

オリックスグループが取組む 高齢者住宅のご紹介



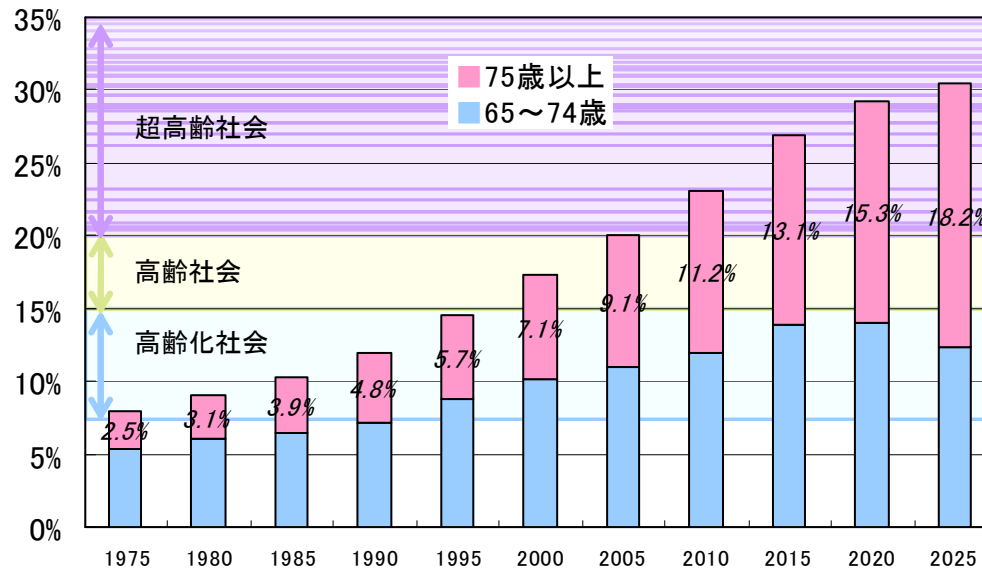
オリックス不動産株式会社

運営施設開発第一部開発第二課

2011年2月25日

マーケット① ~高齢者人口割合推移~

日本の高齢者人口の割合推移



- ・日本では2007年に超高齢社会に突入し、75歳以上の人口割合が10%を超えている
- ・日本の高齢化率は世界に類をみないスピードで進行している

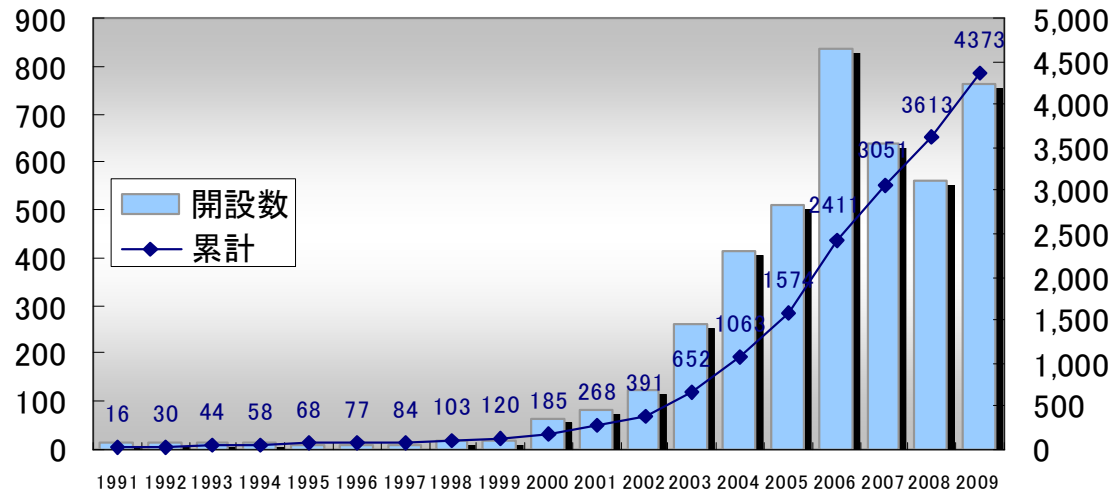
主要国高齢者人口の推移

国	65歳以上人口割合(到達年次)						倍加年数(年間)	
	高齢化社会			高齢社会		超高齢社会	7%→14%	10%→20%
	7%	10%	14%	15%	20%	21%		
日本	1970	1985	1994	1996	2005	2007	24	20
中国	2001	2016	2026	2028	2036	2038	25	20
アメリカ	1942	1972	2015	2018	2034	2050	73	62
フランス	1864	1943	1979	1994	2020	2023	115	77

