

安心・安全と資産性を両立する プロフェッショナルマネジメント





中銀のシニア向け分譲マンション管理・運営7つの特長



中銀インテグレーション株式会社

シニア向け分譲マンションの課題と背景

シニア向け分譲マンションの課題

-  **資産性と安心・安全の両立** : 区分所有マンションの資産性・自由性とシニア住宅としての安心・安全の両方が必要です。
-  **管理組合の脆弱性** : シニアのみの管理組合は、時間の経過とともに一般の分譲マンションの管理組合に比べ管理運営面が脆弱になる傾向があります。
-  **資産価値の維持** : 「所有権」だけでは資産性が保証されないため、長期的な視点での適切な維持管理体制が必要です。
-  **健康・医療面のサポート** : シニア特有の健康面の不安に対応できる体制が求められています。

シニア向け分譲マンション市場動向



※ (大都市圏で) 分譲マンションの購入者のうち 高齢者の占める割合 (%)
出典: 国土交通省「マンション総合調査 (2018年度)」をもとに当社調べ

シニア向け分譲マンションのストック量推移

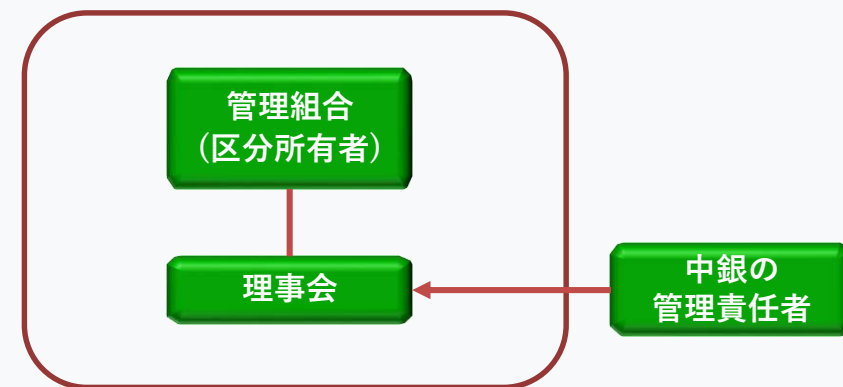


※ 全国シニア向け分譲マンション累計戸数 (戸)
出典: 不動産経済研究所「全国マンション市場動向 (2023年)」

1 管理責任者が管理組合理事に就任

中銀の管理責任者自らが管理組合理事として参画し、区分所有者の皆様と共に、マンション運営の意思決定に関わります。






- ✓ **管理規約に明確に記載**：区分所有者ではないため組合員ではありませんが理事として参画することを規約で担保します。
- 👥 **理事会との密接な連携**：理事の一員になることで「理事会」と密接に連携を保ち円滑な組合運営に寄与します。
- 💬 **意思決定への参加**：意見具申や決議等の意思決定に参加することで、専門的視点からの支援が可能になります。
- 👁️ **透明性の確保**：管理会社の立場でありながら組合運営に直接関わることで、情報の共有化・意思決定プロセスの見える化等を通じて透明性の高い運営を実現します。



管理会社と区分所有者の協力関係により、安定したマンション運営を実現します

2 ご自宅の鍵お預かり

安心・安全な生活を支えるため、ご入居者のご自宅の鍵をお預かりするサービスを提供しています。





-  **安否確認の実施** : ご入居者と連絡がつかず安否確認が必要な場合に、鍵を使用して確認を行います。
-  **緊急コール対応** : 緊急コールがあった場合、迅速に対応するために鍵を活用します。
-  **火災・水漏れ等対応** : 火災や水漏れなどの緊急事態発生時に備えて、迅速な対応を可能にします。
-  **個別契約の締結** : 鍵をお預かりするにあたり、事前に個別契約を取り交わし、セキュリティを確保します。
-  **警備会社との併用** : 各警備会社との併用も可能で、多重的なセキュリティ体制を構築できます。



ご入居者様の安心・安全を守るための鍵預かりサービスで緊急時にも迅速に対応します

3 病院搬送等緊急時対応

緊急時の迅速な対応により、ご入居者の安全と安心を最優先にサポートします。
医療機関との連携体制も整えています。





-  **救急車同乗サービス**：救急車で搬送される際、身元引受人等に連絡がつかない場合には、館内スタッフが救急車に同乗します。夜間の場合も可及的速やかに搬送先に駆けつけます。
-  **医療機関との連携**：親族や緊急連絡先の方と長時間連絡が取れない場合や駆け付けまで時間がかかる場合は、窓口として医療機関へ状況確認等を行います。
-  **緊急連絡体制**：ご自宅から救急車で搬送された場合、身元引受人または緊急連絡先にご連絡します。多重の連絡体制で安心をお届けします。
-  **安心のバックアップ**：急な体調変化や医療的な問題が発生した場合も、中銀のスタッフが迅速かつ適切に対応し、ご家族に代わって初期対応を行います。



