

## 東京カンテイ「ヴィンテージ・マンション&amp;プレミアム・マンション 2016」発表

近畿圏プレミアム・マンションの中古流通平均坪単価の上位30位 2000年以降の竣工物件が多くを占める  
上位30位の立地は京都市18物件、大阪市7物件、神戸市5物件と大都市3市に集中 京都市が上位を独占

## ●近畿圏のプレミアム・マンションはより中心部に供給される“立地至上主義”的供給へ

今回の調査結果で新たにプレミアム・マンション入りした物件は、①2000年以降に竣工した築浅物件、②京都市の中心部、大阪市の中心部、神戸市の中心部といった高額物件の供給されるエリアに集中、といった特徴がかなり明確に表れたラインナップになっており、立地の善し悪しが最終的に価格に反映されている様子がわかる結果となった。

大阪市、京都市や神戸市の各中心部では、2000年以降、大手デベロッパーが主体となってマンション供給が積極的に行われたことや、京都市中心部の物件や駅前再開発で供給されたタワー物件などの高額物件に東京からの富裕層の引き合いが強くなっていること、大阪市内で梅田だけでなく阿倍野や難波で再開発が行われたことによって、中古流通価格水準にも上昇傾向が見られる。

## 近畿圏プレミアム・マンション 中古流通平均坪単価の上位30位ランキング（2013年～2015年の中古流通事例による）

物件名称	行政区名	地域名	竣工年	中古流通時 平均坪単価	分譲会社	施工会社
サンクス鴨川別邸	京都市中京区	末丸町	2004年2月	325.5	オリックス・リアルエステート	竹中工務店
ライオンズマンション祇園小松町	京都市東山区	小松町	1991年4月	324.6	大京	かねわ工務店
イトーピア東山紫源苑	京都市東山区	粟田口三条坊町	2004年1月	316.7	伊藤忠都市開発	竹中工務店
ローレルコート与力町エルグレース	大阪市北区	与力町	2005年4月	290.2	近鉄不動産 関電不動産	戸田建設
御所西アーバンライフ	京都市上京区	大門町	1988年9月	290.0	アーバンライフ	竹中工務店
ザ・ハウス住吉本町	神戸市東灘区	住吉本町	2005年1月	280.5	野村不動産 新星和不動産	竹中工務店
ディアステージ上京鴨川	京都市上京区	中之町	2004年3月	279.3	大和システム	藤井組
フォルム南堀江	大阪市西区	南堀江	1992年2月	272.0	リクルートコスモス	熊谷組
コスモシティ御池富小路	京都市中京区	松下町	2003年3月	269.1	リクルートコスモス	石黒建設
グランドヒルズ岡崎神宮道	京都市左京区	岡崎円勝寺町	2002年2月	268.0	住友不動産	清水建設
メゾン岡本5丁目	神戸市東灘区	岡本	2000年12月	257.0	住友商事	熊谷組
フォルム東洞院三条	京都市中京区	三文字町	2003年2月	251.8	リクルートコスモス 明豊エンタープライズ	石黒建設
サンマンションドゥーシェ室町冷泉町	京都市中京区	冷泉町	2003年2月	250.0	三交不動産	矢作建設工業
御所東アーバンライフ	京都市上京区	染殿町	1989年12月	249.2	アーバンライフ	竹中工務店
銀閣寺道パークマンション	京都市左京区	北白川東久保田町	1992年5月	244.7	三井不動産	鹿島建設
エル・パークスクエア京都鴨川	京都市左京区	吉田河原町	2005年2月	243.8	住友不動産 関電産業	奥村組
グランフォルム京都御所南	京都市中京区	亀屋町	1991年7月	239.3	リクルートコスモス	清水建設
御所西勘解由小路アーバンライフ	京都市上京区	勘解由小路町	2002年8月	234.0	アーバンライフ	フジタ
シティタワー大阪	大阪市中央区	瓦町	2003年12月	232.6	住友不動産	浅沼組
グラン・ブルー二条城北	京都市上京区	藁屋町	2001年6月	231.6	秋村組	鹿島建設
パレロワイヤル京都（パレロワイヤル四条堺町）	京都市中京区	甲屋町	1988年3月	230.7	長谷川工務店	長谷川工務店
グランドメゾン大手前タワー	大阪市中央区	大手通	2005年4月	228.7	積水ハウス	鹿島建設
ヴェルティック本山田中町	神戸市東灘区	田中町	2005年1月	226.5	和田興産	大林組
THE UMEDA TOWER	大阪市北区	鶴野町	2005年11月	226.2	丸紅 東京建物 東急不動産	鹿島建設
ライオンズマンション相楽園	神戸市中央区	山本通	1989年4月	225.7	大京	佐伯建設工業
レジデンスコート住吉本町	神戸市東灘区	住吉本町	2004年3月	225.6	住友不動産 住友商事 住金興産	竹中工務店
マジェス京都岡崎	京都市左京区	南禅寺草川町	2004年2月	221.1	住友不動産 松下興産	大木建設
ロイヤルコート柳馬場	京都市中京区	虎石町	1986年9月	218.2	川鉄商事	清水建設 藤木工務店
ルネッサなんばタワー	大阪市浪速区	湊町	2006年1月	216.2	丸紅 東京建物 三菱地所 他1社	鹿島建設
グランスイート中之島タワー	大阪市北区	中之島	2005年3月	216.2	丸紅	鹿島建設

