

働く男のライフスタイル情報紙

Biz Life Style

[ビズスタ]

特別版

2025 11

『Biz Life Style』は東京、神奈川、関西、
仙台、福岡、広島にて46万部発行
下記URLまでアクセスを。

www.biz-s.jp

本紙はスポンサー様の協賛により制作しております。

広告掲載に関するお問い合わせ・申し込みは
TEL.03-6854-7001 FAX.03-6854-7005

企画・制作／株式会社デイリースポーツ案内広告社
〒110-0015 東京都台東区東上野4-8-1 TIXTOWER UENO 14F
© 2025 DAILY ADVERTISING AGENCY CO.,LTD



家族に頼らず、自分で選ぶ。
変わり始めた、シニアの住意識。

介護サービスの持続性が社会的課題として浮上している。人手不足や費用負担の増大など、制度的な限界が露呈する中で、多くの人が心に抱くのは、自立した暮らしを末長く続けたいという切実な願いだ。一方的に支えを求めるのではなく、支え合う一員として社会とともに生きてい——。そんな前向きな意識が、シニア世代の風景を変えていく。

かつての「老後」といえば、子どもとの同居か、介護施設への入居が一般的だった。だが、価値観の多様化が加速するいま、状況は大きく変化する。自分の力で生活を維持できるうちは自由を楽しみ、子どもや親族に負担をかけず、自分らしく生きたいという意欲が高まっている。環境を自ら選び、能動的に老後を設計する人々の姿が目立つのだ。

こうした意識の変化を背景に、2020年代に入って大きくクローズアップされているのが「自立した暮らしを支える住まい」という考え方だ。国土交通省の『住生活基本計画（全国計画）2022』でも、高齢者が住み慣れた地域で自立して暮らし続けるための住環境整備が重点項目として掲げられており、これを受けた動きは民間でも進んでいる。人生100年時代を迎えた現在、介護の問題と並行して、「老後をどう過ごすか」は真剣に向き合ふべき社会的テーマとなりつつある。

その象徴となっているのが、シニアの住環境の多様化だ。定番の有料老人ホームやサービス付き高齢者向け住宅（サ高住）に加え、シニアライフに最適化しながらも自由さと安心機能そして資産性まで兼ね備えた新しい選択肢が登場。多くのアクティブシニアが、こうした新しい住まい方に可能性を見出し始めている。そこで次ページでは、その背景と広がりを探ってみた。

My Favorite Life Style



シニア向け分譲マンションシリーズ DUO SCENE

「デュオセーヌ国立」(分譲済)

【シニア分譲マンション供給実績 全国1位 3,307戸】全国において1990年以降に分譲されたシニア向け分譲マンションの中で、フージャースグループが供給戸数3,307戸でNo.1となります。※株式会社タムラプランニング&オペレーティング調べ(2025年8月現在)※共同事業物件については、フージャースグループ持分以外も含め集計しています。※シニア向け分譲マンションとは、入居時年齢制限を取り入れ、食事・健康支援等多様なサービスの提供を行う分譲マンションを指します。

所有と安心を両立させた 高齢者向け分譲マンションブランド

シニア向け分譲マンションは、すでに複数のブランドが成長を続けている。中でも代表的なのがフージャースグループが手がける「デュオセーヌシリーズ」だ。20年以上にわたり全国各地で着実に実績を積み重ねてきた草分け的な存在で、累計3,007邸という供給戸数はシニア分譲マンションとしてはトップシニア※を有する。首都圏をはじめ関西や東北など主要都市に物件を展開し、地域特性に合わせた設計思想と運営体制を築いている。

ブランドコンセプトとして掲げているのは「自分らしく輝ける、最高の舞台」。単に老後を支えるのではなく、人生を楽しむための舞台づくりを志向する姿勢は、現代のシニアのニーズそのものだ。第三者管理方式の導入により、理事会運営など煩雑な管理業務から入居者を解放し、専門スタッフが設備の保守や資産価値の維持を担う仕組みを整備。長年の経験に基づき建物の長期修繕計画や管理ノウハウも確立されており、住まう快適性と所有する価値を両立する体制が整う。