Source: 国立社会保障・人口問題研究所(National Institute of Population and Social Security Research)HPより抜粋

マーケット② ～日本の高齢者施設～

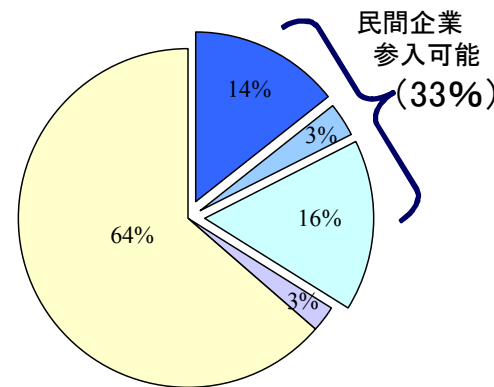
有料老人ホームの開設数・施設数の推移



居住系・施設系の実数 (Jan 2009)

		入居者数(人)	割合
民間企業 参入可能	有料老人ホーム	194,318	14%
	高齢者向け 賃貸住宅	44,037	3%
	生活介護施設 (グループホーム等)	221,382	16%
公営・非営利 団体のみ	公営住宅 (シルバーハウジング等)	33,886	3%
	介護保険3施設	858,416	64%
合計		1,352,039	

出展：月刊シニアビジネスマーケット2010別冊



- ・介護事業は、従前、公的・非営利団体により支えられてきたが、需要に間に合わず、2000年に介護保険法を改定し、民間企業の参入を容易にした。

- ・福祉的要素の強い“介護保険3施設”は、「低価格・低サービス」なものの満室状態であり、待機者も多数

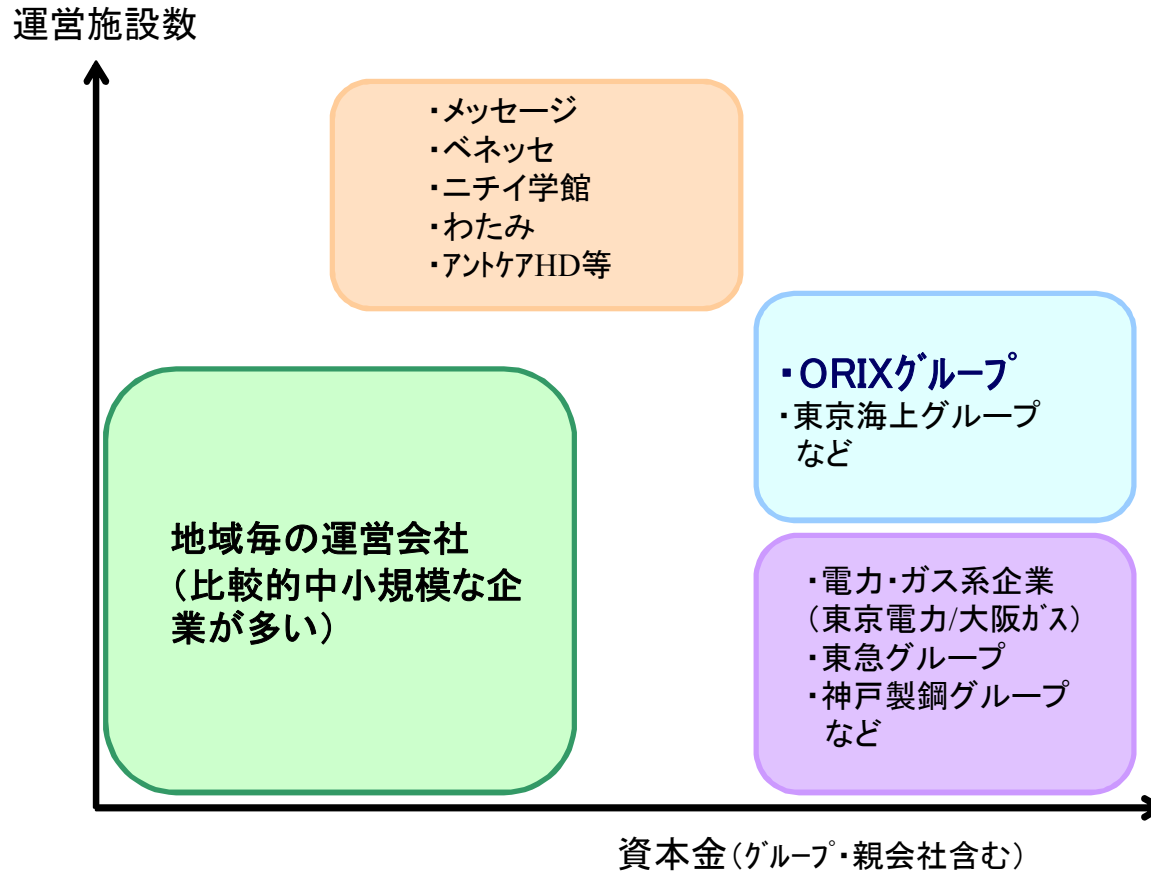
- ・介護保険導入の2000年以後、民間事業者による、有料老人ホームや高齢者賃貸住宅の開設が急増し介護施設のバリエーションが多様化

