

2021年6月7日

報道関係者各位

三井不動産レジデンシャル株式会社

三井不動産レジデンシャルウェルネス株式会社

三井不動産グループによる都心初・シリーズ最高峰※1のシニアサービスレジデンス

「(仮称)パークウェルステイト西麻布計画」着工

地上36階、総居室数421室 2024年秋 開業予定

三井不動産レジデンシャル株式会社(本社:東京都中央区 代表取締役社長:嘉村 徹)は、東京都港区において、都心最大級※2となるシニアレジデンス「(仮称)パークウェルステイト西麻布計画」を2021年5月31日に着工しましたので、お知らせいたします。本物件は、三井不動産レジデンシャルウェルネス株式会社が運営するもので、2024年秋の開業を予定しています。

パークウェルステイトは、人生100年時代における、自立した元気な高齢者の方々が新たなライフステージを生き活きと過ごしていただく「シニアのためのサービスレジデンス」※3として、2019年にスタートいたしました。

本物件は、三井不動産グループが培ってきた住宅・ホテル・商業施設等の開発・運営ノウハウや、数々の富裕層向けマンションを供給してきた実績を生かし、古くからの高級住宅地である港区西麻布において、都心初となるシリーズ最高峰のフラッグシップ物件として推進してまいります。

また、ブランドコンセプト「Life-styling×経年優化」のもと、ご入居者様の様々なライフスタイルに合わせ、多種多様な共用部を設け、自由に生活をデザインできる商品企画を提案いたします。さらに継続的な機能更新を行い、時代に合わせた最新の設備やサービスを導入し、時を経ても「すまいとくらし」の価値を高め、ご入居者様が心地よく暮らしていただける環境を提供してまいります。

### ＜本物件・サービスの特長＞

1. 都心初となるシリーズ最高峰のフラッグシップ物件にふさわしい品格あるデザイン
2. 帝国ホテルによるレストランサービスと、健康維持をサポートするスパ・フィットネスサービス
3. 慶應義塾大学病院と連携したクリニックの開設をはじめとする安心の医療・介護サービス
4. 再生可能エネルギー活用等のCO2排出量削減対策、非接触型セキュリティ等による感染症対策の実施



建物全体完成予想イメージ

※1.「シリーズ最高峰」とは、当社が供給する「パークウェルステイト」シリーズにおいて、現時点で商品企画(仕様・設備等)が最も高い水準の商品を表現しています。  
※2.「都心最大級」とは、都心6区(港区、千代田区、中央区、渋谷区、新宿区、文京区)高齢者向け住宅(サービス付き高齢者向け住宅、有料老人ホーム)における居室数を調査、比較し、表現したものです(2021年4月時点、三井不動産レジデンシャル調べ)  
※3.「シニアのためのサービスレジデンス」とは、お元気な高齢者の方々に、より自分らしい豊かなくらしを実現していただくことを目指し、当社グループが提案する新しいすまいのカタチです。原則、入居時自立、入居時年齢60歳以上としております。

## 1. 都心初となるシリーズ最高峰のフラッグシップ物件にふさわしい品格あるデザイン

### ■ 品格と居住性が共存する建物、空間デザイン

本物件は、港区西麻布四丁目の視認性高い立地に位置した、地上 36 階、総居室数 421 室の大規模シニアレジデンスです。古くから高級住宅街といわれる西麻布の立地特性を生かし、周辺の街並みと調和がとれた品格のあるデザインに加え、六本木通りに面して常緑樹を多く植栽する等、周辺環境にも配慮した計画としています。

共用空間には、ラグジュアリーホテルのようなロビーラウンジやライブラリーなどを配し、ご入居者様が心地よく過ごせるような空間として設けております。また、居室空間は、当社マンション事業のノウハウを生かしたデザインとクオリティに加え、車いすの回転スペースの確保や、生活リズムセンサーやカードキーによる在不在管理など、シニアのための機能性も備えております。



ロビーラウンジ完成予想イメージ



ライブラリー完成予想イメージ

### ■ 四季折々の表情を楽しめる、緑豊かな約 2,200 m<sup>2</sup>のプライベートガーデン

ご入居様が安心して散策いただける約 2,200 m<sup>2</sup>のプライベートガーデンを計画し、ガーデンの中には、自然に触れながらくつろぎの時間を楽しめる「ティーパビリオン」を配置いたしました。

