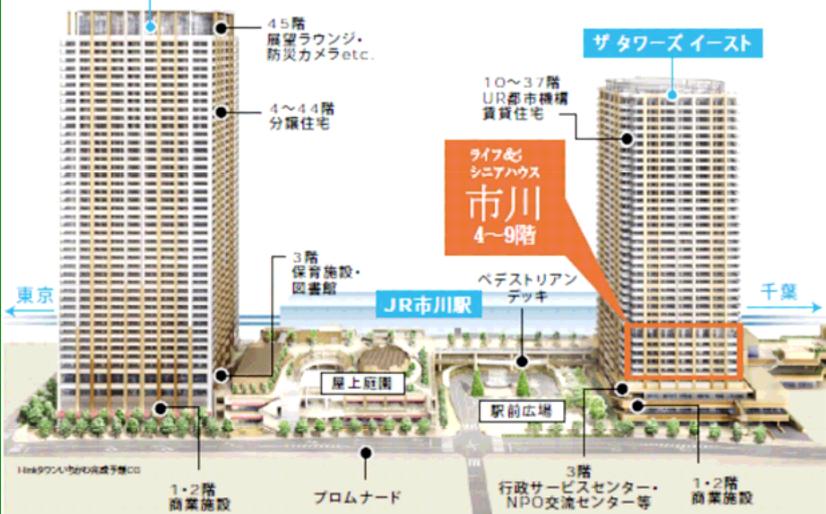
都市機構の賃貸住宅入居者に有料老人ホームの機能・設備を利用した生活支援サービスを提供



弊社が運営する高齢者住宅 開発事例 : ライフ&シニアハウス市川



ゼタワーズ ウェスト



開発経緯

平成14年 独立行政法人都市再生機構
「市川駅南口地区第一種市街地再開発事業における
高齢者施設と賃借人募集」企画提案による事業者決定

設計・施工者

【設計・監理】

本体: 日建設計(株)

内装: (株)LAU公共施設研究所

【施工】

本体: 大成・奥村・大城JV

内装: 大成建設(株)

施設構成・介護保険事業など

介護付有料老人ホーム(一般型特定施設入居者生活介護)

規模・構造

【構造】

鉄筋コンクリート造 地下2階、地上37階建てのうち、
地下1～地上3階の一部と4～9階部分)

【延床面積】

6,632.37㎡

【総戸数】

80戸(一般居室45戸、介護居室35戸)

事業スキーム

【土地・建物】

都市再生機構よりスケルトン賃借

【運営】

社会福祉法人生活クラブに委託