

2020年9月30日

パナソニック ホームズ株式会社

CRE（企業不動産）の価値を最大化するトータル提案 賃貸・福祉施設の複合開発案件が完成

～当社初の中部地区（愛知県清須市）における大規模案件～

パナソニック ホームズ株式会社は、このたび、工作機械を中心とした機械器具の製造、販売事業者の豊和工業株式会社（愛知県清須市、以下豊和工業）から建築請負をした CRE^{※1} 案件、『豊和工業西地区開発プロジェクト』を2020年9月29日に竣工しました。同プロジェクトは、工場に隣接する遊休地の再開発を目的として、賃貸住宅（3棟計51戸）と有料老人ホーム（1棟30戸）を建設するもの。当社は、2020年3月、同社から社員寮跡地の再開発を請負い、既に有料老人ホーム（1棟31戸）を引き渡しています。

今回、同プロジェクトの竣工により、同社 CRE の開発面積は2件合わせて約8,859㎡に及ぶ大規模なものとなり、当社の中部地区においては初めて且つ最大規模となります。

■『豊和工業西地区開発プロジェクト』について

同プロジェクトは、名鉄名古屋駅から最短で約10分という利便性の良さを生かした賃貸住宅と、地域住民も利用可能な有料老人ホームを組み合わせた複合開発です。当社は建物の建築請負だけでなく、子会社のパナソニック ホームズ不動産による運用面でもサポート。パナソニック ホームズ不動産は、賃貸住宅の不動産管理に加え、老人ホームを豊和工業より30年間一括借上げ（マスターリース）し、運営事業者へ転貸（サブリース）する「ケアリンクシステム」を活用。「ケアリンクシステム」は、土地オーナーに高齢者施設の運営ノウハウがなくても安定した土地活用が可能な事業スキームであり、豊和工業から CRE 案件のリスクヘッジという点でも評価いただきました。

●『豊和工業西地区開発プロジェクト』の建物配置



ドローンによる空撮写真

当社は今後も、企業や自治体の老朽化施設・遊休地を有効活用する CRE/PRE（公的不動産）^{※1} 事業を設計・施工、運用までトータルで提案し、不動産価値の向上と収益力強化に取り組んでまいります。

■『豊和工業西地区開発プロジェクト』提案ポイント

【賃貸住宅提案ポイント】～賃貸住宅ブランド『ユアメゾン』が提供する“持続資産”を体現～

①繰り返す地震に強さを発揮する制震技術を採用した HS 構法[制震鉄骨軸組構造]

建物と入居者を守り抜く頑強な構造と、15 cm単位の設計モジュールで敷地と空間を最大限活用。

②耐久性の高い光触媒タイル外壁「キラテック^{※2}」

光触媒のセルフクリーニング効果で、建てた時に美しく、建ててからも“きれい”が持続し、他の賃貸物件との差別化を実現。

③各住戸には先進の IoT 技術を採用

インターネット光回線「i のぞみネット by PH 光」^{※3}の採用で、入居者は無料でインターネットを利用可能。さらに、スマートフォンのアプリを通して照明、エアコン、給湯機の操作が可能。

④防災への備えで、地域防災にも貢献

豊和工業の地域貢献に対する想いを反映し、万が一の災害時には地域住民の避難場所として活用できるよう計画。賃貸住宅にはパナソニック製太陽光発電(合計 8kW)と、蓄電池システム(合計 22.4kWh)を整備し、万が一の災害時には共用部へ給電が可能。蓄電池一体型の街路灯や敷地内の避難スペースに、平常時はベンチとして、また災害時にはかまどとして利用可能な防災ベンチを設置。

なお、賃貸住宅の不動産管理はパナソニック ホームズ不動産が対応しています。

● 賃貸住宅



「ユアメゾン須ヶ口 A 棟」全 24 戸
(ファミリータイプ) 外観



「ユアメゾン須ヶ口 B 棟」全 15 戸
(ファミリータイプ) 外観



「ユアメゾン須ヶ口 C 棟」全 12 戸
(シングルタイプ) 外観



敷地内に設置された防災ベンチ

【有料老人ホーム提案ポイント】～1,800 棟超の高齢者施設の建築請負実績による豊富なノウハウ～

①土地オーナーと運営事業者をつなぐ独自のサブリーススキーム「ケアリンクシステム」

有料老人ホームの建設により、需要の高い介護・福祉事業で地域社会に貢献するだけでなく、「ケアリンクシステム」の活用で、CRE 案件のリスクヘッジにもつなげます。当社は、1,855 棟^{※4}の高齢者向け施設などの建築請負実績に加え、高齢者住宅・介護住宅を自社運営で得た豊富なノウハウに基づき、「ケアリンクシステム」のサブリース先である運営事業者の経営モニタリングを行い、安定経営をサポート。

