

TOKYO KANTEI

PRESS RELEASE

(株)東京カンテイ 広報誌 Kantei eye Vol.3 4

“億ション”の過去と現在

“超高層型億ション”で変化する高額マンション市場

- ・ “億ション”は80年代の低層邸宅型からバブルを経てタワー型が主流となっている。
- ・ 供給戸数は95年を底に徐々に拡大し、ここ数年は首都圏で700戸前後に達する。
- ・ “億ション”価格は1億4,000円程度で安定している。
- ・ 主力購入者層は60歳台超の富裕層と40歳台の起業家である。

1. 現在の“億ション”供給～タワー型が主流

- ・ 2002年の“億ション”は首都圏で670戸。前年の885戸と比べ24.3%減少したが、コンスタントに700戸前後の水準で供給が続いている。平均価格は1億4,649万円で、97年以降価格に大きな変動はみられない。
- ・ 平均階数は2000年以降15階を超えており、**タワー型マンションの上層階に“億ション”**が多く供給されていることを裏付けている。

1980年以降の“億ション”供給推移一覧

分譲年	供給戸数			一戸平均価格		平均坪単価		平均専有面積		平均階数	
	億ション	首都圏	億ションシェア	億ション	首都圏	億ション	首都圏	億ション	首都圏	億ション	首都圏
1980	116	63475	0.18%	12,534	2,412	361.4	129.5	135.94	64.86	4.4	4.3
1981	132	70335	0.19%	14,373	2,599	351.2	141.0	133.08	64.29	4.6	4.3
1982	111	69227	0.16%	14,768	2,603	350.8	140.2	137.38	64.93	3.5	4.3
1983	186	70315	0.26%	15,829	2,520	359.6	147.8	139.21	60.80	5.5	4.3
1984	127	56462	0.22%	14,918	2,467	365.6	148.1	131.94	59.51	7.1	4.3
1985	297	49465	0.60%	17,446	2,605	382.3	147.7	145.63	61.34	4.6	4.5
1986	172	49522	0.35%	18,115	2,669	443.4	149.8	131.09	63.21	3.8	4.6
1987	459	52493	0.87%	30,115	3,403	810.4	213.0	112.73	61.34	4.1	4.3
1988	1249	45776	2.73%	22,053	4,280	629.8	257.6	111.56	61.58	3.6	4.1
1989	2016	55878	3.61%	20,904	4,842	569.9	284.0	116.85	62.26	4.9	4.2
1990	3150	57228	5.50%	17,463	5,277	540.0	344.1	107.30	57.14	6.1	4.4
1991	1640	39431	4.16%	20,023	5,237	587.9	326.2	107.56	58.96	4.9	4.3
1992	1274	38659	3.30%	18,240	4,696	534.4	279.0	107.69	59.87	10.0	4.7
1993	611	54459	1.12%	15,625	4,386	488.6	238.2	112.51	63.42	9.2	4.4
1994	503	90015	0.56%	13,539	4,413	437.5	226.9	102.07	65.29	11.8	4.4
1995	142	91973	0.15%	12,002	4,114	385.2	206.2	103.75	66.61	5.1	4.6
1996	411	91722	0.45%	12,245	4,100	395.6	202.4	103.61	68.05	5.9	5.0
1997	677	79957	0.85%	13,805	4,367	407.3	208.1	111.68	70.11	12.4	5.2
1998	525	74669	0.70%	13,940	4,041	401.7	198.6	113.91	68.91	6.4	5.2
1999	645	93927	0.69%	15,371	4,036	428.9	193.2	116.97	70.63	8.8	5.5
2000	715	104226	0.69%	14,546	3,932	418.9	185.4	113.19	72.58	20.9	5.8
2001	885	97729	0.91%	14,222	3,914	391.8	180.8	118.23	74.26	16.6	6.2
2002	670	96426	0.69%	14,649	3,873	373.9	181.0	129.50	74.43	15.1	6.3

TOKYO KANTEI

PRESS RELEASE

“億ション”の住戸割合の推移

年	物件数	総戸数	1億円以上の住戸数	総戸数に占める割合(%)
1980	22	858	116	13.5%
1981	26	807	132	16.4%
1982	19	885	111	12.5%
1983	16	697	186	26.7%
1984	9	644	127	19.7%
1985	23	640	297	46.4%
1986	22	740	172	23.2%
1987	57	2,627	459	17.5%
1988	163	4,821	1,249	25.9%
1989	233	8,755	2,016	23.0%
1990	257	11,712	3,150	26.9%
1991	177	7,502	1,640	21.9%
1992	106	5,442	1,274	23.4%
1993	56	3,328	611	18.4%
1994	41	3,314	503	15.2%
1995	32	2,236	142	6.4%
1996	78	3,204	411	12.8%
1997	101	6,780	677	10.0%
1998	87	4,895	525	10.7%
1999	86	6,397	645	10.1%
2000	74	7,647	715	9.4%
2001	78	8,870	885	10.0%
2002	75	9,197	625	6.8%

分譲価格1億円以上の住戸を含む物件のみで集計

2 超高層物件の多様な間取りの1バリエーションして位置付けが変化

“億ション”を1戸でも含む物件の総戸数に占める“億ション”割合は2002年には6.8%と80年以降でみるとかなり低い水準となっている。

これは、80年代の低層邸宅型“億ション”のようにほぼ全戸が1億円以上であったような物件が相対的に減少し、**様々な間取りの1バリエーション**として、超高層物件の上層階部分に“億ション”を設置する今日の供給形態を明確に現している。

“億ション”という言葉は俗称であり言葉自体の定義はない。ここでは“諸費用を除いた分譲価格が一億円以上の住戸”という意味で“億ション”を使用している。

発 行 株式会社 東京カンテイ

リリース日 2003年1月30日(木)

発表場所 国土交通省記者クラブ
大阪建設記者クラブ
名古屋商工会議所記者クラブ

本記事の無断転載を禁じます。