

## 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

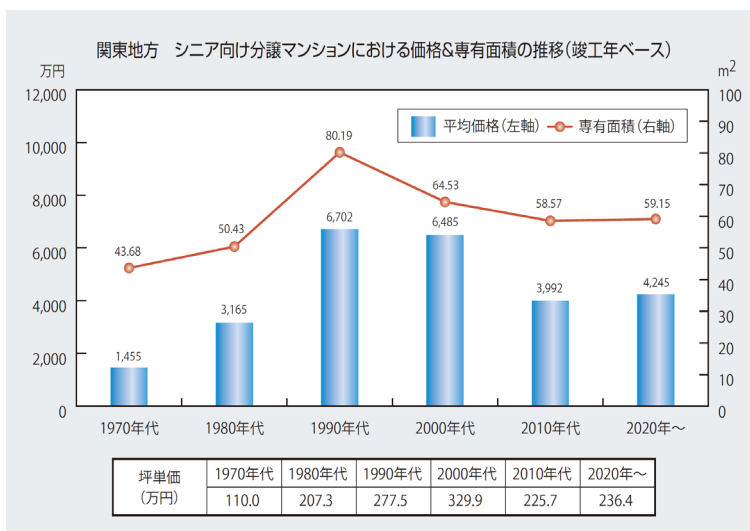
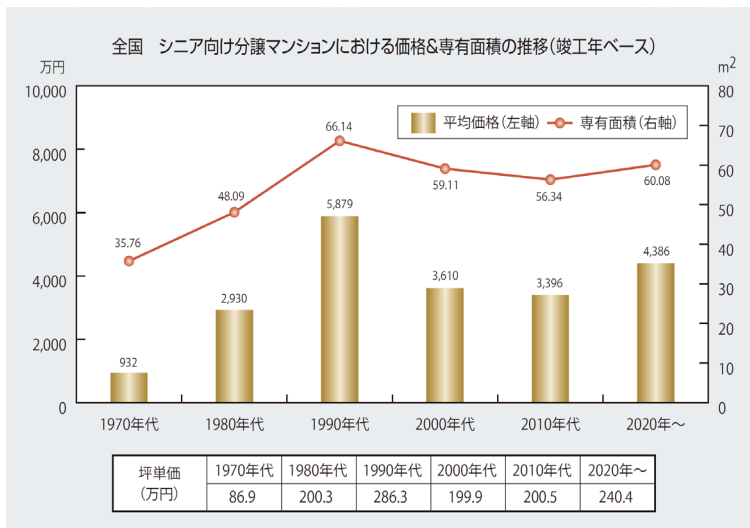
全国での平均価格は 4,386 万円、2010 年代から約 1 千万円も上昇

バブル期を含む 1990 年代には平均価格・坪単価・専有面積のいずれも高水準を記録

## ●全国 シニア向け分譲マンションにおける価格と専有面積の推移

全国での価格と専有面積の推移(上図)に着目すると、バブル期を含む 1990 年代にかけては平均価格・坪単価・専有面積のいずれも飛躍的に水準が高まっているのがわかる。1990 年代には 6 物件が供給されていたが、このうち静岡県の 2 物件が平均価格・坪単価・専有面積を大きく押し上げる要因となっていた。これらの物件を手掛けた分譲会社は、1961 年に設立したシニア事業を総合的に行っている「中銀マンション」である。1970 年代から高齢者専用のマンションシリーズ「中銀ライフケア」を供給するなど、シニア向け分譲マンション市場においては草分け的な存在である。熱海市や伊豆市の温泉地を拠点にシニア向け分譲マンションを展開、その後は供給エリアを拡大し、神奈川県や千葉県、北海道でも開発を行っている。前述の 2 物件を平均すると、坪単価は 374.3 万円、専有面積は 70.50 m<sup>2</sup>であり、1980 年度の静岡県における数値と比べて坪単価では +85.8%、専有面積では +49.7%といずれも大幅に上回っている。基本的に、シニア向け分譲マンションは独身もしくは夫婦世帯の入居を想定しているが、前述した 1990 年代の 2 物件に関してはニーズの高まりやバブル期の真っ只中という背景もあり、住戸に余裕のある広さが設けられたことで専有面積の大幅な拡大に繋がったものとみられる。

