

東京カンテイ、「シニア向け分譲マンション」の供給動向について調査・分析

全国で98物件・14,947戸が供給、関東地方や関西地方が比較的多い

都道府県別では“シニア向け分譲マンション発祥の地”の静岡県が15物件・2,569戸と最多

●シニア向け分譲マンションの供給エリア分布

2023年までに竣工予定の物件を含めると、全国で98物件・14,947戸のシニア向け分譲マンションが供給されている(2022年6月末時点)。供給実績がある都道府県を色塗りした全国マップを見てみると、特定のエリアに存在していることがわかる。温暖な気候で年間を通して過ごしやすい地域や自然豊かで温泉が豊富な地域で供給されている一方、関東地方や関西地方など都市圏に近い地域にも供給されている状況が確認できる。

エリア①(北日本・甲信越地方)の物件数は8物件と比較的少ない。いずれの物件も県庁所在地に位置しており、そのほとんどが最寄駅から近く、県内外にアクセスしやすいといった交通利便性の高い場所に供給されている。

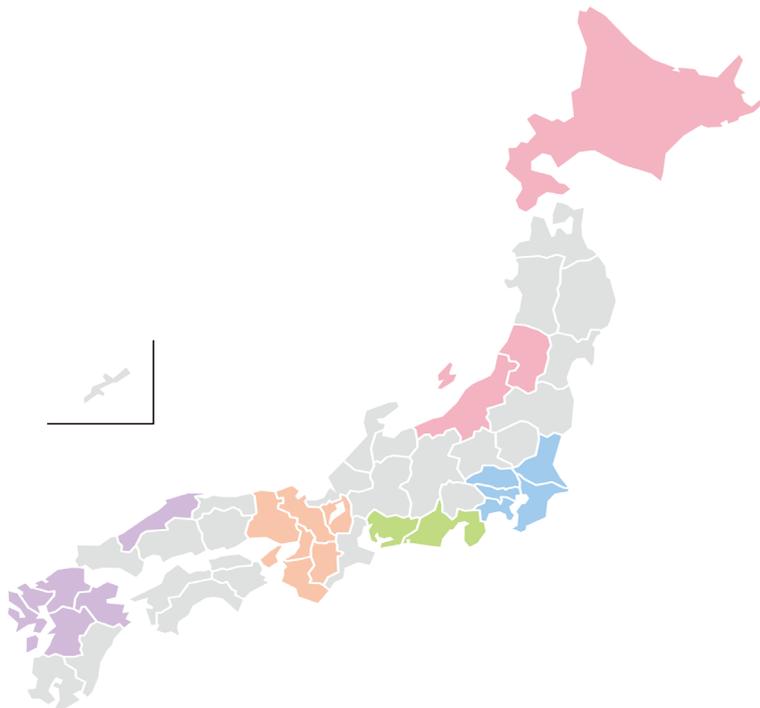
エリア②(関東地方)の物件数は31物件と後述の関西地方に次いで多く、戸数に至っては5,514戸と関西地方を上回っており、全国シェアは36.9%にも及ぶ。物件数では東京都・神奈川県・千葉県が比較的多くなっているが、戸数では千葉県の1,927戸がやや群を抜いている。これは、千葉市稲毛区にて供給された複数棟から成る大型物件に起因するところが大きい。

エリア③(東海地方)に属する静岡県はシニア向け分譲マンション発祥の地であり、都道府県単位では物件数・戸数ともに最多を誇っている。物件の大半は温泉地として名高い熱海市や伊豆市にあり、東海道新幹線や特急などを利用することで東京都心部とも行き来しやすい場所になっている。

エリア④(関西地方)の物件数は36物件と、全エリアの中で最も多い。物件の立地を見てみると、山陽新幹線やJR神戸線の沿線、全国的にも温泉処で有名な有馬温泉付近の内陸部に大別できるが、これは高齢者の生活利便性と健康・保養の両ニーズが大いに反映された結果によるものと考えられる。

エリア⑤(中国・九州地方)の物件数は7物件と全エリアの中で最も少ない。かなり小さい供給規模となっている要因としては、当該エリアが関東地方や関西地方から離れているためにそれらの地域からの住み替え先として選択されにくい点やシニア向け分譲マンションが地域的にあまり浸透していない点などが挙げられる。なお、物件の立地的特徴は関西地方と似通っており、交通利便性が高い九州新幹線の沿線や温泉地などに多く見られる。

