



都心の湾岸エリアに開発された 90室の介護付有料老人ホーム

1. 2. 9階の居室 (10室)は、夫婦での入居が可能。 3. 5～8階は全室個室
4. 開発投資型ヘルスケアファンドにより6月に開設した「AIP勝どき駅前ビル」
5. 4階フロント 6. 5～9階の各フロアに配置されたリビング&ダイニング
7. 4階の開放的なラウンジ 8. 機能訓練室 (4階) 9. ウッドデッキによる
テラス (4階) 10. 広々としたエントランスホール (4階)



1階は東武ストア勝どき店、2階に100円ショップのキャンドウ、3階は医療モール「メディパーク勝どき」とし、複数のクリニック、薬局が入居する。

1階は東武ストア勝どき店、2階に100円ショップのキャンドウ、3階は医療モール「メディパーク勝どき」とし、複数のクリニック、薬局が入居する。

建設用地取得から設計・建築・保有まで、ヘルスケア施設専門の投資運用会社・AIPヘルスケアジャパン合同会社(以下、AIP)が行なった開発投資型ヘルスケアファンドにより竣工した「AIP勝どき駅前ビル」(地上9階建て)の4～9階を、有料老人ホームとして(株)ニチイケアパレスが運営。中央区における有料老人ホームの開設は本物件が8年ぶり5施設め、都心では初の大規模・複合型高齢者住宅開発となる。

銀座や東京駅にも近い
「都会と自然」が調和した立地

都営大江戸線「勝どき」駅から徒歩3分、東京メトロ有楽町線、都営大江戸線「月島」駅から徒歩13分、さらに東京駅、銀座、築地を走る都営バス「勝どき駅前」バス停からも徒歩1分という交通至便な都心立地に開設された「ニチイホーム勝どき」。周辺にはタワーマンションが建ち並び、隅田川や緑豊かな公園、勝鬃橋にも近い「都会と自然」が調和したエリアといえる。

ヘルスケアファンドを活用して 東京都心に誕生した 医療・商業施設との 複合型大規模ホーム

介護業界最大手のニチイグループの(株)ニチイケアパレスは、同社72施設めとなる介護付有料老人ホーム「ニチイホーム勝どき」を東京都中央区に、さる6月1日開設した。全90室・定員100人で医療・商業施設と一体開発された大規模ホームだ。

CLOSE UP
Senior Life Designing

ニチイホーム勝どき
NICHII HOME KACHIDOKI

(株)ニチイ学館 (株)ニチイケアパレス



高齢者住宅のみならず地域が望む商業施設、医療モールで構成する大規模・複合型ビル

20. 2階の100円ショップ 21. 1階はスーパーマーケットが店舗 22. 23. 24. 25. 6診療科目+1調剤薬局の計7区画で構成された3階の医療モール「メディパーク勝どき」。最新のMRIも導入されている



入居者の多様なニーズを満たすさまざまな機能を完備



11. 床の間のある畳敷きの談話室「和」(8階) 12. バーカウンターを備えたパブ・ラウンジ「宴」(7階) 13. キッチン機能も完備されたファミリールーム「絆」(6階) 14. 15. 16. 4～9階にユニット型の個浴室、機械浴室など3タイプの浴室を配置 17. 4階のヘアサロン(理美容室) 18. 4階の応接室からはテラスを眺められる 19. 災害時の備品も用意

医療面での対応は、3階のメディパークと連携した迅速な対応のほか、地域医療機関とも連携し、入居者と家族のニーズに沿った運営を図っていく。ヘルスケアファンドを活用した、都心での大規模複合型高齢者住宅の先行事例としてその行方が注目される。

料金設定は、入居金プランと月払いプランを用意したが、「現時点では入居金プランが8割を占めています」(森部氏)とのこと。10月末現在、すでに43人が入居し、入居率は5割弱。男女比は4対6、平均要介護度は2・1と軽度者が多く、平均年齢は83歳。前住所地は中央区がほとんどで、9階の2人部屋(全10室)は入居・予約を含めて8室が埋まっている。

さらに大きな特徴は、眺望のよい4階の屋外テラスのほか、サークル活動や茶会、家族との歓談など幅広く利用できる「勝どきならではのコミュニティスペース」となる多目的ルームを6～9階各フロアのリビング&ダイニングに隣接して設けた。6階はファミリールーム「絆」、7階はパブ・ラウンジ「宴」、8階は談話室「和」、9階はラ

ウンジ「憩」とフロアごとに異なるコンセプトによる設えとしたことで、入居者や運営者のアイデアで多様な利用法を可能にしている。

加えて、介護予防運動機器を導入した機能訓練室や4～9階に個浴室、機械浴室など3タイプの浴室を設けており、自立から介助の必要な入居者まできめ細かく対応する施設構成とした。スタッフ数は入居者2・5人に対して介護、看護、職員を1人以上配置している。

