



## リタイアメント・コミュニティ（アリゾナ州）

北陸銀行 国際部  
ニューヨーク駐在員事務所  
内間 洋子

### 1. はじめに

先月、アリゾナ州フェニックス市から車で40分程北上したところにある、31km<sup>2</sup>に及ぶ広大な土地に開発されたゴルフ・リタイアメント・コミュニティ（退職者向け居住地）『サンシティウエスト』に行ってきました。

ここは、ニューヨーク・ヤンキースのオーナーでもあった不動産開発業者のデル・ウェブ氏(1945-1964)らが牧場を買い取り、1960年1月1日に、5軒のモデルハウスと、ショッピングセンター、レクリエーションセンター、ゴルフコースをひとつずつ建設したところから始まりました。入居者を55歳以上に限定した全米初の施設で、内覧会にはオープン後の最初の週末だけで全米から10万人が見学に来るほど注目を集めたそうです。その後着々と土地の買収と増築を重ね、1998年に16,000軒の独立した平屋もしくは2階建の長屋(各2から3ベッドルーム)と、7つのゴルフコースを備え完成しました。



### 2. サンシティウエスト内の施設

#### (1) ゴルフコース

ゴルフコースは、世界ゴルフ殿堂にも名を連ねる名プレーヤー、ウィリアム・キャスパー設計のものもあり、全米女子ゴルフ協会公式シニア大会のレジェンドツアーの会場ともなっている本格的なものです。



各コースは住宅街の真ん中に配置されているため、家のテラスから20メートル程先のところがフェアウェイとなっています。広い空の下、ワインを飲みながらのんびりプレイヤー達を眺めることもできます。



## (2) その他施設

フェニックス市は、全米でも最も気温の上がる地域の一つで、夏場は連日40度以上が当たり前なので、プール、ゴルフ、テニス、ピククルボール、トレッキング等の屋外スポーツ施設の他にも、快適に過ごせる、室内レクリエーション施設が充実しています。

109種もあるクラブには、ビリヤード、ボーリング、麻雀、家具やジュエリー、ステンドグラス、彫刻制作、生涯学習クラスなどが含まれます。これらのクラスの参加メンバーの表情は真剣そのもので、作品を商品化しオンラインで販売しているプロ級の腕前の人も多く、仕上がりや勝負にかける気迫を感じました。

また、図書館、銀行、病院、老人ホーム、野外コンサートホール、レストラン、パブ等もあり、コミュニティ内で全てが間に合うようになっています。これらの施設間を、早朝からシニア達が彼らの足となっているゴルフカートに乗り、普通車に混じって車道を猛スピードで走り抜ける様は圧巻です。

## 3. 運営

サンシティウエストは、「シティ(市)」と呼ばれていますが、一般の地方自治体のような個別の行政法人(市役所や議会など)は持たない特別地域です。運営や意思決定はコミュニティの住人からなるボランティアとランドオーナー達の持ち回り参加で行われていますが、消防警察、電気ガスは所属する群から提供してもらい、道路整備費は、群全体の税金から支払われています。

一方、飲料水下水道、ごみ収集、ゴルフ場、レクリエーションセンター等は、プライベートカンパニーが運営しています。資金源は、主に各ホームオーナーからの年会費約57,000円と、各アパートレンタル会社からの年会費約46万円などで、毎年徴収される10億円余りがそれらの運営費に充てられているそうです。

## 4. 利用者

コミュニティに、一年を通して住んでいる人は25,000人程ですが、冬季のピーク時にはスノーバード(Snowbird: 避寒者)と呼ばれるアメリカ北部からの人々が加わり、40,000人程に膨れ上がるのだそうです。スノーバード達は、好きな期間だけ家をレンタルする人々もいれば、すでに購入済みの家に冬季だけやってくる人も大勢いるそうです。

レンタルの場合、宿泊費は1泊1万円前後で、スポーツや趣味の施設利用料が1日1人650円程かかります。購入の場合の価格は、2ベッド2バスルームが4,500万円前後～、

3ベッド3バスが1億円前後となります。ニューヨークのような不動産が破格に高い大都市の富裕層にとっては、たとえ冬季しか使用しなくても、かなり安く感じられます。

現在サンシティウエストの人口の大半を占めるのは、戦後に起こったベビーブーム世代(70-80歳代)で、97.8%が白人、アジア人を含め他の人種はそれぞれ数人ずつしかいません。白人比率44%のニューヨーク市からすると大変偏って見えますが、あと10年もすると“ジェネレーションY(ワイ)”と呼ばれる、デジタルネイティブ世代が55歳を迎え、新規住人として入居できるようになります。新型コロナによりリモートワークに慣れ、また新興事業などで富を得た様々な人種の人々が、将来新風を吹き込むようになるのか興味深いところです。

## 5. おわりに

2005年には、サンシティウエストに隣接して、4つのチャンピオンシップゴルフコースと9,500棟の家が立ち並ぶ新たなリタイアメント・コミュニティが完成し、現在さらにもうひとつのコミュニティの建設計画が進んでいるそうです。長寿化に伴い、チャレンジ好きで元気なシニア向けコミュニティの需要は今後益々増えそうです。



(※文中の金額は@130円/\$での換算額)

<ご注意>文中意見は筆者の個人的見解であり、北陸銀行としての見解の反映ではありません。当レポートは作成時点の経済状況に基づき、情報提供のみを目的に作成したものです。

記載内容についてはご利用者のご判断と責任のもと、ご利用くださいますようお願いいたします。

**ほくりく長城会**

**長城メール**

発行：北陸銀行 ほくりく長城会事務局  
〒920-0024 金沢市西念1-1-3 コンフィデンス4F  
(株)人材情報センター内  
TEL: (076)254-6500 FAX: (076)254-6565  
E-mail: info@chojo-hokugin.jp