同案件でのパナソニック ホームズ不動産による転貸先:

- ・日本ライフケアソリューションズ株式会社「からふる庭園(ガーデン)須ヶ口駅前」(30 戸)

なお、有料老人ホームの建物躯体と外壁は設計自由度の高い HS 構法[制震鉄骨軸組構造]と光触媒タイル外壁「キラテック」を採用いただきました。

● 有料老人ホーム



「からふる庭園須ヶ口駅前」全 30 戸(外観)



「からふる庭園須ヶ口駅前」(浴室)

■ 豊和工業 CRE 案件概要

住 所	愛知県清須市
総 開 発 面 積	8,859.92 m ² (2,680.13 坪)
設 計 ・ 施 工	パナソニック ホームズ株式会社 中部第一支社 愛知特建開発支店
構 造	HS 構法[制震鉄骨軸組構造] FICASA(フィカーサ)

名 称	『豊和工業西地区開発プロジェクト』(遊休地再開発)
面 積	敷地面積 7,790.3 m ² (2,356.57 坪) 延床面積 3,939.20 m ² (1,191.61 坪)
建 物 構 成	・賃貸住宅「ユアメゾン須ヶ口 A 棟」 3 階建／総戸数 24 戸／延床面積 1,578.9 m ² ・賃貸住宅「ユアメゾン須ヶ口 B 棟」 3 階建／総戸数 15 戸／延床面積 790.38 m ² ・賃貸住宅「ユアメゾン須ヶ口 C 棟」 3 階建／総戸数 12 戸／延床面積 583.62 m ² ・有料老人ホーム「からふる庭園須ヶ口駅前」 2 階建／総戸数 30 戸／延床面積 986.3 m ²
工 期	着工 2020 年 1 月 竣工 2020 年 9 月 29 日

名 称	豊和工業社員寮跡地再開発
面 積	敷地面積 1,069.62 m ² (323.56 坪) 延床面積 959.04 m ² (290.1 坪)
建 物 構 成	・有料老人ホーム「ナーシングホームしんかわテラス」 2 階建／総戸数 31 戸
工 期	着工 2019 年 10 月 竣工 2020 年 3 月 30 日

■ご参考:豊和工業社員寮跡地再開発について

『豊和工業西地区開発プロジェクト』地区から約1km離れた場所に位置する社員寮跡地の再開発として有料老人ホームの建築を請け負い、2020年3月に引き渡しました。

同建物もHS構法[制震鉄骨軸組構造]と光触媒タイル外壁「キラテック」を採用いただき、サブリーススキーム「ケアリンクシステム」を活用。パナソニック ホームズ不動産が一括借上げし、運営事業者(株式会社MOXIE)へ転貸しています。



「ナーシングホームしんかわテラス」
全31戸(外観)

※1: CRE(Corporate Real Estate) = 企業不動産、PRE(Public Real Estate) = 公的不動産

※2: 「キラテック」は当社の登録商標です。

※3: NTT東日本・NTT西日本から「フレッツ光」などの提供を受けた事業者が、自社サービスと光アクセスサービス等を組み合わせて、サービスを提供するモデルを活用し、当社と株式会社ファミリーネットジャパンが賃貸住宅向けに提案するシェア型インターネットサービス

※4: 当社で受注した高齢者住宅の建築請負棟数(2000年以降の累計、2020年3月末時点)

ご参考

◎ パナソニック ホームズ CRE 実例 ドローン空撮映像はこちら



◎ 「法人・事業者向けサイト」の詳細はこちら

<https://homes.panasonic.com/tochikatsuyou/cre-pre/>

◎ 「HS 構法[制震動鉄骨軸組構造] FICASA(フィカーサ)」の詳細はこちら

<https://homes.panasonic.com/tochikatsuyou/chintai/ficasa.html>