さらに大きな特徴は、眺望のよい4階の屋外テラスのほか、サークル活動や茶会、家族との歓談など幅広く利用できる「勝どきならではのコミュニティスペース」となる多目的ルームを6～9階各フロアのリビング&ダイニングに隣接して設けた。6階はファミリールーム「絆」、7階はパブ・ラウンジ「宴」、8階は談話室「和」、9階はラ

コンセプトが異なる多目的ルームを各フロアに配置

1階から専用エレベータで4階のエントランスホールへ。4階は共用施設でラウンジ、テラス、機能訓練室、ヘアサロン(理美容室)、厨房等を配置。居室は5～9階で、5～8階は全個室で入居者が家具を持ち込むのに十分な広さの居室Ⅰ(20・48㎡)が80室。最上階の9階はすべて夫婦入居可能な居室Ⅱ(40・96㎡)を10室用意し、キッチン、IHクッキングヒーターを装備。

1階から専用エレベータで4階のエントランスホールへ。4階は共用施設でラウンジ、テラス、機能訓練室、ヘアサロン(理美容室)、厨房等を配置。居室は5～9階で、5～8階は全個室で入居者が家具を持ち込むのに十分な広さの居室Ⅰ(20・48㎡)が80室。最上階の9階はすべて夫婦入居可能な居室Ⅱ(40・96㎡)を10室用意し、キッチン、IHクッキングヒーターを装備。

フロア平面図



施設概要	
施設名称	ニチイホーム勝どき
所在地	東京都中央区勝どき3-5-5 AIP勝どき駅前ビル
交通	都営地下鉄大江戸線「勝どき」駅徒歩約3分、東京メトロ有楽町線・都営大江戸線「月島」駅より徒歩13分
開設	2017年6月
運営主体	㈱ニチイケアパレス
類型	介護付有料老人ホーム（一般型特定施設入居者生活介護）
構造・規模	鉄筋コンクリート造一部鉄骨造・地上9階建て（うち有料老人ホームは1階の一部・4～9階）
延床面積	4,683.38㎡
総室数	90室（定員100人／居室Ⅰ（個室）80室・居室Ⅱ（夫婦入居可能部屋）10室）
居室面積	20.48～40.96㎡
居住の権利形態	利用権方式
居室設備	介護用電動ベッド（寝具付）、ナースコール、車いす対応洗面台、温水洗浄機能付トイレ、チェスト、クローゼット、エアコン、デスク、ほか
共用施設	エントランスホール、リビング&ダイニング（食堂）、機能訓練室、個別室、特別浴室、ヘルパーステーション、健康管理室、応接室、多目的ルーム、ラウンジ、テラス、ヘアサロン（理美容室）、ランドリー、駐車場、ほか

料金設定				
■ニチイホーム勝どき				
	居室Ⅰ（個室）		居室Ⅱ（夫婦入居可能部屋）	
	入居金プラン	月払いプラン	入居金プラン	月払いプラン
入居金	1,480万円	0円	2,960万円	0円
月額利用料	224,800円	532,800円	354,800円	970,800円
家賃	110,000円	418,000円	215,000円	831,000円
管理費	50,000円	50,000円	75,000円	75,000円
食費	64,800円	64,800円	64,800円	64,800円

※入居金は基準年齢（75歳以上）の想定居住期間（5年）に基づく
※いずれも非課税、食費のうち4,800円は消費税等

ビル概要	
名称	AIP勝どき駅前ビル
所在地	東京都中央区勝どき3-5-5
交通	都営大江戸線「勝どき」駅より徒歩約3分
敷地面積	1,543.09㎡
構造・規模	鉄筋コンクリート造一部鉄骨造・地上9階建て
延床面積	7,887.73㎡
フロア構成	4～9階 介護付有料老人ホーム（90室 定員100人） 3階 クリニックモール（6科目+調剤薬局=計7区画） 2階 100円ショップ 1階 スーパーマーケット
賃借人	㈱ニチイケアパレス、JA三井リース建物㈱、㈱キャンドウ、㈱東武ストア
事業主体	AIPヘルスケアジャパン合同会社
プロジェクト総費用	約70億円
設計	㈱井上建築デザイン研究所
施工	鉄建建設㈱
施工期間	2015年11月～2017年4月