館内には365日 24時間体制でスタッフ

フが常駐し、日常をサポート。看護資格を持つスタッフも常勤し、健康相談や協力医療機関との連携まで幅広く対応している。さらに介護事務所を併設し、居宅介護支援や訪問介護に対応する継続居住システムを導入。元気なうちは自由に外出や趣味を楽しむ環境に加え、高齢者施設を思わせるサービスも備えた住環境は、まさに「自立と安心の両立」と言える。

また、物件によってレストランや温泉大浴場、ラウンジ、ライブラリなど個性的な共用空間が多数。ホテルライクな日常を楽しむ上質な空間が整っており、居住者同士の交流を促すイベントやサークル活動も運営されるなど、自由でありながら活気に満ちた暮らしを支える工夫が随所に息づいている。住戸プランはコンパクトなLDKから100㎡超の2LDKまで幅広く、戸建志向のシニア層から、40・50代の子どもが同居する二世代入居、ペット同居といった現代の多様な暮らし方に対応する。さらには断熱性能や遮音性にも十分に配慮されるなど、クオリティ志向の般マンションに引けを取らない住性能も魅力だ。

人生100年時代を自分らしく暮らしたいシニアにとって、介護施設でも賃貸住宅でもない新しい選択肢として注目を集めるシニア向け分譲マンション。その代表格として認知を広げている「デュオセーヌシリーズ」は、所有と安心を両立しシニアが夢見る自立した生き方を形にしてくれる。賢いシニアのポジティブな選択となり得た。

Biz Life Style Pick up >>>

シニア向け住宅ローン「リバースモーゲージ」にも対応。

相続や売却が可能な不動産資産であるデュオセーヌシリーズでは、「リバースモーゲージ型住宅ローン」を利用できる。購入した物件を担保にして資金を借りる制度で、毎月の支払いは利息のみ、元金は契約者の死亡時に担保の物件を売却して返済する仕組みとなっている。自宅を資産として残したい場合は借入期間中に返済することも可能で、契約者の死亡後は相続人が一括で返済するほか、金融機関の審査を経てローンを引き継ぐこともできる。また、契約時に連帯債務者として登録された配偶者であれば、そのまま住み続けることも可能。上手く活用すれば、ライフステージに応じた柔軟な資金計画を実現できる仕組みと言える。



24時間365日
見守りサポート

看護師資格を持った
スタッフが常勤

歳を重ねても安心な
介護事業所連携

協力医療機関との
連携

※1：内閣府「令和6年版 高齢社会白書」※2：1990年以降に全国で分譲されたシニア向け分譲マンションの供給実績。株式会社タムラプランニング&オペレーティング調べ(2025年8月現在)。※3：一部物件で天然温泉を採用。給湯方式や泉質などが異なり、大浴場のない物件もあり。

自分で選ぶ時代の到来 変わりゆく「老後の住まい」

かつて家族に頼っていた「終の住処」の選択を、いまは自らの意思で、より前向きに決める時代が訪れている。安心を確保しながらも、自由と主体性を手放さない。シニア向け分譲マンションという新たな生き方の選択肢。

「子に迷惑をかけたくない」「世代はどんな住まい方を望んでいるのか

「老後の住まい」は、かつて家族の中で決めるものだった。

病気をはじめ体力や認知機能の衰えなどで親が思うように動けなくなると、子どもが代わりに高齢者施設を探す。核家族化が進行しつつも絆が強く、地域の支えも残っていた時代には「終の住処」は子どもが決めるのが一般的だった。だが、人生100年時代を迎えた現在では、状況が変。平均寿命の延伸とともに、シニアの生き方そのものが変わり始めたのだ。

とりわけ団塊世代の次の世代、戦後の豊かさとともに歩んできた70代前後からは、自らの意思で「第二の人生の住まい」を選ぶ人の姿が目立つ。背景にあるのは、経済的な安定と価値観の転換だ。高度成長期の真只中を駆け抜けてきた世代は、蓄えや退職金、持ち家などの資産を保有する層が厚く、「老後は自分で決めた」「子どもにも迷惑をかけたくない」という自立志向も顕著。内閣府の調査※でも、「家族に介護の負担をかけたくない」と答える人は6割を超えており、自らの判断で「老後」そのものを設計する人の増加を裏付けている。