- ・急速な施設増加に伴い、財政負担も急増した為、総量規制がかかり'07年以降の開設数は鈍化傾向。(09年度は3年毎の介護保険見直し時期により増加)

Source: 『MONTHLY SENIOR BUSINESS MARKET』 2009.MAY

有料老人ホーム業界の現状

運営事業者分布



- ・介護運営会社は全国で約2,400社
- ・運営施設数トップ10企業の業界シェアは全体の2割程度
- ・運営事業者の中で上場企業は少ない
- ・資本金1,000億円以上の上場企業グループで10施設以上の運営展開は弊社グループを含め希少
- ・開発・運営を一体で行っている企業は国内でも少数

ORIXグループ

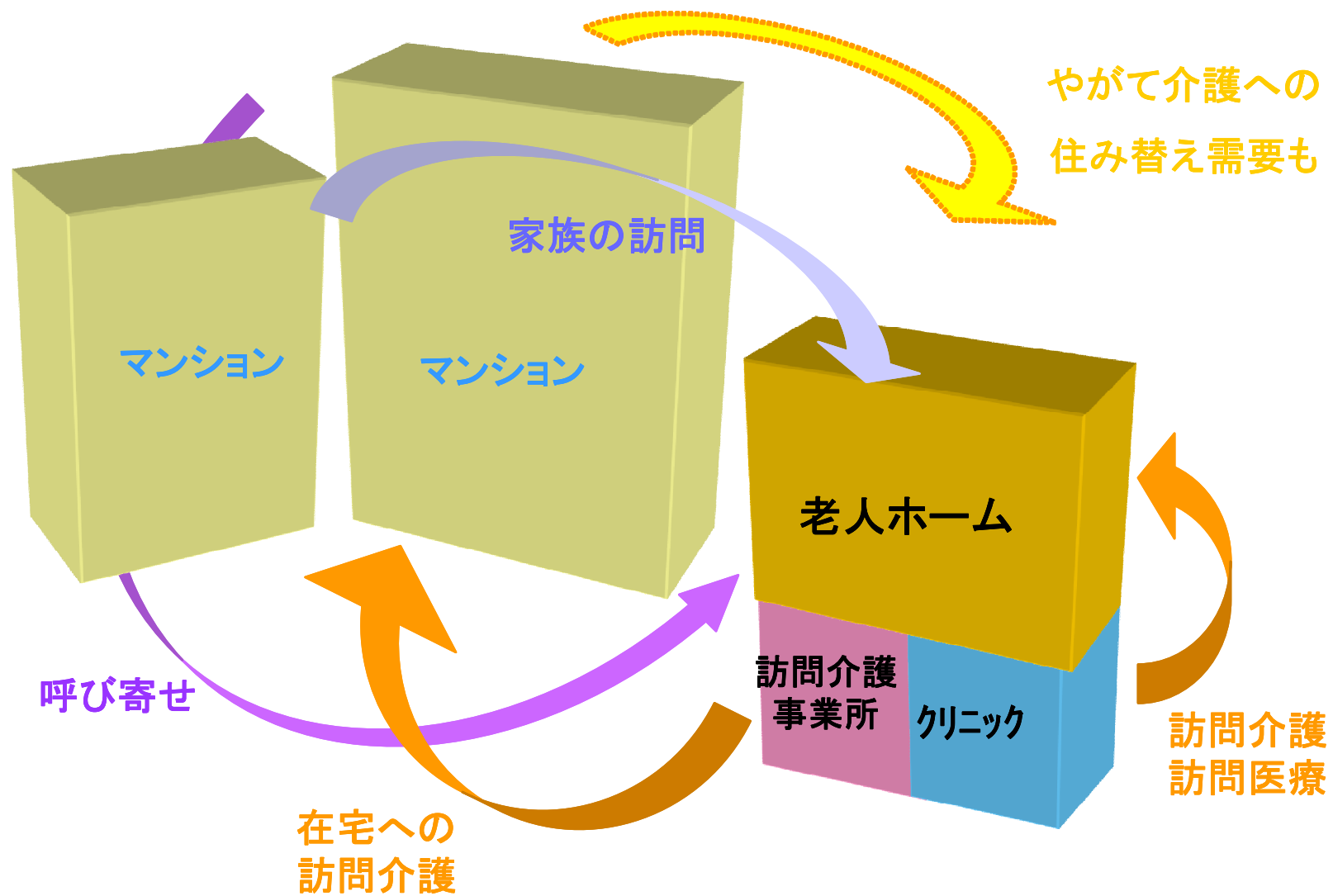
開発: オリックス不動産(株)