5 つに区分したエリアのうち、エリア②の関東地方に限っては継続的な物件供給によって価格や専有面積のトレンドが確認できる(下図)。当該エリアにおいても 1990 年代に平均価格・坪単価・専有面積の数値が軒並み飛躍的に上昇している。2000 年代に入ると、平均価格や専有面積はやや下振れることとなったが、坪単価に限っては一段と上昇しており、全国とは異なった動きを示している。これは関東地方で供給された 4 物件のうち、東京都港区の白金にて供給された平均坪単価が 400 万円超の物件を含んでいるためである。当該物件は元々、高級有料老人ホームだった施設を「シティインデックスセブンス」が事業買収した後に、医療・介護サービス付きの超高級シニア向け分譲マンションとして販売したものである。共用施設にはクリニックや訪問介護事業所をはじめ、シアタールームやバーラウンジ、カラオケルームなど、医療・介護・娯楽施設が非常に充実している。白金という都心一等地もあり、マンションに付帯した施設やサービスが販売価格に反映された結果と言える。



## ●エリア別・都道府県別 シニア向け分譲マンションにおける価格 &amp; 専有面積の推移

エリア①の北日本・甲信越地方のう

全国 シニア向け分譲マンションにおける坪単価 &amp; 専有面積の推移 (竣工年ベース) ※単位: 坪単価は万円、専有面積は㎡

ち、北海道においては 2000 年代に比べて 2020 年代では坪単価が大きく上昇したのに対して、専有面積はやや縮小している。2020 年以降の 2 物件はともに「コスモスイニシア」が手掛け、札幌駅周辺や苗穂駅周辺の再開発にそれぞれ参画・供給されたものである。相場自体が高水準である札幌市中央区に供給された上に、再開発による街のポテンシャル向上への期待感も販売価格に加味されたことが坪単価の大幅上昇に強く影響したものと考えられる。エリア②の関東地方を見ると、2000 年代には前述した東京都港区の物件による影響で坪単価が大きく上昇していたが、2010 年代には坪単価・専有面積ともこれまでの水準に概ね戻っている。同年代に東京都にて供給された 4 物件のうち、3 物件は「フージャースコーポレーション」が手掛けたもので、郊外立地ということもあり比較的購入しやすい価格帯に設定されている。

エリア④の関西地方においては、2000 年代に入ると広範囲でシニア向け分譲マンションが続々と供給され始めたことで、物件数や戸数での全国シェアの大部分を占めるに至っていた。そのため、坪単価や専有面積の数値は概ね全国平均に近いものとなっている。また、都心一等地に位置する超高級シニア向け分譲マンションが供給されるケースもなかったことから、坪単価や専有面積の水準が大きく跳ね上がることもなく、直近にかけて比較的安定した推移を示している。エリア⑤の中国・九州地方では、2010 年代に 4 物件が供給されていた。全国平均に比べて専有面積は概ね上回っていたが、坪単価は軒並み下回っていた。福岡市や熊本市などの政令指定都市を除けば土地の価格が比較的低いことに加えて、当該エリアではシニア向け分譲マンション市場がまだ成熟していないこともあり、販売価格が低めに抑えられているものとみられる。

