

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

物件数・戸数とも 2000 年代に大幅増加、関東地方と関西地方で急伸

1990 年代まではシニア向け分譲マンション発祥の地を含む東海地方が大部分を占める

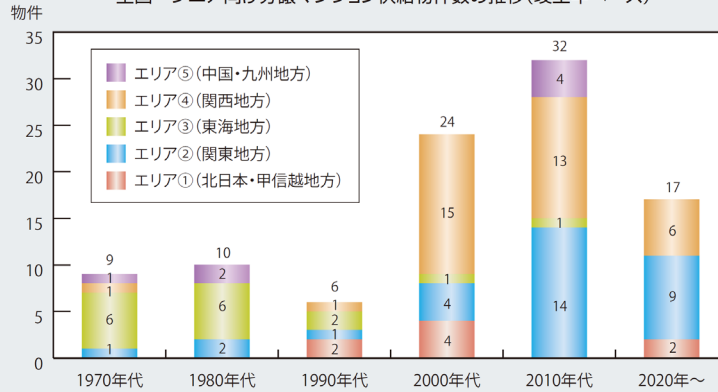
●全国におけるシニア向け分譲マンションの供給動向

1990 年代にかけては物件数・戸数ともに目立った動きがなかったものの、2000 年代になると大幅に増加、それ以降も順調に数を増やしつつある。なお、2020 年代のデータは正味 4 年間(2020 年～2023 年)の数値であるが、このままの供給ペースを維持した場合には物件数・戸数ともに 2010 年代を上回る可能性が非常に高い。

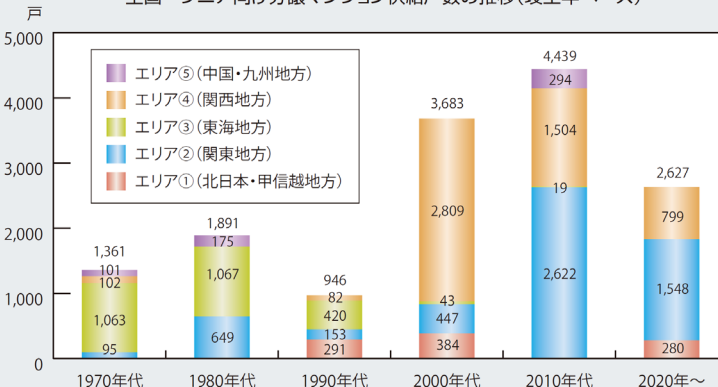
各エリアでのシェアについて着目してみると、1990 年代まではエリア③の東海地方が大部分を占めている。当時にかけて全国で供給されたシニア向け分譲マンション(25 物件・4,198 戸)のうち、物件数は全体の 56.0%に相当する 14 物件、戸数は 60.7%に相当する 2,550 戸にも上る。これは静岡県が日本国内で最初に CCRC※を導入したことに起因しており、当時の高齢者が第二の人生を送る移住先を考えた際に、交通利便性や健康維持目的の両方を兼ね備えた最適な場所として静岡県が評価・選定された結果によるものと推察される。

2000 年代以降ではエリア②の関東地方とエリア④の関西地方において供給が大きく伸びており、結果的に全国での供給ボリュームを一段と押し上げている。これらのエリアで供給が増えた背景としては、CCRC の展開拠点の変化、つまり従来の地方型から高い交通利便性や生活利便性、高度な医療サービスなどを享受できる関東地方や関西地方といった都市型へとシフトしたことが挙げられる。また、2000 年代以降の増加傾向はニーズを生み出す 65 歳以上の人口がこの 25 年間余りでほぼ倍増(参照:人口推計)していることに起因している。高齢者が増加すれば高齢者用住宅の需要も当然高まることから、シニア向け分譲マンション供給の大幅な伸びに繋がったものと考えられる。要因の二つ目としては、65 歳以上の 6 割近くが「単独世帯」や「夫婦のみ」へと変化(参照:国勢調査)していることが挙げられ、高齢者の「子供には世話にならない」「迷惑をかけたくない」という意識の変化も、第二の人生を過ごす居住先としてシニア向け分譲マンションを選択する動機付けになっているものとみられる。他にも、1990 年代のバブル崩壊から不動産デフレ局面を経て、2000 年代以降には日本国内の経済状況が徐々に回復に向かうとともにマンション市場全体が活気を取り戻したことも背景にあると考えられる。

全国 シニア向け分譲マンション供給物件数の推移(竣工年ベース)



全国 シニア向け分譲マンション供給戸数の推移(竣工年ベース)



※「CCRC(= Continuing Care Retirement Community)」とは

1970 年代にアメリカで始まった共同体のことであり、高齢者が自分の健康状態やライフスタイルに合わせて、地方や郊外、都市に移り住み、継続的なケアや生活支援を享受しながら暮らしていくコミュニティのことである。