背景には、平均寿命よりも健康寿命を重視するヘルスケア意識の高まりもある。アクティブに動ける期間が延びれば、自分らしく過ごす時間が増えることに直結する。健康で活動的に過ごせる間は自由な毎日を楽しみ、同時に老後の基盤を確保しておきたいという考え方は、実に効率的でもある。また、最近では身の回りを整理して暮らしをスリム化する「老前整理」*、あるいは元気なうちに住まいを見直す「アクティブリノベーション」といった考え方も浸透。つまり、安心をベースに可能な限り自立を保つことが、シニアライフの新たな常識になりつつあるわけだ。

こうした意識変化は、住み替えのタイミングを大きく早めることにもつながる。かつては80代以降、即ち介護が必要になってから施設を探すのが一般的だった

が、現在は70代前半、早ければ定年直後の60代後半で具体的な行動に移す人も珍しくない。老後を「終末の準備期間」ではなく、「再出発のステージ」と捉える。こうした前向きな姿勢こそ、いまの時代を映すトレンドと言つてよいだろう。

そんな意識の裏返しに、従来型の有料老人ホームやサービス付き高齢者向け住宅に対しては「まだ早い」と感じる人も少なくない。自由を愛するアクティブシニアにとっては、安心と引き換えに伴う生活上の制約に、どこか窮屈さを感じるケースも。こうした施設では、介護や見守りといったサポート体制が整う一方で、食事や外出の時間、居住空間の使い方法などに定のルールがあり、集団生活の延長線上にある側面も否めない。また、賃貸や利用権方式が主流のため、入居後に資産として残すことが難しく、費用面でも「消費型」の選択となりやすい。

かと言いつつ、一般の分譲マンションはシニアライフに欠かせない安全・医療・生活支援の体制が十分でなく、老後の不安を払拭し切れない。こうしたギャップの中から、いま新たな住まいの形として注目を集めているのが、「シニア向け分譲マンション」という選択肢だ。

老人ホームでも般マンションでもない 所有と安心を両立する新スタイル

シニア向け分譲マンションとは、自立性を重んじながらも安心して暮らせる環境を備えた、持ち家のシニア住宅だ。管理型の入居施設とは思想が異なり、日常の自由度を大切にしつつ、必要に応じて介護や医療サービスを受けられる体制を整えている。

分譲という形態自体は般のマンションに近く、シニア世代という明確な居住者像に合わせて設計・運営される点が大きく異なる。ブランドや物件により差異はあるが、段差のない動線や緊急通報見守り機能、常駐スタッフの生活支援コミュニティ形成など、加齢に伴うリスクを抑えながら自立を支える工夫が随所に盛り込まれているのがポイントだ。

専有部分の所有権を持てる点にある。入居後も資産として管理でき、相続売却・賃貸などの選択肢を維持できることが可能。この「所有権を残したまま安心を得る」という発想は、利用権や賃貸契約の老後Ⅱ消費という固定観念を覆し、老後Ⅱ再投資という新しいライフプランを提示している。これにより、「守る」とのみに主眼が置かれがちだったシニアの住まいのあり方が、多様化の道を歩み始めたのだ。

表紙でも紹介したが、国土交通省の住生活基本計画でも「高齢者が住み慣れた地域で自立して暮らせる住環境整備が重点施策に掲げられており、この流れが分譲型シニアマンション市場の拡大を後押ししている。現在は生活利便性の高い都市近郊を中心に供給が進み、駅近立地や自然環境を活かすなど、個性的な物件も増加。利便性とゆとりを併せ持つハイブリッドな視点が、自分らしい選択を求める現代シニアのニーズに合致しているのだ。