また、1 階のロビーラウンジやライブラリーラウンジなど建物内の様々な場所から中庭の緑を感じられるように設計するなど、自然の要素をデザインに取り入れることで、人々の健康や幸福、快適性に貢献するという「バイオフィリックデザイン」の考えに基づいて計画しました。



水景完成予想イメージ



ティーパビリオン完成予想イメージ

#### < バイオフィリックデザインについて >

アメリカの心理学者エドワード・O・ウィルソンによって提唱されたバイオフィリア(人間の先天的に持っている自然を好む性質)を環境の中に適用することにより、健康・快適性に焦点を当てた近年注目されるデザイン手法。

自然との直接的・間接的なつながりを向上させることで、ストレスを軽減し、元気を取り戻す効果が期待できる。

## 2. 帝国ホテルによるレストランサービスと、健康維持をサポートするスパ・フィットネスサービス

### ■帝国ホテルによるレストランサービス

最上階の2層吹き抜け(約6m)の開放的なダイニングでは、有料老人ホームとしては初めて、日本を代表する名門ホテルのひとつである株式会社帝国ホテルに調理・サービス提供を委託する予定です。日本の迎賓館として開業以来培われてきた質の高い帝国ホテル伝統の味をお楽しみいただけます。

ダイニングでは栄養計算された日替わりのセットメニューやアラカルトメニューを、プライベートガーデンに囲まれた離れ空間である「ティーパビリオン」では、ブッフェ形式のコンチネンタルブレックファストや喫茶などを提供いたします。



ダイニング完成予想イメージ



### ■日々ご利用いただくことで健康維持につながるスパ・フィットネスフロア

9階のスパ・フィットネスフロアには、医科学的根拠に基づき水温・水深・水流などが設定された特別なジェットマッサージプールをはじめ、サウナや大浴場、フィットネスルーム、トリートメントルームなど多彩な施設を備えております。

当フロアは、株式会社ウェルネスデベロップメントに設計監修から運営まで委託しており、プールやフィットネスルームでの運動プログラムの提供なども予定しております。同社は、医学的・科学的に検証された自然療法のメソッドを活用した施設・サービス・商品開発を全国で展開しており、本物件でもそのノウハウを活用し、日々ご利用いただくことで健康維持につながるサービスを提供いたします。



ウェルネスプール完成予想イメージ



大浴場完成予想イメージ

### 3. 慶應義塾大学病院と連携したクリニックの開設をはじめとする安心の医療・介護サービス

#### ■慶應義塾大学病院と連携したクリニックの開設

ご入居者様の日々の健康管理をサポートするため、同一建物内に、医療法人社団慶永会(理事長:徳永祐二)によるクリニックを開設いたします。(診療科:内科、整形外科を予定)

当クリニックでは、日常診療に加えて、定期的な健康診断の実施やご入居者専用時間における健康相談対応などの医療サービスを提供いたします。また、慶應義塾大学病院の医療連携協力医療機関として登録し、先進機器を用いた検査の実施や、高度医療や専門的医療が必要になった際の治療・入院において、慶應義塾大学病院と連携し、幅広い医療ニーズに対応する予定です。

※徳永祐二(医療法人社団慶永会 理事長)

1987年 慶應義塾大学医学部卒業。医学博士。慶應義塾大学病院や済生会神奈川県病院、東京歯科大学市川総合病院などを経て、1997年に徳永整形外科を開院。

#### ■東京海上日動ベターライフサービスによる安心して最後までお過ごしいただける看護・介護サービス

本物件には、24時間体制で看護師が常駐し、日々の健康相談や緊急時の対応にあたります。

また、将来介護が必要になった場合にも、介護専用フロアをご利用いただくことで、専任ケアスタッフによる24時間の介護サービスを受けることができます。看護・介護サービスは、品質の高い介護サービス提供に定評のある東京海上日動ベターライフサービス株式会社に委託する予定であり、要支援・要介護の居住者様1.5名に対しスタッフ1名以上の手厚いケア体制でご入居者を支えます。