| エリア区分               | 都道府県名 | 項目    | 竣工年     |         |         |         |         |         |       |
|---------------------|-------|-------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|-------|
|                     |       |       | 1970 年代 | 1980 年代 | 1990 年代 | 2000 年代 | 2010 年代 | 2020 年～ |       |
| エリア①<br>(北日本・甲信越地方) | 北海道   | 坪 単 価 |         |         | 164.4   | 168.9   |         | 258.0   |       |
|                     |       | 専有面積  |         |         | 52.49   | 60.50   |         | 56.67   |       |
|                     | 山形県   | 坪 単 価 |         |         |         | 131.2   |         |         |       |
|                     |       | 専有面積  |         |         |         | 54.85   |         |         |       |
|                     | 新潟県   | 坪 単 価 |         |         |         | —       |         |         |       |
|                     |       | 専有面積  |         |         |         | —       |         |         |       |
|                     |       | 坪 単 価 |         |         | 164.4   | 157.5   |         | 258.0   |       |
|                     |       | 専有面積  |         |         | 52.49   | 58.79   |         | 56.67   |       |
| エリア②<br>(関東地方)      | 東京都   | 坪 単 価 | 110.0   |         |         | 400.9   | 259.5   | —       |       |
|                     |       | 専有面積  | 43.68   |         |         | 64.30   | 57.38   | —       |       |
|                     | 神奈川県  | 坪 単 価 |         | 207.3   |         | 167.8   | 185.6   | —       |       |
|                     |       | 専有面積  |         | 50.43   |         | 65.07   | 61.30   | —       |       |
|                     | 埼玉県   | 坪 単 価 |         |         |         |         | 255.2   | —       |       |
|                     |       | 専有面積  |         |         |         |         | 54.74   | —       |       |
|                     | 千葉県   | 坪 単 価 |         |         | 277.5   |         | 216.1   | 300.2   |       |
|                     |       | 専有面積  |         |         | 80.19   |         | 59.29   | 59.83   |       |
|                     | 茨城県   | 坪 単 価 |         |         |         | —       | —       | 210.3   |       |
|                     |       | 専有面積  |         |         |         | —       | —       | 58.87   |       |
|                     |       |       | 坪 単 価   | 110.0   | 207.3   | 277.5   | 329.9   | 225.7   | 236.4 |
|                     |       |       | 専有面積    | 43.68   | 50.43   | 80.19   | 64.53   | 58.57   | 59.15 |
| エリア③<br>(東海地方)      | 愛知県   | 坪 単 価 |         |         |         | —       |         |         |       |
|                     |       | 専有面積  |         |         |         | —       |         |         |       |
|                     | 静岡県   | 坪 単 価 | 82.3    | 201.4   | 374.3   |         | 173.4   |         |       |
|                     |       | 専有面積  | 35.49   | 47.09   | 70.50   |         | 25.50   |         |       |
|                     |       | 坪 単 価 | 82.3    | 201.4   | 374.3   | —       | 173.4   |         |       |
|                     |       | 専有面積  | 35.49   | 47.09   | 70.50   | —       | 25.50   |         |       |
| エリア④<br>(関西地方)      | 大阪府   | 坪 単 価 |         |         |         | 196.7   | 206.6   | 233.5   |       |
|                     |       | 専有面積  |         |         |         | 52.13   | 51.05   | 60.44   |       |
|                     | 兵庫県   | 坪 単 価 | 72.6    |         |         | 194.5   | 192.4   | 244.5   |       |
|                     |       | 専有面積  | 47.21   |         |         | 62.30   | 52.61   | 62.39   |       |
|                     | 京都府   | 坪 単 価 |         |         |         | 186.2   | 204.4   |         |       |
|                     |       | 専有面積  |         |         |         | 58.10   | 56.97   |         |       |
|                     | 滋賀県   | 坪 単 価 |         |         |         | 171.6   | 178.0   |         |       |
|                     |       | 専有面積  |         |         |         | 53.25   | 49.86   |         |       |
|                     | 奈良県   | 坪 単 価 |         |         |         | 195.7   | 203.8   |         |       |
|                     |       | 専有面積  |         |         |         | 52.89   | 53.97   |         |       |
|                     | 和歌山県  | 坪 単 価 |         |         | —       |         |         |         |       |
|                     |       | 専有面積  |         |         | —       |         |         |         |       |
|                     |       | 坪 単 価 | 72.6    |         | —       | 192.9   | 197.9   | 238.6   |       |
|                     |       | 専有面積  | 47.21   |         | —       | 58.74   | 52.52   | 61.34   |       |
| エリア⑤<br>(中国・九州地方)   | 島根県   | 坪 単 価 |         |         |         |         | 131.6   |         |       |
|                     |       | 専有面積  |         |         |         |         | 58.86   |         |       |
|                     | 福岡県   | 坪 単 価 |         |         |         |         | 130.2   |         |       |
|                     |       | 専有面積  |         |         |         |         | 71.54   |         |       |
|                     | 佐賀県   | 坪 単 価 | 119.4   |         |         |         |         |         |       |
|                     |       | 専有面積  | 19.20   |         |         |         |         |         |       |
|                     | 長崎県   | 坪 単 価 |         |         |         |         | 162.1   |         |       |
|                     |       | 専有面積  |         |         |         |         | 52.58   |         |       |
|                     | 熊本県   | 坪 単 価 |         | 150.4   |         |         | 146.8   |         |       |
|                     |       | 専有面積  |         | 44.58   |         |         | 82.86   |         |       |
|                     | 大分県   | 坪 単 価 |         | —       |         |         |         |         |       |
|                     |       | 専有面積  |         | —       |         |         |         |         |       |
|                     |       | 坪 単 価 | 119.4   | 150.4   |         |         | 135.5   |         |       |
|                     |       | 専有面積  | 19.20   | 44.58   |         |         | 69.93   |         |       |
| 全 国                 |       | 坪 単 価 | 86.9    | 200.3   | 286.3   | 199.9   | 200.5   | 240.4   |       |
|                     |       | 専有面積  | 35.76   | 48.09   | 66.14   | 59.11   | 56.34   | 60.08   |       |

※「2020 年～」については 2023 年までに竣工予定の物件を含めて集計

※表中の「—」は、供給実績はあるものの価格や専有面積に関するデータが未整備もしくは整備中を意味する