DUO SCENE デュオセーヌ東京ジャイアンツタウン



「デュオセーヌ東京ジャイアンツタウン」マンションギャラリー

〒206-0812 東京都稲城市多摩都市計画事業稲城南山東部土地区画整理事業74街区1

0120-000-948 10:00~18:00 火曜・水曜休



■デュオセーヌ東京ジャイアンツタウン 物件概要 ●所在地/保留地:多摩都市計画事業稲城南山東部土地区画整理事業90街区3画地●交通/京王相模原線「京王よみうりランド」駅徒歩14分●用途地域・地区/第一種中高層住居専用地域●敷地面積/7,149.19㎡●建築面積/3,311.36㎡●建築延床面積/16,948.09㎡(このうち容積対象床面積14,213.24㎡)●構造・規模/鉄筋コンクリート造 地上7階建 地下1階●総戸数/住宅221戸(他に管理運営室、介護事務所等)●建築確認番号/第R0707普及協会01041号(令和7年10月17日付)●分譲後の権利形態/敷地:専有面積割合による所有権の共有。換地処分公告日までは、上記保留地(分譲対象土地)における使用収益権と所有権移転請求権。建物:専有部分は区分所有権、共用部分は専有面積割合による所有権の共有●竣工後の管理形態/管理員の勤務形態/管理会社に委託(常駐)●駐車場/71台(平置駐車場17台(うち身障者用1台、来客用駐車場1台)、機械式駐車場54台(内介護事務所用2台)) (月額使用料:未定)●シニアカー置場/3台(月額使用料:未定)●バイク置場/平置5台(屋根有り)、バイク置場(有)、介護事務所用3台(屋根無し)、介護事務所用3台(月額使用料:未定)●竣工予定時期/2027年3月下旬予定●入居条件/満40歳以上、ご自身で身の回りのことができ、共同生活が可能な方。またご入居には一定の審査がございます。(複数入居の場合、1名が左記対象外でも審査により入居が可能な場合がございます)●身元引受人/原則必要●設計・監理/株式会社企画設計事務所オルト●施工/飛鳥建設株式会社●管理会社/株式会社フージャースケアデザイン●売主/株式会社フージャースコーポレーション 国土交通大臣(5)第6050号/(一社)不動産協会会員/(一社)全国住宅産業協会会員/(公社)首都圏不動産公正取引協議会加盟 〒100-0005 東京都千代田区丸の内二丁目2番3号 03-3287-3717 ●ダイヤモンド地所株式会社 東京都知事(7)第72867号/(一社)全国住宅産業協会会員/(公社)首都圏不動産公正取引協議会加盟/(公社)東京都宅地建物取引業協会会員 〒160-0023 東京都新宿区西新宿三丁目9番12号 西新宿ダイヤモンドビル 03-5333-8030●販売代理/株式会社フージャースコーポレーション、ダイヤモンド地所株式会社■予告●販売価格/未定●販売戸数/未定●間取り/1LDK・2LDK●専有面積/49.00㎡~110.60㎡●バルコニー面積/8.8㎡~28.3㎡●ルーフバルコニー面積/16.9㎡~32.7㎡(月額使用料:未定)●専用庭面積/12.2㎡~14.2㎡●管理費(月額)/未定●修繕積立金(月額)/未定●修繕積立金(引渡時一括払)/未定●その他費用/未定●販売スケジュール/2025年11月下旬予定●備考/※本概要は予告広告で価格・販売戸数は未定です。第一期の販売住戸が未確定のため、物件データは第一期以降の全販売対象住戸のものを表示しています。確定情報は本告にて明示します。販売開始まで契約や予約のお申し込み及び申込順位の確保等には応じられません。



「球場を眺める暮らし」が実現する、野球ファンの夢の住まい。

道路を挟んで敷地に隣接するのは、東京ジャイアンツタウン。スカイラウンジに立てば臨場感たっぷりの球場ビューを満喫できる日本初のボールパーク隣接シニア分譲レジデンスだ。全213戸、地上7階建てのスケールで構成された建物のコンセプトは「ザ・テラス・トキーヨ」で、都心にいながらリゾートの爽快さを味わえる空間設計に。1階にはホテルのようなエントランスラウンジや人工温泉仕様の大浴場を備え、共用部も充実。入居者専用シャトルバスが運行し近隣には温泉施設や公園、アミューズメント施設などが点在し、日常に潤いを添える環境が整う。

DUO SCENE デュオセーヌ久我山



「デュオセーヌ久我山」マンションギャラリー

〒180-0004 東京都武蔵野市吉祥寺本町2-21-8

0120-200-753 10:00~18:00 水曜休(祝日を除く)



