

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

「レストラン・食堂」や「医療提携」は標準的な付帯施設に位置付け
2000年以降では子供や孫とも楽しめる「AVルーム」や「カラオケルーム」の導入も多い

●シニア向け分譲マンションにおける付帯施設の導入状況

全国で2000年以降に竣工した73物件を対象に、どのような付帯施設がどの程度導入されているのかについて詳しく見ていく。右表は各付帯施設をサービス内容から大きく4つに区分したものであるが、食事サービスを提供する「レストラン・食堂」は73物件のうち69物件で設置が確認されている。導入率は実に94.5%にも達しており、ほぼ完備されている付帯施設と言っても過言ではない。栄養士による塩分やカロリーを考慮された食事が提供され、健康維持にも配慮したものとなっている。

食事サービスにおいては、「レストラン・食堂」が44物件と最も多く導入されている。2000年より前の物件では趣味ごとに個々の部屋が設置されるケースが多かったものの、2000年以降では多目的スペースを広く設けて各々が趣味に興じることができるよう共用施設の形態にシフトしてきている。同じく、「娯楽室」も居住者同士が気軽にコミュニケーションを取りやすいようにゆったりとした空間が作られている。2000年以降の施設として特徴的だったのが、「AVルーム」と「カラオケルーム」である。映画鑑賞やカラオケは子供や孫が遊びに来た際にも一緒に楽しむことができるため、導入率はともに4割超と比較的高くなっている。また、「温泉」はシニア向け分譲マンション開発の黎明期から導入されてきた付帯施設の一つであり、現在も日々の疲れを癒す施設として非常に人気が高い。天然温泉のほか、人工温泉が設置されている物件も見受けられる。

娯楽サービスにおいては、「ホビールーム」が44物件と最も多く導入されている。2000年より前の物件では趣味ごとに個々の部屋が設置されるケースが多かったものの、2000年以降では多目的スペースを広く設けて各々が趣味に興じることができるよう共用施設の形態にシフトしてきている。同じく、「娯楽室」も居住者同士が気軽にコミュニケーションを取りやすいようにゆったりとした空間が作られている。2000年以降の施設として特徴的だったのが、「AVルーム」と「カラオケルーム」である。映画鑑賞やカラオケは子供や孫が遊びに来た際にも一緒に楽しむことができるため、導入率はともに4割超と比較的高くなっている。また、「温泉」はシニア向け分譲マンション開発の黎明期から導入されてきた付帯施設の一つであり、現在も日々の疲れを癒す施設として非常に人気が高い。天然温泉のほか、人工温泉が設置されている物件も見受けられる。

医療サービスに関連する付帯施設のうち、「医療提携」は64物件と突出しており、前出の「レストラン・食堂」に次いで高い導入率を示している。安心・安全を考えた仕組み作りの一環として、急な病気や怪我の際にも迅速に対応できるのがシニア向け分譲マンションの特徴でもあることから、当該物件においてこれらは必要不可欠な付帯施設に位置付けられているとみられる。

介護サービスを提供する付帯施設の導入率は前述した他のサービスの付帯施設に比べると全般的にやや低い水準に留まっているが、「訪問介護事業所」や「居宅介護支援事業所」に限っては20%程度と幾分か導入されているケースが多いようだ。これは自立もしくは軽介護を基準としながらも、要介護となった場合に備えて整備されているものと考えられる。一方、「特養」や「有料老人ホーム」などが導入されているケースはごく稀で、要介護度が高くなった場合まで想定した物件の数はかなり限られているのが現状である。