運営: オリックス・リビング(株)

下記2ブランドで事業展開

- ・有料老人ホーム
『ゲットタイムリビング』(以下GTL)
- ・高齢者向け賃貸住宅
『プラテシア』(以下PT)

介護機能を有する住宅開発の価値



オリックスグループの高齢者住宅事業実績

介護施設開発に加え、住宅と介護施設との複合開発による街づくりを推進

年	＜直営型開発＞	＜賃貸型開発＞
2001	Jan オリックス不動産㈱が有料老人ホームの開発に着手	
2004		Jan マークスプリングス竣工
2005	Apr オリックス・リビング㈱設立	May 国内初有料老人ホームファンド組成 Nov メディス足立竣工
2006	Jul #1 GTL神戸垂水OPEN Oct #2 GTL大阪ベイOPEN Dec #3 GTL新浦安OPEN	Mar ココタウン竣工 Nov ウェルネスシップ三世竣工
2007	Apr #4 GTL千葉みなと/海岸通OPEN May #5 GTL埼玉蓮田OPEN #6 GTL池田緑丘OPEN Jul #7 GTL小野OPEN #8 GTL千葉みなと/駅前通OPEN Nov #9 GTL流山OPEN	Mar アミカヴィラ稲毛竣工
2008	May #10 GTL香里ヶ丘OPEN Jun #11 GTL泉北泉ヶ丘OPEN Oct #12 GTL横浜都筑OPEN Nov #13 GTL芝浦アイランドOPEN #14 GTL尼崎駅前OPEN	
2009	Apr #15 GTL亀戸OPEN Oct #16 GTL 尼崎新都心OPEN Dec #17 GTL 南千里OPEN	Oct フェリエドゥ横浜鴨居竣工
2010	Apr #18 GTL 御影OPEN	

オリックス不動産 開発実績(複合開発事例①)

■ マークスプリングス



有料老人ホーム

場所:	神奈川県横浜市
敷地面積:	54,767㎡
運営主体:	合掌苑(有料老人ホーム40室)
その他:	住宅(分譲マンション+戸建:734戸)、クリニック 温浴施設、店舗

■ 千葉みなと海岸通 / 駅前通



有料老人ホーム

場所:	千葉県千葉市
敷地面積:	海岸:3,904㎡ / 駅前:3,699㎡
運営主体:	オリックスリビング(2棟合計) (GTL 248室、PT 92室)
その他:	住宅(分譲マンション81戸)、クリニック

オリックス不動産 開発実績(複合開発事例②)

■ 流山おおたかの森



場所:	千葉県流山市
敷地面積:	3,699㎡
運営主体:	オリックスリビング(GTL 54室)
その他:	住宅(分譲マンション+戸建:575戸)、クリニック

■ 亀戸



場所:	東京都江東区
敷地面積:	20,123㎡
運営主体:	オリックスリビング(GTL 81室)
その他:	住宅(分譲マンション700戸)、クリニック、託児所、店舗