■デュオセーヌ久我山 物件概要 ●所在地/東京都世田谷区北烏山五丁目2332番1他、同七丁目2296番4他、三鷹市牟礼二丁目1531番他(地番)●交通/京王電鉄井の頭線「久我山」駅徒歩16分、京王電鉄井の頭線「三鷹台」駅徒歩19分、京王電鉄京王線「千歳烏山」駅徒歩27分●用途地域・地区/第一種低層住居専用地域●敷地面積/6,735.36㎡●建築面積/3,204.90㎡●建築延床面積/7,915.21㎡(このうち容積率対象面積6,133.76㎡)●構造・規模/鉄筋コンクリート造一部鉄骨造 地上3階建●総戸数/住宅97戸(他に管理運営室、介護事務所等)●建築確認番号/第UHEC建確R070206号(令和7年7月29日付)●分譲後の権利形態/敷地:専有面積割合による所有権の共有。建物:専有部分は区分所有権、共用部分は専有面積割合による所有権の共有●竣工後の管理形態/管理員の勤務形態/管理会社/管理会社に委託(常駐)●駐車場/平置駐車場30台(うち身障者用1台)(月額使用料:未定)●シニアカー置場/2台(月額使用料:未定)●バイク置場/平置18台(月額使用料:未定)●自転車置場/255台(二段式)、36台(平置)(月額使用料:未定)●竣工予定時期/2027年2月上旬予定●入居予定時期/2027年3月下旬予定●入居条件/満40歳以上、ご自身で身の回りのことができ、共同生活が可能な方。またご入居には一定の審査がございます。(複数入居の場合、1名が左記対象外でも審査により入居が可能な場合がございます)●身元引受人/原則必要●設計・監理/株式会社長谷工コーポレーション●施工/株式会社長谷工コーポレーション●管理会社/株式会社フージャースケアデザイン●売主/株式会社フージャースコーポレーション 国土交通大臣(5)第6050号/(一社)不動産協会会員/(一社)全国住宅産業協会会員/(公社)首都圏不動産公正取引協議会加盟 〒100-0005 東京都千代田区丸の内二丁目2番3号 03-3287-3717 ●ダイヤモンド地所株式会社 東京都知事(7)第72867号/(一社)全国住宅産業協会会員/(公社)首都圏不動産公正取引協議会加盟/(公社)東京都宅地建物取引業協会会員 〒160-0023 東京都新宿区西新宿三丁目9番12号 西新宿ダイヤモンドビル 03-5333-8030●販売代理/株式会社フージャースコーポレーション、ダイヤモンド地所株式会社■予告●販売価格/未定●販売戸数/未定●間取り/1LDK・2LDK●専有面積/47.92㎡~64.76㎡●バルコニー面積/8.4㎡~13.6㎡●管理費(月額)/未定●修繕積立金(月額)/未定●修繕積立金(引渡時一括払)/未定●その他費用/未定●販売スケジュール/2025年11月下旬予定●備考/※本概要は予告広告で価格・販売戸数は未定です。第一期の販売住戸が未確定のため、物件データは第一期以降の全販売対象住戸のものを表示しています。確定情報は本告にて明示します。販売開始まで契約や予約のお申し込み及び申込順位の確保等には応じられません。



低層の街並みに溶け込む、緑と静けさの邸宅系シニアマンション。

地上3階建て、低層の建物の中に全97戸を擁する世田谷区初のシニア分譲レジデンス。第一種低層住居専用地域ならではの静穏な環境を活かし、敷地内と共用部をつなぐ樹木や草花のランドスケープで四季を感じる空間づくりを追求。室内への採光や風の通り道も計算され、自然と調和する暮らしを演出する。プライバシーを守る内廊下設計や、ゆとりのソファを配したラウンジは、豊かさを実感できるホテルライクな設計。周辺にはスーパーやカフェ、公園も点在し、穏やかな日常と都市の利便性が共存するこの地らしい環境も魅力だ。