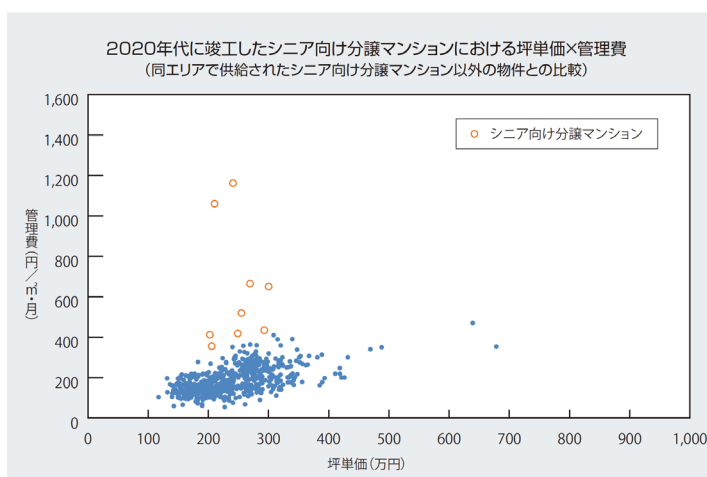
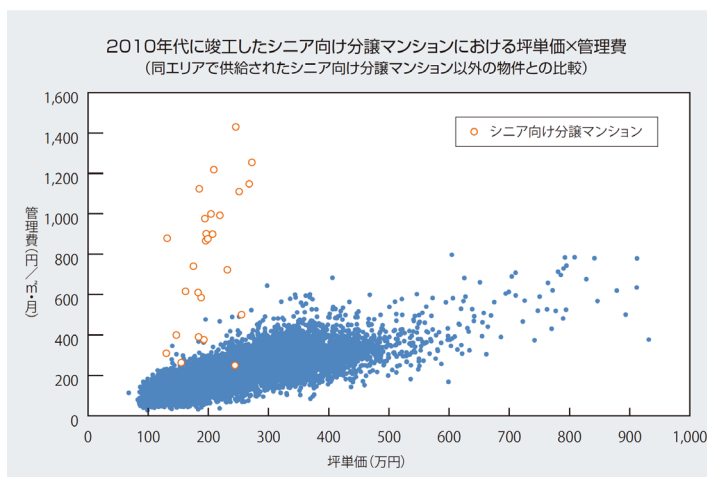
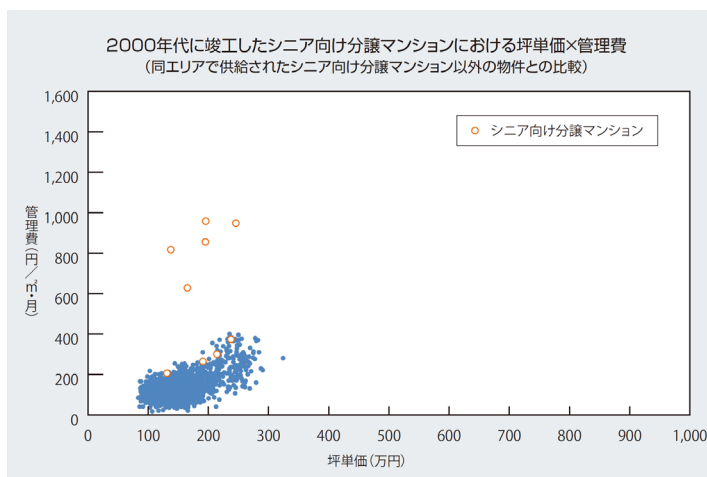
区分	施設名	物件数	割合 (%)
食事サービス	レストラン・食堂	69	94.5
	ホビールーム	44	60.3
娯楽サービス	娯楽室	42	57.5
	AVルーム	34	46.6
	カラオケルーム	33	45.2
	温泉	21	28.8
	体操室	14	19.2
	囲碁・将棋室	11	15.1
	卓球・ビリヤード	10	13.7
	プール	3	4.1
	パソコンルーム	3	4.1
	手工芸室	2	2.7
	ゴルフ練習場	2	2.7
	茶室	1	1.4
医療サービス	医療提携	64	87.7
	クリニック・診療所	18	24.7
	訪問看護事業所	2	2.7
介護サービス	訪問介護事業所	16	21.9
	居宅介護支援事業所	14	19.2
	ケアセンター・老人保健施設	5	6.8
	デイサービス	5	6.8
	ケアルーム	3	4.1
	リハビリルーム・デイケアルーム	3	4.1
	特養	2	2.7
	介護施設	2	2.7
	有料老人ホーム	1	1.4

●シニア向け分譲マンション & それ以外の物件における管理費の比較

一定以上のサンプル数がある 2000 年代・2010 年代・2020 年代の物件を対象に、シニア向け分譲マンションとそれ以外の物件における坪単価 × 管理費の関係性を見る限り、いずれの年代においてもシニア向け分譲マンションの管理費の方が一般的な分譲マンションよりも高く設定されているのが一目瞭然である。

例えば、2000 年代に兵庫県で供給された物件（次頁の表、No.5）の管理費は 948 円/㎡と、同エリアで供給された一般的な分譲マンションの管理費（216 円/㎡）の 4 倍以上にも及んでいる。当該物件にはレストラン施設（レストラン・厨房スペース）や娯楽施設（大浴場・コミュニティホール・クラブ室・工芸室）、医療施設（訪問看護ステーション・老人保健施設）が備わっており、これらの施設を維持・運営していく上では当然ながら相応の費用が必要となる。レストランでは栄養士・調理師・配膳係などの人件費が発生し、大浴場ではメンテナンスや清掃に加えて住戸とは別途の光熱費や水道代もかかってくる。老人保健施設や訪問看護ステーションにおいては、医療法人や事業所を誘致するにあたって維持費以外に併設に要する費用が管理費に含まれてくるとも十分考えられる。

付帯施設が充実すれば利便性も高くなるが、それに伴って管理費も必然的に上昇する。金銭的な負担が増す一方で、これらの付帯施設により享受できるメリットは高齢者にとってやはり大きいと言えよう。例えば、食材を調達するための買い物や風呂掃除などの家事が軽減もしくは開放され、自由になった時間で趣味を通して同世代と盛んに交流することで孤独感がなくなったり、食事管理や健康管理などのサポートで心身の心配事が解消されることが期待される。このように、高齢者を安心・快適な暮らしへと導く付帯施設はシニア向け分譲マンションの魅力の一つとなっている。また、付帯施設とは別にシニア向け分譲マンションには業者や提携事業所による様々なサービスも取り入れられている。代表的なサービスとしては取り次ぎサービスが挙げられ、常駐しているコンシェルジュを通してクリーニングや宅配の取り次ぎ、タクシーの手配や親族への連絡などを頼むことができる。その他にも事業所との連携で、常勤看護師や医師による健康相談サービス、フィットネスのプロによるオリジナルエクササイズや健康増進プログラム、体力測定などのサービスを行っている物件もある。



