

2025年3月3日
中央日本土地建物グループ株式会社

国立大学附属高校の敷地を有効活用した介護付き有料老人ホーム 「グランダ下馬」竣工・開業

中央日本土地建物グループ株式会社は、子会社の中央日本土地建物株式会社（千代田区霞が関一丁目 代表取締役社長 三宅潔）が開発を進めてきた「グランダ下馬」が本年1月31日に竣工し、同3月1日に開業しましたのでお知らせします。

本物件は、国立大学法人東京学芸大学（以下、東京学芸大学）附属高等学校の敷地の一部を活用し、地上5階建て、全72室の介護付き有料老人ホームとして開発したものです。入居者のさまざまな生活スタイルに対応し、20m²台から100m²台までの居室を用意しました。また、1階には3層吹抜けの開放感ある共用スペース、最上階には眺望豊かなラウンジを備えています。運営は株式会社ベネッセスタイルケアが担当し、2025年3月1日より入居を開始します。

当社グループは、少子高齢化やライフスタイルの多様化などの社会動向を捉えながら、お客さまや地域のニーズ、街やエリアの特性に対応した賃貸事業を推進してまいります。



建物外観



建物外観（正面入口）



5階ラウンジからの景色

◆主な特徴

1. 東京学芸大学附属高校の敷地に隣接する介護付き有料老人ホーム

本物件は、東急東横線「学芸大学」駅徒歩 18 分、東急田園都市線「三軒茶屋」駅徒歩 17 分の閑静な住宅街に位置しています。東京学芸大学附属高等学校の敷地内に立地し、周辺には緑豊かな下馬中央公園や、国の重要文化財を有する世田谷観音があり、入居者の健康的かつ穏やかな暮らしを支える環境が整っています。

国立大学法人法の改正により、2017 年から国立大学は土地などの所有資産を有効活用のために第三者に貸し付けることが可能となりました。この制度による東京学芸大学の土地貸付公募に対し、中央日本土地建物が事業主として定期借地事業提案を行い、地域にお住まいの方々のニーズに合致し、公共性が高い老人ホーム事業と周辺環境と調和のとれた建築計画が評価され、2023 年に土地の貸付先として選定されました。

2. 快適な住環境と充実した共用スペース

建物の外観は地域に馴染むアースカラーを基調とし、東京学芸大学附属高等学校の景観と調和する円形をモチーフとしたデザインを外装から内装まで統一的に採用しています。

居室は多様な生活スタイルに対応するため、20 m²台から 100 m²台まで複数タイプを用意しました。1~2 階はグループケアのフロアとして、共用部に専用リビング・ダイニングを設置しています。4 階以上の居室は自立した生活をサポートするフロアとして、30 m²以上としており、居室内にミニキッチンやユニットバスを設けました。グラウンドに面した 3~4 階の居室はゆとりある広さと多くの開口部を設けており、眺望と採光を確保しました。共用廊下は、入居者が自身の居室があるフロアと認識しやすいよう、階ごとに異なるデザインの内装を採用しています。

共用スペースとして、1 階には 3 層吹抜けの開放感ある空間に上質で高級感のある内装・家具を配したラウンジと、入居者同士や地域の方との交流の場として活用できる地域交流スペースを設けました。地域交流スペースでは、東京学芸大学附属高等学校の生徒と交流できるプログラムが実施される予定です。5 階には安全性に配慮した電子暖炉やバーカウンターを備えた落ち着きのあるラウンジとして、入居者の憩いの場を演出しました。晴天時にはバルコニーから富士山を望むこともできます。

屋上には太陽光パネルおよび蓄電池を設置し、災害発生時でも安心・安全な施設運営を可能としています。



居室一例 (2 人利用可能な B タイプ)



共用スペース (1 階)



共用スペース (5 階)

◆株式会社ベネッセスタイルケアについて

株式会社ベネッセスタイルケアは「自分や自分の家族がしてもらいたいサービス」の実現を目指して、30年にも渡り、高齢者とその家族に向けたさまざまな介護サービスを提供しています。

グランダ下馬では、「ワクワクするところに幸せは集まる」というホームコンセプトを掲げ、月に8回のイベント食を実施など、ご入居者様に豊かな時間を過ごせるような運営を計画しています。

◆「グランダ下馬」概要

1. 敷地概要

所 在	東京都世田谷区下馬四丁目 35 番 7 (住居表示 同 四丁目 1-15)
敷 地 面 積	2,081.94 m ² (約 629.78 坪)
用 途 地 域	第一種中高層住居専用地域
交 通	東急東横線「学芸大学」駅 徒歩 18 分 東急田園都市線「三軒茶屋」駅 徒歩 17 分

2. 建物概要

構 造	鉄筋コンクリート造
規 模	地上 5 階建
延 床 面 積	4,265.48 m ² (約 1,290.30 坪)
戸 数	72 戸
駐 車 場	7 台

3. 事業主など

事 業 主	中央日本土地建物株式会社
設 計 ・ 監 理	積水ハウス株式会社
施 工	積水ハウス株式会社
運 営 会 社	株式会社ベネッセスタイルケア

4. スケジュール

着 工	2023 年 12 月
竣 工	2025 年 1 月
入 居 開 始	2025 年 3 月

中央日本土地建物グループ株式会社 経営企画部広報室 (平山・寺川)

Tel.03-3501-6906 Fax.03-3506-8940