オリックス不動産 開発実績(複合開発事例③)

■ 尼崎駅前



有料老人ホーム

場所:	兵庫県尼崎市
敷地面積:	3,093.76㎡
運営主体:	オリックスリビング(GTL 56室)
その他:	住宅(分譲マンション:228戸)、店舗

■ 御影



有料老人ホーム

場所:	兵庫県神戸市
敷地面積:	11,648㎡
運営主体:	オリックスリビング(GTL 88室)
その他:	住宅(分譲マンション:408戸)、商業施設

オリックス不動産 直営型(GTL)開発実績

オリックスグループによる開発・保有・運営。

関東GTL: 8施設/721室(住宅型5施設/481室)

PT : 2施設/166室

関西GTL: 10施設/777室(全施設住宅型)

総合計 1,664室 (GTL18施設/1,498室、PT2施設/166室)

■ 池田緑丘(住宅型)



場所:	大阪府池田市
敷地面積:	1,553.34m ²
運営主体:	オリックスリビング (GTL53室)
所有者:	土地、建物:オリックス不動産(株)

■ 大阪ベイ(弁天町) (住宅型)



場所:	大阪府大阪市
敷地面積:	5,568m ²
運営主体:	オリックスリビング(GTL93室)
その他:	住宅(分譲マンション456戸)、商業施設、クリニック
所有者:	土地、建物:オリックス・インテリア(株)

ゲットタイム リビング共用部

【GTL泉北泉ヶ丘】

類型:住宅型有料老人ホーム

所在:大阪府堺市

居室:83室

構造:RC5階



レストラン



エントランスホール

【特徴】

レストラン、GTCサロン、各階リビング・ダイニングを広めに配置することにより、入居者にとって快適で賑わいのある空間を演出。また、各階に浴室を配置することで、入居者の移動距離を少なくし、対応スタッフの効率的な運営が可能となる配置計画。