緊急時こそ信頼の対応力。
ご家族に代わって医療機関との
連携をスムーズに行います

4 医療健康情報の取得と保有

入居者一人ひとりの医療健康情報を適切に管理し、緊急時には迅速な医療連携を可能にします。





-  **定期的な情報更新** : 入居時に健康情報を取得し、毎年更新することで常に最新の状態を把握します。
-  **医療機関との連携** : 病院搬送時等、直接または救急を通して医療機関に情報を開示、スムーズな対応を担保します。
-  **厳重な情報管理** : 個人情報 は厳重に責任をもって管理し、プライバシー保護を徹底します。
-  **健康状態の早期把握** : 定期的な情報更新により、健康状態の変化を早期に把握し、適切なサポートを提供します。



医療健康情報の適切な管理により、安心できる生活環境と迅速な緊急対応を実現します

5 看護師の常駐

館内に看護師が常駐し、ご入居者の日々の健康状態を把握します。
日常的な健康管理と予防的アプローチで安心の暮らしをサポートします。





-  **健康状態の日常把握** : 看護師が日頃から入居者と接することで、健康状態の変化をリアルタイムに把握します。
-  **予防的ケア** : 見守りセンサーが必要になる前に、早期に状態変化を察知し事前対応を行います。
-  **状態変化への早期対応** : 認知機能の低下や要介護状態の重度化等を早期に把握し、適切な支援につなげます。
-  **サービス体制** : 基本は平日・日中常駐を基本としますが、物件によっては24時間365日の常駐体制も整えています。

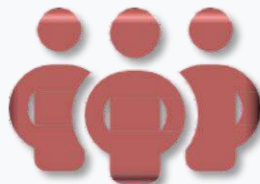


専門知識を持つ看護師による
見守りで、「見えない安心」
を提供します

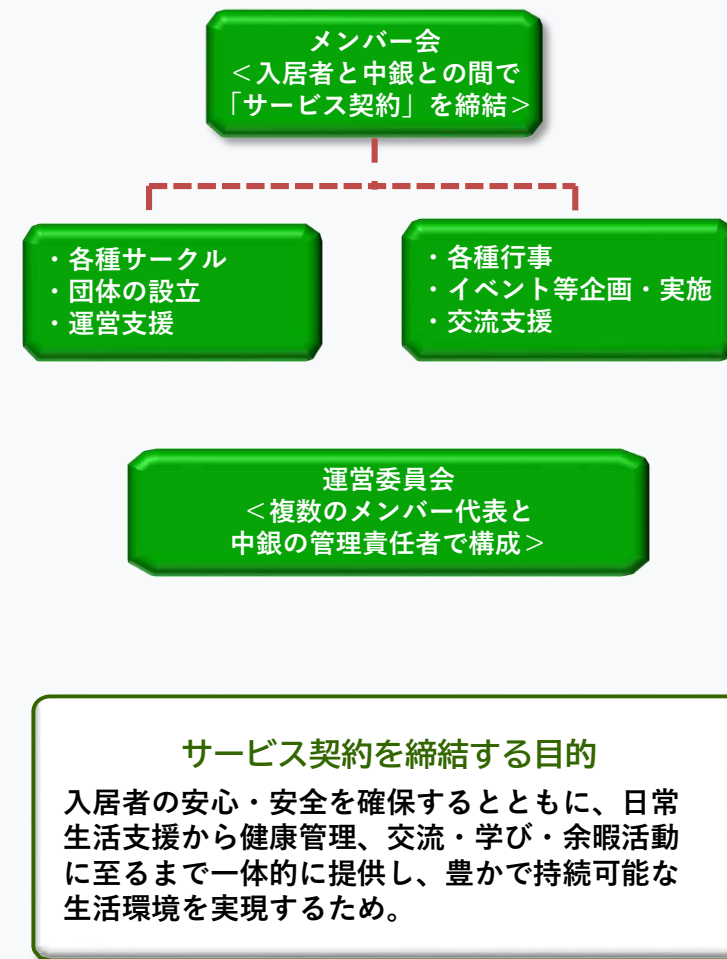
6 住民全体の生活環境づくりの提供

多彩な共用施設だけでなく、入居者が主体的に参加し、生きがいを感じられる交流機会と体験価値を積極的に提供します。

-  **メンバー会の設立** : 区分所有者に関わらず入居者はメンバーとして登録され、メンバー会を組成します。各種サークルや団体活動、イベント実施等、交流機会の創出を主体的に行います。
-  **運営委員会との協働** : メンバーの代表と中銀で構成する運営委員会は、生活環境全般に関する課題を協議します。
-  **学びの機会の提供** : 入居者が希望する講座やワークショップなど、知的好奇心を満たす学びの場を提供します。
-  **遊びと楽しみの創出** : 趣味活動や余暇を充実させる多様なレクリエーションプログラムを企画・実施します。