【例示】シニア向け分譲マンション&それ以外の物件における管理費・修繕積立金の比較

No.	竣工年	都道府県名	坪単価 (万円)	管理費 (円/㎡・月)	修繕積立金 (円/㎡・月)	同エリアで供給されたシニア向け分譲マンション以外の同価格帯物件	
						管理費 (円/㎡・月)	修繕積立金 (円/㎡・月)
1	2000 年代	山形県	131.2	206	55	182 (168 ~ 204)	78 (55 ~ 104)
2		大阪府	191.0	264	130	146 (61 ~ 249)	65 (20 ~ 105)
3		大阪府	214.3	300	140	211 (75 ~ 355)	60 (30 ~ 111)
4		大阪府	195.1	855	180	161 (61 ~ 252)	66 (20 ~ 111)
5		兵庫県	245.7	948	200	216 (106 ~ 370)	66 (40 ~ 135)
6		兵庫県	165.1	628	67	136 (20 ~ 251)	60 (15 ~ 180)
7		兵庫県	237.5	373	100	209 (106 ~ 375)	64 (28 ~ 125)
8		兵庫県	137.6	817	195	117 (35 ~ 254)	57 (20 ~ 130)
9		奈良県	195.7	958	180		
10	2010 年代	埼玉県	255.2	501	237	215 (168 ~ 274)	103 (55 ~ 142)
11		千葉県	231.6	723	150	226 (162 ~ 347)	96 (65 ~ 120)
12		千葉県	195.7	866	110	187 (121 ~ 273)	88 (60 ~ 120)
13		東京都	251.2	1,110	134	231 (83 ~ 491)	97 (35 ~ 208)
14		東京都	245.6	1,430	200	228 (83 ~ 491)	97 (35 ~ 208)
15		東京都	267.9	1,148	180	248 (97 ~ 523)	97 (39 ~ 227)
16		東京都	272.3	1,254	151	252 (97 ~ 523)	96 (39 ~ 227)
17		神奈川県	175.2	740	96	181 (86 ~ 368)	88 (42 ~ 185)
18		神奈川県	194.3	976	142	196 (102 ~ 363)	88 (41 ~ 169)
19		滋賀県	188.0	585	90	143 (128 ~ 158)	90 (80 ~ 100)
20		滋賀県	155.0	263	120	145 (125 ~ 181)	86 (55 ~ 104)
21		京都府	204.4	999	180	203 (111 ~ 298)	75 (50 ~ 104)
22		大阪府	219.2	992	180	182 (87 ~ 282)	74 (30 ~ 133)
23		大阪府	183.0	610	158	141 (32 ~ 270)	76 (38 ~ 150)
24		大阪府	196.4	901	180	152 (60 ~ 477)	78 (30 ~ 135)
25		大阪府	244.2	250	94	240 (84 ~ 372)	65 (30 ~ 150)
26		兵庫県	184.9	1,123	180	129 (61 ~ 261)	70 (45 ~ 145)
27		兵庫県	207.1	899	190	154 (62 ~ 297)	79 (46 ~ 131)
28		兵庫県	192.6	377	155	136 (61 ~ 297)	73 (45 ~ 145)
29		兵庫県	183.7	390	167	127 (61 ~ 261)	71 (45 ~ 145)
30		奈良県	199.2	876	180	196 (159 ~ 233)	84 (77 ~ 95)
31		奈良県	209.1	1,218	180	205 (196 ~ 214)	77 (60 ~ 95)
32		島根県	131.6	879	117	165 (98 ~ 207)	72 (62 ~ 86)
33		福岡県	130.2	310	112	99 (34 ~ 193)	70 (33 ~ 130)
34		長崎県	162.1	616	141	97 (70 ~ 142)	80 (50 ~ 100)
35		熊本県	146.8	400	80	105 (59 ~ 166)	75 (50 ~ 100)
36	2020 年代	北海道	255.0	519	118	170 (170 ~ 170)	82 (82 ~ 82)
37		北海道	269.3	665	209	266 (170 ~ 363)	81 (80 ~ 82)
38		茨城県	210.3	1,060	100	192 (165 ~ 219)	100 (73 ~ 127)
39		千葉県	300.2	650	173	229 (186 ~ 255)	95 (65 ~ 115)
40		大阪府	205.5	355	150	132 (93 ~ 211)	87 (63 ~ 125)
41		大阪府	240.9	1,162	137	192 (98 ~ 351)	79 (47 ~ 138)
42		大阪府	248.9	418	151	221 (139 ~ 351)	80 (47 ~ 146)
43		兵庫県	202.5	412	134	142 (97 ~ 188)	82 (60 ~ 100)
44		兵庫県	292.9	434	150	207 (89 ~ 295)	92 (60 ~ 151)

※ 2023 年までに竣工予定の物件を含めて集計