各階リビング・ダイニング



庭園

ゲットタイムリビング居室

1人部屋・18㎡タイプ



【特徴】

基本ユニットは18㎡～20㎡。

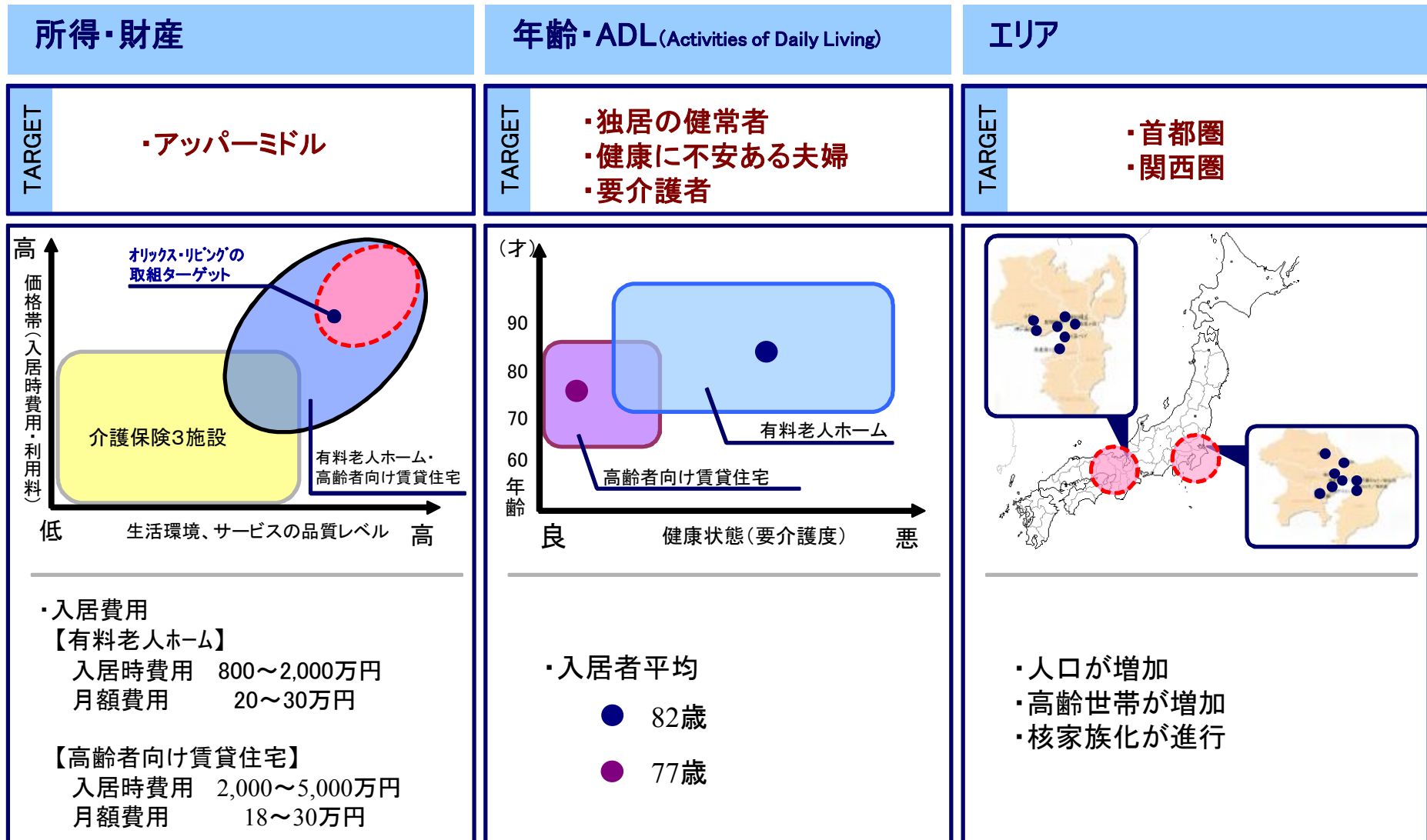
入居者が閉じこもることがないような運営を実施。

食事は原則レストラン、広めの共用部分を利用した多彩なアクティビティを実施。

1人部屋・18㎡タイプ



オリックス・リビング® 対象マーケット



オリックスグループの高齢者事業の強み



信用力

×



開発力

×



運営力

事業継続の責任、多額の預かり資金の保全など
信用力が重要

- ・ブランド
- ・財務力
- ・コンプライアンスとリスクマネジメント

オリックス不動産(オリックス㈱100%出資)が
マスターリースに入り信用保管

運営からのフィードバックによる
開発ノウハウ

- ・住環境に優れた**立地環境**
- ・多世代が安心して住み継げる
サステナブルコミュニティ
- ・住宅やホテルづくりで培った、
豊かな**空間設計**

開発実績から培われた専門知識

入居者の暮らしと心を支え、
家族を支えるサービス提供

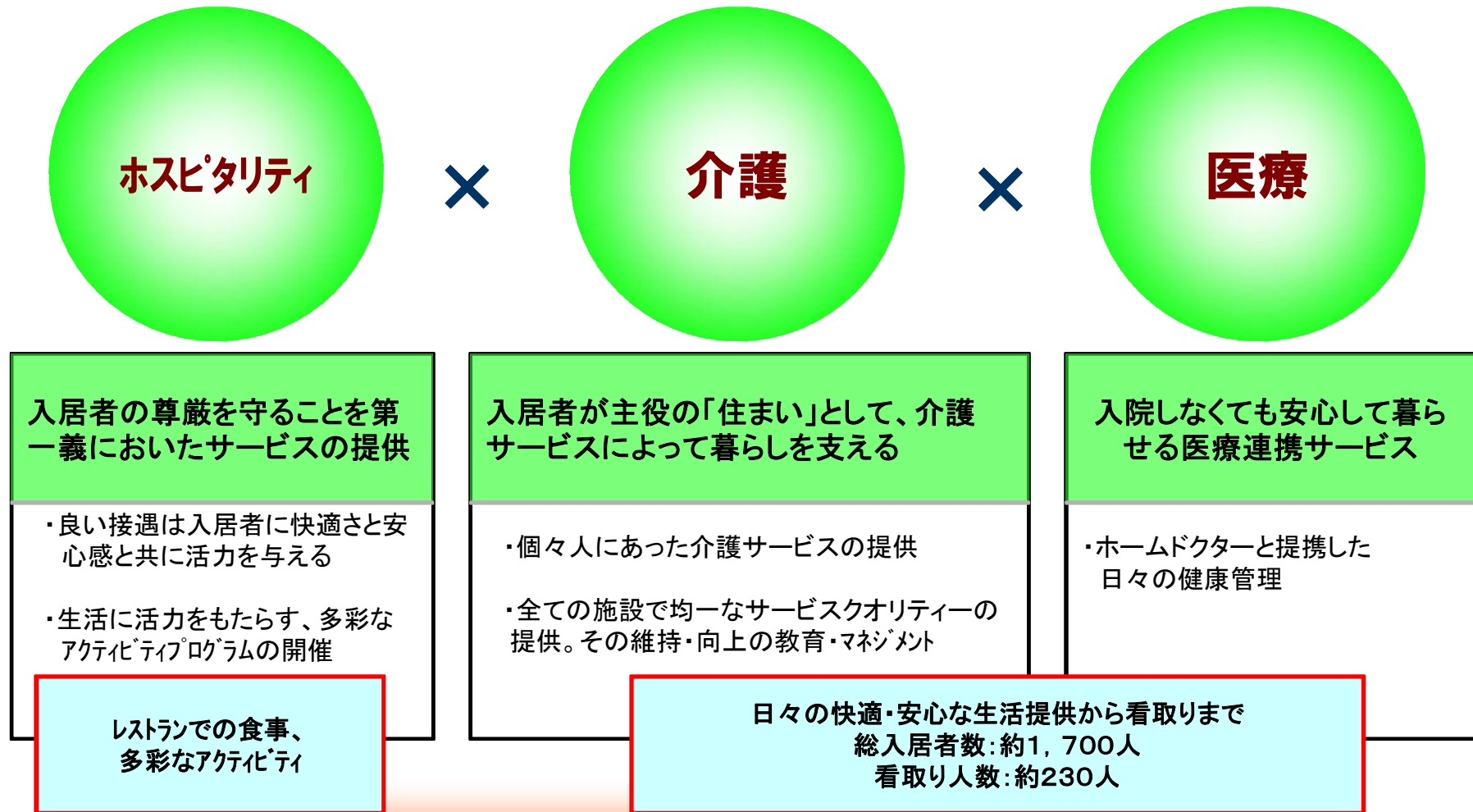
- ・ホスピタリティ
- ・介護
- ・医療連携

ホテル・旅館から水族館まで多様な
施設を手がけるグループ運営力

不動産デベロッパーとしての
グループ外運営者とのネットワーク

オリックス・グループの高齢者事業

オリックス・リビングの運営力



オリックス・リビングの運営理念 : For The Guest

物件用地条件 ～敷地条件等～

■用途：主に有料老人ホーム

※住宅型有料老人ホームで開発が可能な為、
介護付特定施設の開設が困難な地区でも可能

■物件条件

＜土地・面積＞

- ・約400～700坪前後（容積率200%の場合）