入居者主体の活動を通じて、豊かな交流と生きがいのある生活環境を創出します



遊びと楽しみの 創出



納涼祭（盆踊り）



敬老祝賀会（落語）

パークナード吹田S S Tエクラ



ジャズコンサート



サークル(ヨガ)



バス旅行



サークル(英会話)



文化祭



サークル(ビリヤード)







サークル(フラダンス)



サークル(ゴルフ)

7 半世紀を超える歴史と信頼ある実績

1971年から続く半世紀以上の経験と実績により、シニア分譲マンションの資産価値維持と安心できる生活環境を提供しています。

-  **長期にわたる運営実績**：数十年経過したマンションでも自立者が大半を占め、適切に維持管理されています。
-  **建物の適切な維持管理**：長期的視点での計画的なメンテナンスにより、建物の価値を維持し続けています。
-  **終活全般のサポート**：管理会社の立場を超えて、入居者の終活全般の相談や助言、転居等の支援を行っています。
-  **資産価値の担保**：「生きがいの持てる生活」の場を作るという理念のもと、結果的に資産価値が長期的に維持されています。

半世紀を超える歴史と実績

-  **1971年**
中銀ライフケア熱海【西山】開設
-  **1973年**
中銀ライフケア熱海【梅園・白石】開設
-  **1988年**
中銀ライフケア横浜【港北】443戸開設
-  **2004年**
中銀ライフケア札幌【あいの里1号館】開設
-  **2022年**
パークナード吹田SSTエクラ（大阪）開設

管理運営物件数	17物件
管理総戸数	3,304戸
2025年8月時点	

中銀の管理運営 の豊富な実績



1971年から続く豊富な実績
と経験が、シニア向け分譲
マンションの資産価値と生
活の質を保証します



1988年 中銀ライフケア横浜港北開設
シニア向け分譲マンションとして単一施設最大規模の443戸を有する拠点。充実した共用施設と健康サポート体制が特徴。



1992年 中銀ライフケア熱海第三伊豆山開設
熱海の海を一望できる高台に位置し、温泉大浴場やレストランなどを備えたホテルライクな共用空間。



2004年 中銀ライフケア札幌あいの里1号館開設
都市再生機構（UR）「民間活力導入事業」地上21階建てのシニア向け分譲マンション。



2022年 Suita SST (Sustainable Smart Town)開設
パークナード吹田S S Tエクラ
パナソニックホームズ・JR西日本不動産開発JVとの協業による商業施設・ファミリーマンション・高齢者住宅・子育て支援施設・学生寮等一体となった次世代型コミュニティ。

中銀グループ の歩み



1972年 中銀カプセルタワービル開業
黒川紀章設計

メタボリズム建築の代表作として世界的に評価された革新的デザイン。

2022年解体。



1975年 東京ビュック中銀開業

大江戸線「勝どき駅」前、半世紀の歴史を刻む“ゆとり”のオーナーズホテル。



2021年 グランヒル・ユニバ中銀 千里つくも台開業

大阪大学グローバルビレッジ津雲台/patonaグローバルビレッジ津雲台内のサービス付高齢者向け住宅。

中銀は貸しビル事業を基盤に、シニア向け分譲マンションで安心の住まいを提供。さらに“中銀カプセルタワービル”で世界的建築史に名を刻み、“東京ビュック”で都心型ホテル事業を展開してきた総合不動産企業です

まとめ

中銀の管理運営が選ばれる理由

- 📍 理想的な住環境の実現 : 「歴史と実績」「安心と信頼」「進化する管理運営」を通じて、シニア向け分譲マンションの理想的な住環境を提供し続けます。
- 🛡️ 終身にわたる安心・安全 : 緊急時対応、健康管理、看護師常駐など、シニア生活に必要な安心機能を総合的に提供します。
- 👤 主体的な生活の支援 : 各種サークルやイベントなど、入居者が主体的に参加できる環境づくりにより、生きがいのある生活を支援します。
- 📈 資産価値の維持・向上 : 半世紀にわたる運営実績と時代に合わせて進化する運営をモットーに時を経るにつれて価値が高まる管理運営を目指します。

✓
中銀は「歴史と実績」「安心と信頼」「進化する管理運営」を通じて、シニア向け分譲マンションの理想的な住環境を提供し続けます。