さらに同一建物内に、同社による介護保険事業所「TOKIORI」を開設する予定となっており、訪問介護から家事代行まで、ご入居者それぞれのニーズに応じたきめ細やかなサービスを提供いたします。



### 4. 再生可能エネルギー活用等のCO2排出量削減対策、非接触型セキュリティ等による感染症対策の実施

#### ■再生可能エネルギーの活用、高効率設備の導入によりCO2排出量を削減

三井不動産は、首都圏で所有するすべての施設で2030年度までにグリーン電力化を推進すると発表いたしました。本物件では以下の取り組みを行い、CO2排出量等のESGの課題解決を推進し、持続可能な社会の実現に貢献してまいります。 <参考リリース:<https://www.mitsui-fudosan.co.jp/corporate/news/2021/0510/>>

- <主な取り組み内容>
- ・再生可能エネルギーの活用(共用部)
  - ・全熱交換機の導入(専用部)、Low-e 複層ガラスの採用
  - ・エネルギー効率の高いエアコンや照明等の実装

#### ■感染症対策

本物件では、感染症対策の取り組みとし、以下の設備等を導入し、安心して暮らせる環境を提供いたします。

- <主な取り組み内容>
- ・適切な換気量・湿度を保つ共用部の換気設備、調湿設備の導入
  - ・非接触型のセキュリティの実装
  - ・抗菌効果のある仕上げ材の採用
  - ・IoTを活用した共用施設の混雑情報の提供

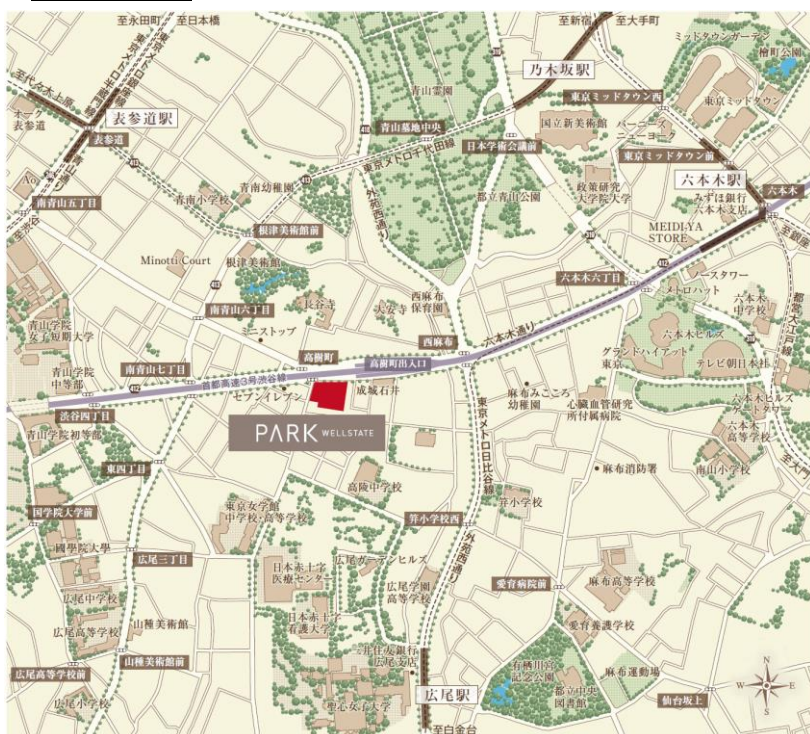
#### ■災害時対策等BCPにも対応

約10,000ℓのオイルタンクと非常用発電設備(750kVA)を設置することで、停電時においてもエレベーターや空調・照明・電気の一部が72時間稼働するとともに、すべてのご入居者様の非常食や飲用水を備蓄し、災害時においても安心してお住まいいただける環境を提供いたします。