- ・想定建物延床面積は800坪～1,400坪程度、60室～70室程度
基準階で30～40m×30～40mの建物が建築できること
- ・間口が十分確保できること
- ・階層は4階～5階程度まで
- ・大きな敷地の場合は分譲マンション等との複合開発も検討可能
※物件によっては、クリニック・調剤のテナントのご紹介も可能

■取組手法：借家、借地、土地取得

※経済条件は各物件に応じてご提案いたします

（建設協力金、敷金についても物件に応じてご提案可能です）

物件用地条件 ~エリア等~

■対象エリア：

大阪市エリア

中央区・北区・都島区・福島区・西区・阿倍野区・天王寺区

北摂エリア

吹田市・豊中市・池田市・箕面市

阪神間エリア

神戸市(東灘区・灘区・中央区)・芦屋市・西宮市・宝塚市

京都市内エリア

東山区・下京区・中京区・上京区・右京区・左京区・西京区・北区

<周辺環境等>

- ・住環境良好であること
- ・駅徒歩圏内でなくても可(要バス便)
- ・工業地域は不可



— 連絡先 —

オリックス不動産株式会社
運営施設開発第一部開発第二課

担当者: 蜂須賀、日下生、和田

TEL:06-4799-5180

FAX:06-4799-5973

E-Mail:shigeki_wada@ore.orix.co.jp

物件一覧 ～首都圏～

				
物件名:	GTL新浦安	GTL千葉みなと/海岸通	GTL埼玉蓮田	GTL千葉みなと/駅前通
所在地:	千葉県浦安市	千葉県千葉市	埼玉県蓮田市	千葉県千葉市
敷地面積:	4,958.85㎡	3,904.44㎡	1,703,33㎡	3,699.42㎡
延床面積:	4,143.60㎡	10,146.87㎡	3,204.60㎡	6,779.90㎡ / 区分所有
開設時期:	2006年 12月	2007年 4月	2007年 5月	2007年 7月
				