全国 エリア別 シニア向け分譲マンションの物件数&戸数



エリア区分	都道府県名	物件数	戸数
エリア① (北日本・ 甲信越地方)	北海道	6	793
	山形県	1	46
	新潟県	1	116
		8	955
エリア② (関東地方)	東京都	9	1,039
	神奈川県	8	1,697
	埼玉県	2	426
	千葉県	8	1,927
	茨城県	4	425
		31	5,514
エリア③ (東海地方)	愛知県	1	43
	静岡県	15	2,569
		16	2,612
エリア④ (関西地方)	大阪府	12	1,515
	兵庫県	14	2,502
	京都府	3	429
	滋賀県	3	345
	奈良県	3	423
	和歌山県	1	82
		36	5,296
エリア⑤ (中国・ 九州地方)	島根県	1	45
	福岡県	1	183
	佐賀県	1	101
	長崎県	1	24
	熊本県	2	122
	大分県	1	95
		7	570
全 国		98	14,947

※ 2023年までに竣工予定の物件を含めて集計

発 行
リリース日

株式会社 東京カンテイ
2022年7月28日(木)

※本記事の無断転載を禁じます。

●シニア向け分譲マンションの物件スペック(最寄駅からの所要時間)

シニア向け分譲マンションの物件スペックのうち、「最寄駅からの所要時間」に着目して分布を見てみると、徒歩圏内の中で最も多かったのは「徒歩5分以内」の24物件で、全体の24.5%を占めている。エリア②の関東地方とエリア④の関西地方で比較的多くなっているが、これらのエリアで共通する特徴としては、JR や私鉄をはじめとする公共交通機関が発達している点が挙げられる。駅至近物件は交通利便性と徒歩負担の軽減を考慮した高齢者のニーズにも叶っており、積極的な供給が為されているものと考えられる。また、「徒歩11分～15分」も僅差で続いており、全国での物件数は23物件、全体シェアは23.5%となっている。シニア向け分譲マンションは付帯施設が多く、1戸あたりの専有面積も広めに設定される傾向が強いため、敷地面積も一定以上の広さを必要とする。その上、販売価格にも配慮した立地での供給を強いられることから、これらのバランスが取れた条件として「徒歩11分～15分」が数多く選定されているものとみられる。

一方、最寄駅からバス利用の「バス便」も全国で30物件を数え、全体シェアは30.6%にも及んでいる。エリア④の関西地方を除く全てのエリアでは「バス便」が最多となっており、都道府県別では静岡県が物件数・全体シェアともに突出している。静岡県で供給されているシニア向け分譲マンションは眺望や自然環境の良さを売りにした場所に位置していることが多く、12物件中11物件はバス停まで3分以内と徒歩負担の軽減にも配慮が為されている。

全国 最寄駅からの所要時間別 シニア向け分譲マンションの物件数分布

エリア区分	都道府県名	最寄駅からの所要時間						合計
		徒歩5分以内	6分～10分	11分～15分	16分～20分	21分以上	バス便	
エリア① (北日本・甲信越地方)	北海道	1	2	2			1	6
	山形県						1	1
	新潟県	1						1
		2	2	2			2	8
エリア② (関東地方)	東京都	1		3	3	1	1	9
	神奈川県	2	1	1			4	8
	埼玉県	1	1					2
	千葉県	4				1	3	8
	茨城県	1	1				2	4
		9	3	4	3	2	10	31
エリア③ (東海地方)	愛知県			1				1
	静岡県			1	2		12	15
				2	2		12	16
エリア④ (関西地方)	大阪府	4	3	5				12
	兵庫県	5	2	5			2	14
	京都府	1	1	1				3
	滋賀県	1	1	1				3
	奈良県	2		1				3
	和歌山県			1				1
		13	7	14			2	36
エリア⑤ (中国・九州地方)	島根県			1				1
	福岡県		1					1
	佐賀県						1	1
	長崎県						1	1
	熊本県				1		1	2
大分県						1	1	
			1	1	1		4	7
全 国		24	13	23	6	2	30	98

※2023年までに竣工予定の物件を含めて集計

●「シニア向け分譲マンション」とは

一般的には、高齢者を対象とした住宅で各種のケアサービスを提供するマンションを指す。東京カンテイにおいては、以下の3項目を満たす物件を「シニア向け分譲マンション」と定義している。

- ① 物件要件 : 建物が区分所有であることなど、弊社データベース登録基準に合致するもの
- ② 施設・設備要件 : 敷地内にケア施設がある、または一棟全体が高齢者に配慮した設計である
- ③ ケアサービス要件 : 管理費とは別にケア関連サービスを受けるための費用条項がある

発行
リリース日

株式会社 東京カンテイ
2022年7月28日(木)

※本記事の無断転載を禁じます。