## ■「(仮称)パークウェルステイト西麻布計画」概要

所在地	東京都港区西麻布4丁目174番1(地番)他
建築確認対象面積	約7,018.51㎡(約2,123.09坪)
法定延床面積	約45,977.47㎡(約13,908.18坪)
構造・規模	RC造、一部S造・地上36階地下1階建
類型	介護付き有料老人ホーム(申請予定)
居室数	421室(一般居室361室、介護居室60室)(予定)
住戸面積	約39㎡台～約142㎡台
スケジュール	着工:2021年5月 竣工:2024年夏 開業:2024年秋(予定)
設計	株式会社大林組
施工	株式会社大林組
外観デザイン	株式会社日建ハウジングシステム、株式会社ミサワアソシエイツ一級建築士事務所
インテリアデザイン	株式会社日建スペースデザイン
外構デザイン	SWA Group
照明デザイン	有限会社シリウスライティングオフィス
介護・看護パートナー	東京海上日動ベターライフサービス株式会社
医療連携	医療法人社団慶永会

## ■計画地案内図



## ■「パークウェルステイト」について

当社グループの「シニアのためのサービスレジデンス」のブランドである「パークウェルステイト」は、運営面では、三井不動産レジデンシャルウェルネス株式会社が、お客様の生涯の暮らしに家族のように寄り添い続け、様々なサービス、サポートをしており、快適さと上質さに包まれた暮らしを実現する品格を備えた建物、充実した毎日のお食事やホームアシスタントサービス、生涯にわたる安心の介護・医療支援を提供しております。

現在、開業済みのパークウェルステイト浜田山に加え、4 物件の開発計画に着手しております。今後も「パークウェルステイト」ブランドのもと、三大都市圏をはじめとする大都市圏を中心に「シニアのためのサービスレジデンス」を積極的に展開してまいります。

	物件名	所在地	開業予定
①	パークウェルステイト浜田山	東京都杉並区	2019年6月開業済
②	パークウェルステイト鴨川	千葉県鴨川市	2021年11月
③	パークウェルステイト千里中央	大阪府豊中市	2023年春頃
④	(仮称)パークウェルステイト西麻布計画	東京都港区	2024年秋頃
⑤	(仮称)パークウェルステイト幕張計画	千葉県千葉市	2024年秋頃



パークウェルステイト浜田山



パークウェルステイト鴨川

## 【住宅事業のリブランディングについて】

三井不動産レジデンシャルでは、住宅事業のブランドである「パーク」シリーズが誕生 50 周年を迎えたことを機に、2021 年 1 月より、分譲マンション・分譲戸建て・賃貸マンション・シニアレジデンスの全住宅事業におけるお客様への提供価値・ブランドコンセプトを「Life-styling × 経年優化 ～お客様の多様なライフステージに応え続け、時の深まりとともに潤うすまいとくらしづくり～」と定義し、ブランドステートメントを制定、ブランドロゴのデザインを全ブランドで統一化しました。

### 【三井不動産グループの SDGsへの貢献について】

[https://www.mitsui-fudosan.co.jp/corporate/esg\\_csr/](https://www.mitsui-fudosan.co.jp/corporate/esg_csr/)

三井不動産グループは、「共生・共存」「多様な価値観の連繋」「持続可能な社会の実現」の理念のもと、人と地球がともに豊かになる社会を目指し、環境(E)・社会(S)・ガバナンス(G)を意識した事業推進、すなわち ESG 経営を推進しております。三井不動産グループの ESG 経営をさらに加速させていくことで、日本政府が提唱する「Society 5.0」の実現や、「SDGs」の達成に大きく貢献できるものと考えています。

目標 3 すべての人に健康と福祉を  
目標 11 住み続けられるまちづくりを



### 【三井不動産のグリーン電力化を推進する背景・想い】

2015 年に発効したパリ協定で「脱炭素社会」に向けた目標が掲げられ、政府の成長戦略として2050 年までに温室効果ガスの排出量実質ゼロを目標とすることが表明される等、再エネの開発と活用は官民一体となって解決すべき共通の社会課題と認識しています。

新型コロナウイルス感染症 (COVID-19) 流行により働き方、住まい方の多様化が加速する中、当社は社会的使命や企業の経営課題に寄り沿ったソリューションやサービスを提供、顧客ニーズに応えることで課題解決を図りたいと考えています。グリーン電力化と並行して、各施設での一層の「省エネ」や、施設内外での再生可能エネルギーの「創エネ」を推進し、首都圏に限らず全国レベルで、テナント企業や共同事業者と共に脱炭素経営に取り組み、持続可能な社会の実現、SDGsへの貢献を目指してまいります。