VOICE
ヘルスケア施設投資の
バイオニアとして
大規模・都心型・複合型の
開発を積極推進



AIPグループ
代表
A.バリー・
ハーシュフェルド、Jr氏



AIPヘルスケアジャパン
合同会社
マネージングディレクター
傳田雄士氏

これまでの投資・受託実績は、病院再生案件11件、高齢者施設・住宅32施設、合計43件（17年10月末現在）となります。

当社の強みは、創業以来蓄積してきたヘルスケア分野におけるアセットマネジメントの知見とノウハウに加え、豊富な運営実績を有していることです。オペレーター（施設事業者）や金融機関はもちろん、不動産業界、行政などもネットワークを築くとともに、信頼関係を構築しています。

今年4月に開設した、介護付有料老人ホーム、医療、商業施設で構成される複合型施設「AIP勝どき駅前ビル」（以下、AIP勝どき）は、BTS（Build To Suit）型投資によって開発しています。BTS型投資ファンドは、当社がヘルスケア事業のオペレーターに沿った立地・仕様に基づいて事業用地取得から設計・建築、保有まで担当し、オペレーターに賃貸するオーダーメイド型ファンドです。そのメリットは、従来であれば資産規模10億円程度の開発が限界であった施設開発を、BTS型のスキームを活用することで100億円超の大規模・複合型のプロジェクトとして対応できるなど、開発バリエーションを広げることができる点です。しかもマスターリースであり、リースアップリスクがなく投資家にとっても安心です。ちなみに本物件は、計画から竣工まで約3年、開発総費用は約70億円です。

BTS型投資により
開発のバリエーションを広げる

1998年創業の当社は、国内におけるヘルスケア（病院・介護施設）分野に特化した投資活動を展開しており、国内初のヘルスケアREITの創設にも尽力するなど、ヘルスケア分野における投資運用会社のバイオニアとして市場を牽引してきました。

都内で約13万室不足する
高齢者住宅の供給に邁進

AIP勝どきは、私たちがBTS型によって開発した東京都心部初の大規模複合型高齢者施設の第1号案件となります。土地は長谷工グループが保有していましたが、ヘルスケア事業との親和性が高いと判断し、15年に取得しました。㈱ニチイ学館（運営会社㈱ニチイケアパレス）を本物件のパートナーとした理由は、東京・中央区では8年ぶりの大型案件となるため介護品質への信頼性、ブランドなどを評価してベストと考えました。

AIP勝どきの特徴は、マーケットリサーチの結果を踏まえ高齢者住宅だけでなく、1階をスーパー、2階を100円ショップ、3階を医療モールとしたことで地域の生活利便性を高めるとともに、複合化により建物の収益性も高めていることです。

私たちのミッションは、今後約13万室が不足するといわれる東京都内における高齢者住宅の整備・供給です。本件以外にもすでにさまざまな企画が立ち上がっており、総合病院や調剤薬局をはじめフィットネスクラブ、温浴施設、飲食施設との複合など、立地環境に合わせた開発プランが進行中です。もちろん高齢者住宅の類型も有料老人ホームに限らず、サービス付き高齢者向け住宅やシニア向け分譲マンションなども視野に入れています。今後は20年度までに、資産規模1,000億円以上とするを目標に取り組みたいと考えています。（談）

VOICE
医療モール、商業施設との
複合施設のメリットを活かし
地域交流もより活発化



㈱ニチイケアパレス
ニチイホーム勝どき
管理者
森部篤哉氏

「ニチイホーム勝どき」は、都心の交通至便な場所に90室の規模でオープンした介護付有料老人ホームで、都心部初の複合型施設です。ご入居者や来訪者のスムーズな動線確保のため、1階と4階を結ぶ専用エレベータを設置。緊急時の対応も想定した安全な建物とすることが設計上のポイントでしたが、この点も要望通りに仕上げていただきました。

商業施設と医療モールとの複合型施設ということで、ご入居者からも利便性については高い評価をいただいています。ご入居者は地元中央区にお住まいの方、比較のお元氣な方が多く、相互のコミュニケーションも活発でご入居者同士買い物に行く姿も見受けられます。地域に根ざしたホーム運営を目指しており、地域参加

型イベントとして、近隣の地域包括支援センターと協力し、当ホームで定期的に健康体操や食事会を開催しています。

介護状態が進行しても地元に住み続けたいという方も多く、こうしたご要望にお応えするためにも、「終の棲家」としての役割を果たすことで地域から必要とされる存在となり、病院から退院された方の受け皿となるよう近隣の医療機関とも積極的に連携していきたいと思っております。

また、東日本大震災を教訓に、安全・安心に暮らせるよう災害時における生命・生活の保護計画（当社の造語でLife Preservation Plan）を全ホームで取り入れており、平時から災害に備えた設備と防災訓練を実施し、安心した生活を続けられるよう配慮しております。（談）