●各都道府県におけるシニア向け分譲マンションの供給動向

エリア①の北日本・甲信越地方で 全国 シニア向け分譲マンションの供給動向（竣工年ベース）

シニア向け分譲マンションの供給が始まったのは、1990 年代に入ってからである。当該エリアで供給された 8 物件のうち、6 物件が北海道の札幌市内に位置している。直近に竣工した 2 物件は同市の中心部で供給されているが、他の 4 物件は中心部からやや離れた場所に位置しており、緑豊かな環境で企画・開発されたものとみられる。

エリア②の関東地方においては 1970 年代から既に供給されていたが、1990 年代にかけては東京都と千葉県で 1 物件ずつ、神奈川県で 2 物件しかない。2000 年代以降になると物件数・戸数ともに徐々に増加し、茨城県でも継続的な供給が行われるようになる。2010 年代には 14 物件・2,622 戸が供給され、千葉県が 1 都 4 県の中で最多となっている。なお、これ以降は 1 都 4 県の全てで広く開発が続けられている。

エリア③の東海地方においては、シニア向け分譲マンション開発の先駆けとなった静岡県が牽引する形で、1970 年代～1990 年代にかけて数多くの物件が供給されていた。ただ、その後は CCRC の展開拠点の変化などが影響して新たな供給は下火となってきている。

エリア④の関西地方では 1970 年代に兵庫県で、1990 年代に和歌山県で 1 物件ずつの供給が確認されているが、開発が本格化するのは 2000 年代に入ってからとなる。2000 年代の物件数・戸数はともに最多で、和歌山県を除く 2 府 3 県で広く供給が行われていた。中でも、神戸市の南芦屋浜で開発された物件は 500 戸、六甲アイランドで開発された物件は 408 戸と戸数規模は非常に大きく、兵庫県全体の 1,657 戸に対してこれらの 2 物件だけで 54.8%にも相当する。

エリア⑤の中国・九州地方における供給動向を見ると、物件数や戸数が他のエリアに比べて少ないことはもとより、開発自体も散発的で中長期間に渡って継続的に供給が行われている地域は皆無である。1 物件あたりの戸数規模を見ても 50 戸未満の小規模なものが多く、2020 年代に入ってから供給実績は現時点で確認されていない。

エリア区分	都道府県名	項目	竣工年						合計
			1970 年代	1980 年代	1990 年代	2000 年代	2010 年代	2020 年～	
エリア① (北日本・ 甲信越地方)	北海道	物件数			2	2		2	6
		戸 数			291	222		280	793
	山形県	物件数				1			1
		戸 数				46			46
	新潟県	物件数				1			1
		戸 数				116			116
		物件数			2	4	2	8	
		戸 数			291	384	280	955	
エリア② (関東地方)	東京都	物件数	1			2	4	2	9
		戸 数	95			220	532	192	1,039
	神奈川県	物件数		2		1	2	3	8
		戸 数		649		198	281	569	1,697
	埼玉県	物件数					1	1	2
		戸 数					160	266	426
	千葉県	物件数			1		5	2	8
		戸 数			153		1,479	295	1,927
	茨城県	物件数				1	2	1	4
		戸 数				29	170	226	425
		物件数	1	2	1	4	14	9	31
		戸 数	95	649	153	447	2,622	1,548	5,514
エリア③ (東海地方)	愛知県	物件数				1			1
		戸 数				43			43
	静岡県	物件数	6	6	2		1		15
		戸 数	1,063	1,067	420		19		2,569
			物件数	6	6	2	1	1	16
			戸 数	1,063	1,067	420	43	19	2,612
エリア④ (関西地方)	大阪府	物件数				4	4	4	12
		戸 数				564	417	534	1,515
	兵庫県	物件数	1			7	4	2	14
		戸 数	102			1,657	478	265	2,502
	京都府	物件数				2	1		3
		戸 数				276	153		429
	滋賀県	物件数				1	2		3
		戸 数				156	189		345
	奈良県	物件数				1	2		3
		戸 数				156	267		423
和歌山県	物件数			1				1	
	戸 数			82				82	
		物件数	1		1	15	13	6	36
		戸 数	102		82	2,809	1,504	799	5,296
エリア⑤ (中国・ 九州地方)	島根県	物件数					1		1
		戸 数					45		45
	福岡県	物件数					1		1
		戸 数					183		183
	佐賀県	物件数	1						1
		戸 数	101						101
	長崎県	物件数					1		1
		戸 数					24		24
	熊本県	物件数		1			1		2
		戸 数		80			42		122
大分県	物件数		1					1	
	戸 数		95					95	
		物件数	1	2			4		7
		戸 数	101	175			294		570
全 国		物件数	9	10	6	24	32	17	98
		戸 数	1,361	1,891	946	3,683	4,439	2,627	14,947

※「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