## ●近畿圏のプレミアム・マンションの行政区別物件数ランキング

行政区別に全 134 物件のプレミアム・マンションが多い地域を見ると、神戸市東灘区が他を大きく引き離してトップになっている。29 物件が同区に集中しており、シェアは 21.6%となっている。神戸市東灘区のほかに灘区、中央区が一定のシェアを有している状況で、同様に京都市中京区、上京区、左京区、東山区にプレミアム・マンションが集中している。プレミアム・マンションの分布で劇的に変わったのは大阪の中心区である。前回の調査結果ではプレミアム・マンションが多く分布する大阪市の行政区は住吉区や阿倍野区であったが、現在では中央区(8 物件)、天王寺区(8 物件)、北区(7 物件)となっている。つまり、より商業性の高い地域である市内の中心部に立地がシフトしている。これは大阪市中心部に 2000 年以降急速にタワー物件の建設が進み、オフィス街の中に住宅地が出現したことが大きく関係している。

## 近畿圏プレミアム・マンションの行政区別物件数・戸数および地域シェア

行政区名	物件数	シェア	戸数 (対象物件の 総戸数)	シェア	一棟当たりの 平均戸数	中古流通の 平均坪単価 (万円)	行政区 全物件数	プレミアム マンションシェア	行政区 全戸数	プレミアム マンションシェア
神戸市東灘区	29	21.6%	1,583	14.1%	54.6	183.9	938	3.09%	43,219	3.66%
京都市中京区	10	7.5%	653	5.8%	65.3	234.8	381	2.62%	17,955	3.64%
京都市上京区	10	7.5%	215	1.9%	21.5	219.0	523	1.91%	20,777	1.03%
神戸市灘区	9	6.7%	433	3.9%	48.1	213.7	655	1.37%	38,090	1.14%
神戸市中央区	9	6.7%	296	2.6%	32.9	171.1	447	2.01%	37,763	0.78%
大阪市中央区	8	6.0%	708	6.3%	88.5	186.2	605	1.32%	36,797	1.92%
大阪市天王寺区	8	6.0%	457	4.1%	57.1	172.3	179	4.47%	8,418	5.43%
大阪市北区	7	5.3%	1,409	12.6%	201.3	210.0	208	3.37%	8,030	17.55%
大阪市西区	7	5.3%	644	5.7%	92.0	190.2	302	2.32%	16,196	3.98%
京都市東山区	6	4.5%	247	2.2%	41.2	225.7	74	8.11%	2,855	8.65%
大阪市阿倍野区	5	3.7%	629	5.6%	125.8	171.2	253	1.98%	14,088	4.46%
大阪市住吉区	5	3.7%	83	0.7%	16.6	158.6	224	2.23%	9,538	0.87%
大阪市城東区	2	1.6%	548	4.9%	274.0	173.4	158	1.27%	18,987	2.89%
大阪市都島区	2	1.6%	460	4.1%	230.0	176.3	230	0.87%	24,040	1.91%
神戸市西区	1	0.7%	582	5.2%	582.0	204.0	373	0.27%	24,334	2.39%
大阪市港区	1	0.7%	369	3.3%	369.0	157.1	58	1.72%	3,937	9.37%
大阪市浪速区	1	0.7%	288	2.6%	288.0	216.2	258	0.39%	13,766	2.09%
堺市南区	1	0.7%	257	2.3%	257.0	150.0	141	0.71%	18,016	1.43%
堺市北区	1	0.7%	182	1.6%	182.0	150.0	98	1.02%	9,633	1.89%
神戸市垂水区	1	0.7%	174	1.6%	174.0	172.4	128	0.78%	10,575	1.65%
大阪市鶴見区	1	0.7%	166	1.5%	166.0	191.8	102	0.98%	12,965	1.28%
大阪市福島区	1	0.7%	114	1.0%	114.0	164.0	128	0.78%	14,414	0.79%
京都市西京区	1	0.7%	61	0.5%	61.0	198.3	96	1.04%	10,459	0.58%
京都市右京区	1	0.7%	24	0.2%	24.0	153.0	174	0.57%	14,632	0.16%
合計	134	100.0%	11,223	100.0%	83.8	192.6	7,314	1.83%	469,576	2.39%

## ●プレミアム・マンションとは

- ① 2015 年 12 月 31 日時点で、少なくとも築 10 年以上を経過していること
  - ② 物件の平均専有面積が 80 m<sup>2</sup>以上で 100 m<sup>2</sup>を超える住戸もあること
  - ③ 首都圏においては物件から発生する中古流通事例に坪 300 万円以上の住戸があること
  - ④ 近畿圏および中部圏においては物件から発生する中古流通事例に坪 150 万円以上の住戸があること
- ※ 用途地域は抽出条件としていない