物件名:	GTL流山	GTL横浜都筑	GTL芝浦アイント*	GTL亀戸
所在地:	千葉県流山市	神奈川県横浜市	東京都港区	東京都江東区
敷地面積:	1,850.04㎡	2,224.26㎡	※1 4,542.25㎡	20,123.00㎡
延床面積:	2,862.43㎡	7,371.04㎡	※1 14,794.78㎡	※2 5,153.23㎡ / 区分所有
開設時期:	2007年 11月	2008年 10月	2008年 11月	2009年 4月

※1 シニア棟全体面積

※2 クリニック部分を含む

物件一覧 ～関西圏～

					
物件名:	GTL神戸垂水	GTL大阪ベイ	GTL池田緑丘	GTL小野	GTL香里ヶ丘
所在地:	兵庫県神戸市	大阪府大阪市	大阪府池田市	兵庫県小野市	大阪府枚方市
敷地面積:	3,180.82㎡	5,568.41㎡	1,553.34㎡	1,353.32㎡	2,500.02㎡
延床面積:	6,133.33㎡	5,161.95㎡ / 区分所有	3,259.99㎡	2,427.87㎡	4,986.01㎡
開設時期:	2006年 7月	2006年 10月	2007年 5月	※1 2003年 4月 ※1 2007年7月より事業承継	2008年 5月
					
物件名:	GTL泉北泉ヶ丘	GTL尼崎駅前	GTL尼崎新都心	GTL南千里	GTL御影
所在地:	大阪府堺市	兵庫県尼崎市	兵庫県尼崎市	大阪府吹田市	兵庫県神戸市
敷地面積:	1,692.41㎡	3,093.76㎡	2,910.51㎡	2,213.15㎡	11,648.46㎡
延床面積:	4,043.26㎡	3,622.95㎡ / 区分所有	5,932.43㎡	3,765.25㎡	7,277.90㎡ / 区分所有
開設時期:	2008年 6月	2008年 11月	2009年 10月	※2 2005年 4月	20010年 4月

※2 2009年12月より事業承継

オリックス不動産 賃貸型開発実績(ご参考)

不動産デベロッパーとして、出口戦略も含めた開発。
グループ外運営会社へ賃貸し、介護と医療が緊密な
高付加価値施設を展開。

■ ウェルネスシップ三世



場所:	神奈川県横浜市
敷地面積:	2,010㎡
運営主体:	三世(55室) ※医療法人: 育成社・佐々木病院
その他:	クリニック

■ ライフケアガーデン湘南



場所:	神奈川県藤沢市
敷地面積:	29,758㎡
運営主体:	ヘルスケアシステムズ(79室) ※医療法人: 健育会
その他:	住宅(分譲マンション+戸建: 378戸)、クリニック

住宅型・介護付有料老人ホームの違い(ご参考)

類型	概要	介護サービス
介護付有料老人ホーム	<p>特定施設入居者生活介護の指定を受けた 介護等のサービスが付いた居住施設 ※特定施設枠が必要</p>	当該施設が提供する特定施設入居者生活介護を利用しながら、居室での生活を継続
住宅型有料老人ホーム (グッドタイムリビング)	<p>特定施設入居者生活介護の指定を受けない 生活支援等のサービスが付いた高齢者向けの 居住施設 ※特定施設枠が不要</p>	入居者自身の選択により、訪問介護サービスを利用しながら居室での生活を継続

ハードスペックの違い

類型	共通スペック	特有スペック
介護付有料老人ホーム	<p>【共用部分】 レストラン、浴室、多目的室、理美容室、 事務所、健康管理室、厨房等バックヤード</p>	
住宅型有料老人ホーム (グッドタイムリビング)	<p>【居室部分】 規定面積以上の居室(主に18㎡程度) (自治体設置運営指導指針による)</p>	

※「グッドタイムリビング」は入居者への訪問介護サービスとして訪問介護事業所・居宅介護支援事業所を併設(30~50㎡程度のスペース)。
他の建物スペックに関しては介護付有料老人ホームとの違いはない。

御清聴ありがとうございました。