

# 神

戸市垂水区、瀬戸内海に架かる明石海峡大橋を望む海岸に「チャールディング・スクウェア舞子」(舞子と略)として、05年10月に竣工した介護付有料老人ホームが11年4月、改めて兵庫県から特定施設入居者生活介護の指定を受け、「ザ・レジデンス神戸舞子」(神戸舞子と略)と名称変更してオープンした。

神戸舞子は、JR神戸線「垂水」駅から徒歩14分、海に向かってウイングを大きく広げたように建ち、明石大橋や淡路島を目前にした景勝地に立地している。別表にあるようにRC造5階建て、総戸数265戸(一般居室216室・44・06/118・84㎡、介護居室49室・44・06㎡/54・10㎡)、定員334人という大型ホームだ。

チャールディング・スクウェア舞子は、いうまでもなく、(株)ゼクスによる「チャールディング・スクウェア本郷」(04年8月、79室)



「ザ・レジデンス神戸舞子」



「ザ・レジデンス白金スイート」

## シテイインデックス、白金に続き、チャールディング・スクウェア舞子を取得 「ザ・レジデンス神戸舞子」と名称変更し、入居者募集

②チャールディング・コート溝の口 (03年4月、249室)

③チャールディング・スクウェア舞子 (05年10月、265室)

④チャールディング・スクウェア白金 (08年3月、160室)

⑤チャールディング・スクウェア豊洲 (08年5月、150室)

⑥チャールディング・スクウェア芦屋 (08年8月、578室)

(合計室数1481室、カッコ内は竣

工・開設年、居室数

いづれも当時、華々しく売り出されたものだった。舞子は05年10月時点で「04年10月から募集を開始して、約30%の入居成約率」と、ある取締役がコメントしていた。1年間かけて30%大型物件とはいえ、前途多難を思わせられたものだ。案の上、入居率は低迷しゼクスグループも経営環境の悪化に直面して運営に苦慮していた。

そこに事業承継の名乗りを上げたのが、昨年10月、④の白金の事業承継でその名を高めた(株)シテイインデックス(東京都港区)だった。白金はグループの(株)シテイインデックスセブンスが承継し、現在、シニア向け分譲マンション「ザ・レジデンス白金スイート」として運営されている。

神戸舞子は、やはりグループの(株)シテイインデックスホスピタリティが承継し、今年4月、新規オープンした。介護付とは思えない広い居室、大浴場レストランなど、まさにリゾートホテルのようなしつらえだ。同社は白金と同様、土地・建物を取得し、従業員もそのまま引き継いだ。4月時点の入居率は45%程度とみられ、満室に向けて

相当な販売努力が必要だろう。白金と

違うのは、居住の権利形態が利用権方式であること。白金は分譲とすることでイメージチェンジを図った。ただ、一時金支払いを柔軟なものに変えている。

①入居時一括払い、②入居時50%、残りは毎月均等払い(ただし原則として80歳以上)、③一時金を家賃相当分として毎月均等払い(ただし契約時に家賃相当分の6カ月分を支払う)と3方式にしており、今後が注目されるどころだ。

シテイインデックスグループとしては大型高齢者住宅の運営はこれで2棟目。②の溝の口は病院経営・運営の高度化支援などを行なう(株)キャピタルメディアカ(東京都港区)が今年3月に、運営会社の株式を100%取得、事業譲受を果たした。



⑥の芦屋は神戸市と兵庫県が差し押さえた物件だが、今年5月30日、債権者から破産を申し立てられ、破産開始決定を受けた。負債総額は約99億円だった。ゼクスの負の遺産、今後どう動くのか、水面下の攻防が続く。

### ■別表 施設概要

|       |                            |
|-------|----------------------------|
| 名称    | 「ザ・レジデンス神戸舞子」              |
| 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) |
| 事業主体  | (株)シテイインデックスホスピタリティ        |
| 所在地   | 兵庫県神戸市垂水区海岸通11-97          |
| 敷地面積  | 15,103.02㎡                 |
| 延床面積  | 28,281.06㎡                 |
| 構造・規模 | RC造、地上5階建て                 |
| 居室数   | 265室                       |
| 入居定員  | 334人                       |
| 入居一時金 | 2,880万~8,400万円             |
| 管理費   | 9万2,400円~15万3,300円         |
| 食費    | 5万6,700円(3食喫食/1人)          |