DUO SCENE デュオセーヌ横濱二俣川



「デュオセーヌ横濱二俣川」マンションギャラリー

〒245-0002 神奈川県横浜市景区緑園3丁目2-2

0120-100-718 平日10:00~18:00 水曜休



■デュオセーヌ横濱二俣川 物件概要 ●所在地/神奈川県横浜市旭区今宿南町1701番1(地番)●交通/相鉄本線「鶴ヶ峰」駅徒歩22分、相鉄本線「二俣川」駅徒歩29分、神奈川中央バス「今宿小学校入口」バス停から相鉄本線「鶴ヶ峰」駅まで約5~9分●用途地域・地区/準工業地域●敷地面積/7,837.05㎡●建築面積/3,166.68㎡●建築延床面積/16,464.98㎡(このうち容積率対象床面積13,422.43㎡)●構造・規模/鉄筋コンクリート造一部鉄骨造 地上7階建●総戸数/住宅213戸(他に管理運営室、介護事務所等)●建築確認番号/第UHEC建確R060245号(令和6年7月23日付)第UHEC建確R060245号1号(令和6年11月1日付)●分譲後の権利形態/敷地:専有面積割合による所有権の共有。建物:専有部分は区分所有権、共用部分は専有面積割合による所有権の共有●竣工後の管理形態/管理員の勤務形態/管理会社に委託(常駐)●駐車場/平置69台(身障者用駐車場2台、介護事務所用駐車場2台、シャトルバス用駐車場1台、来客用駐車場1台含む)(月額使用料:16,000円~18,000円)●シニアカー置場兼バイク置場/シニアカー置場兼バイク置場3台(月額使用料:1,000円)●自転車置場/213台(前輪ラック式98台、二段式下部固定型24台、平置91台)(月額使用料:100円~300円)●竣工予定時期/2026年2月中旬予定●入居予定時期/2026年3月下旬予定●入居条件/満40歳以上、ご自身で身の回りのことができ、共同生活が可能な方。またご入居には一定の審査がございます。(複数入居の場合、1名が左記対象外でも審査により入居が可能な場合がございます)●身元引受人/原則必要●設計・監理/株式会社長谷工コーポレーション●施工/株式会社長谷工コーポレーション●管理会社/株式会社フージャースケアデザイン●売主/株式会社フージャースコーポレーション 国土交通大臣(5)第6050号/(一社)不動産協会会員/(公社)首都圏不動産公正取引協議会加盟 〒220-0004 神奈川県横浜市西区北幸2丁目9番14号 045-319-2165(代表)●販売代理/株式会社フージャースコーポレーション■第2期2次先着順●販売価格/3,598万円~6,198万円●最多価格帯/3,900万円台(4戸)●販売戸数/30戸●間取り/1LDK・2LDK●専有面積/44.94㎡~65.48㎡●バルコニー面積/8.2㎡~16.1㎡●ルーフバルコニー面積/23㎡●管理費(月額)/54,650円~79,620円●修繕積立金(月額)/7,420円~10,800円●修繕積立金(引渡時一括払)/1,123,500円~1,637,000円●管理準備金(引渡時一括払)/148,400円~216,100円●その他費用/インターネット利用料(月額440円/戸(税込))、ケーブルテレビ使用料(月額550円/戸(税込))、レストラン運営維持費(月額7,700円/戸(税込))※入居者1名増加につき追加ライザー・ビス費加算(月額25,000円)●販売スケジュール/10/24より先着順申込受付開始●取引条件の有効期限/2025年11月30日●備考/※先着順につき、ご希望の住戸が売却済の場合が御座います。予めご了承ください。申込の際には、お薬手帳及び年金証書(2年分)または年金手帳、顔写真付きの身分証明書(運転免許証もしくはマイナンバーカード)および認印が必要です。借入のご希望がある場合は、直近2年分の収入を証明できる書類をご持参ください。



窓の向こうに広がる晴れやかな水辺の眺望。四季を抱くりバーサイドレジデンス。

全213戸という規模感を誇る、相鉄線沿線初のシニア向け分譲レジデンス。最寄駅の「二俣川」駅には入居者専用バスが運行予定で、街へのアクセスも良好だ。敷地内は四季を感じながら散策を楽しめる庭園的な設えで、水と緑が織りなすランドスケープが印象的。ラウンジから前庭の樹々や草花を眺めれば、心の中に豊かな充足感が広がる。また、設備面では、シューズインクローゼットなど入居者アンケートで寄せられた声を随所に反映。人工温泉大浴場やマッサージラウンジ、ビリヤードルームなど、共用施設も多彩に揃う。

