

シニア向け分譲マンションの動向 ～供給の現状と今後の展望～

株式会社長谷工総合研究所（東京都港区、所長：山本 理）では、表題のレポートをまとめました。

レポートの全文は、3月23日(金)発行の『CRI』4月号に掲載いたします。

高齢者やプレ高齢者をターゲットとするシニア向け分譲マンション（以下、シニアマンション）*の供給が増加基調にある。大都市圏を中心にデベロッパーの関心と事業意欲が高まりつつあるとともに、コンパクトシティに取り組む地方都市などでも供給が増える可能性がある。シニアマンション増加の背景を探るとともに、昨今の供給物件の商品性や購入者層の特徴を整理し、今後の事業可能性について考察した。

シニアマンションの供給動向 ～2006年から増加基調に～

- シニアマンションの歴史は、1970年代前半に熱海市内で集中的に供給されたのが始まりとされている。1990年代後半から2000年代前半に一時供給が落ち込んだが、2006年から再び増加基調にある。
- シニアマンションは2007年2月末時点で、34件・5,336戸が供給されている（完成予定物件含む）。供給エリアの内訳は、北海道・東北5件、関東8件、東海13件、近畿7件、九州1件。2000年以降は近畿での供給が多い。2006年は全国で約580戸が供給され、2007年は若干落ち込むものの約330戸が供給される予定である。その後はさらに上向き、2008年は約500戸、2009年は約900戸と予測される。

シニアマンションに対する事業者・消費者の関心 ～自立高齢者向けの居住メニューとして期待～

- 近畿圏では、2006年に神戸市で供給された2物件（計289戸）が販売好調だったため、マンション事業の新領域拡大を期待するデベロッパーの関心が高まっている。一方、青森市では2006年にJR青森駅前前で1物件（107戸）が供給され、コンパクトシティ形成を目指す地方都市の事例として注目を集めている。
- 昨今のシニアマンション増加の背景には次の3つがある。
 - ①急速な高齢化：65歳以上の高齢者人口は2020年まで急速に増加。2005年に20.1%だった高齢化率は、2025年に30.5%、2055年には40.5%に。大都市圏では一人暮らしや夫婦のみの高齢者世帯が急増。
 - ②高齢者向け住宅のメニューの偏り：介護保険制度が始まって以来、要介護者を対象とする施設は大幅に増加したが、介護報酬が期待できない自立高齢者向けの住宅は増えていない。市場に偏りが生じる中、自立高齢者の“施設ではない高齢期の新たな住まい”に対するニーズが徐々に顕在化している。
 - ③デベロッパーの取り組み多様化：2007年から団塊世代が60歳の定年退職を迎えることから、シニア層の住み替えニーズの掘り起こしや、「終のすみか」ともなり得るマンション開発を検討するなど、デベロッパー側に意識変化や取り組みの多様化が起こりつつある。

シニアマンションの商品性と購入者の特徴 ～安心を確保したいシニア層が購入～

- バリアフリーの専用住戸に加え、レストラン・大浴場などの共用施設を有し、食事や生活支援など諸サービスを提供するシニアマンションは、近隣のファミリーマンションに比べて3～4割高の分譲単価で販売されるものもある。しかし、自立型有料老人ホームに比べれば割安感があり、価格面での訴求力は大きい。
- 最近のシニアマンションでは50代から80代まで幅広い年齢層が購入しているが、「70歳前後の元気な単身女性」が最も多い。「安心・安全を保障する住居とサービスは手に入れたいが、“老人ホーム”には入りたくない」「将来、子供に資産として譲りたい」という意向のシニア層が主な購入者と考えられる。

シニアマンションの可能性 ～ハード面・ソフト面ともにさらなる研究・検討が必要～

- シニアマンションをシニア向けの居住メニューの一つとして確立し、市場を拡大していくためには、ハード面での質の向上がさらに必要である。また、ソフト面では事業者（デベロッパー）自らがサービス提供の体制構築および長期の安定運営に責任をもって関わっていくという姿勢が求められる。

*本レポートでは、原則として次の条件を満たすものをシニア向け分譲マンションとして定義している。

- ①シニア層（高齢者・プレ高齢者）を主な対象として分譲される集合住宅（55歳以上などの年齢条件を設けている例もある）。
- ②専用住戸はバリアフリーなど加齢配慮型の設備・仕様となっている。
- ③日常生活を楽しんだり、安心・安全を確保するための各種の共用施設を有する（レストラン、大浴場、娯楽室、一時介護室など）。
- ④食事や日常生活支援などのサービス提供がある（外注を含む）。