

## 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

ヴィンテージ・マンションの中古流通平均坪単価の上位30位は全て東京都心部に立地 最高坪単価は988.0万円  
行政区別では港区15物件、渋谷区6物件、千代田区6物件と中心3区に集中 超高級立地がほぼ上位を独占

## ●ヴィンテージ・マンションはより都心のさらに中心部に供給される“立地至上主義”的供給へ

ヴィンテージ・マンション中古流通時平均坪単価の上位30位は、すべてが東京都心部およびその周辺に位置する行政区にのみ所在している。特に多いのは港区15物件で、以下渋谷区6物件、千代田区6物件と、中心3区(千代田区、港区、渋谷区)の合計シェアが90.0%(27物件)と高くなっており、ヴィンテージ・マンション立地の都心集中が進んでいる結果となった。ヴィンテージ・マンションは立地に依拠するところが大きくなっていることが明らかである。

## ヴィンテージ・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
三番町パークテラス桜苑	千代田区	三番町	2005年8月	988.0	三菱地所 三菱商事	大林組
パークマンション千鳥ヶ淵	千代田区	九段南	2004年6月	974.0	三井不動産	鹿島建設
パークコート三番町	千代田区	三番町	2004年11月	773.3	三井不動産	銭高組
麻布霞町パークマンション	港区	西麻布	2000年3月	770.8	三井不動産	三井建設
ザ・ハウス南麻布	港区	南麻布	2004年7月	711.8	野村不動産 ニチメン	三井・前田建設共同企業体
The Upper Residences 南青山	港区	南青山	1992年3月	696.0	T S Mアセットマネジメント	竹中工務店
パークマンション南麻布	港区	南麻布	2005年1月	661.0	三井不動産 住友商事	前田建設工業
グランドヒルズ一番町	千代田区	一番町	2004年12月	647.9	住友不動産	竹中工務店
広尾ガーデンヒルズ サウスビルD棟	渋谷区	広尾	1986年3月	646.7	住友不動産 三井不動産 三菱地所 第一生命	清水建設 大林組 大成建設 他
ディアナガーデン代官山	目黒区	青葉台	2005年9月	630.7	モリト	竹中工務店
広尾ガーデンヒルズ サウスビルE棟	渋谷区	広尾	1987年2月	625.0	住友不動産 三井不動産 三菱地所 第一生命	清水建設 大林組 大成建設 他
広尾ガーデンヒルズ サウスビルF棟	渋谷区	広尾	1986年9月	623.4	住友不動産 三井不動産 三菱地所 第一生命	清水建設 大林組 大成建設 他
一番町マナーハウス	千代田区	一番町	2001年2月	620.4	John Swire & Sons Ltd	鹿島建設
ハイレゼ六本木三河台	港区	六本木	2000年1月	618.6	興和不動産	大林組
クロイスターズ広尾	渋谷区	広尾	2004年3月	608.5	鹿島建設	鹿島建設
南青山第一マンションズ	港区	南青山	1970年12月	580.0	第一生命住宅	竹中工務店
グランドヒルズ白金台	港区	白金台	2004年3月	575.9	住友不動産	清水建設
パークコート元麻布ヒルトップレジデンス	港区	元麻布	2001年3月	570.0	三井不動産	鹿島建設
池田山プレイス	品川区	東五反田	2004年9月	543.5	三菱地所	竹中工務店
赤坂パークハウス	港区	赤坂	1970年4月	540.0	三菱地所	間組
プレステージ瀬田 ノーステラス	世田谷区	瀬田	1999年2月	533.0	東急不動産	戸田建設
神宮前五丁目ブランシェ	渋谷区	神宮前	2002年11月	531.2	鹿島建設 ディア・ステージ特定目的会社	鹿島建設
プレステージ赤坂氷川町	港区	赤坂	1999年3月	528.0	東急不動産	東急建設
サンクツ有栖川	港区	南麻布	1998年11月	525.0	オリックス	清水建設
グランフォルム赤坂	港区	赤坂	1999年8月	509.7	リクルートコスモス	間組
グランドメゾン南青山	港区	南青山	2002年12月	508.0	積水ハウス	鹿島建設
クラッシィハウス松涛	渋谷区	松涛	2004年12月	507.9	住友商事	浅沼組
元麻布クラティオ	港区	元麻布	2004年7月	506.0	オリックス・リアルエステート	鹿島建設
ルクセンブルグハウス	千代田区	四番町	2003年2月	505.9	三菱地所 神鋼興産	鹿島建設 白石
ドムス南麻布	港区	南麻布	1993年8月	504.5	ドムス	佐藤秀

## ●ヴィンテージ・マンションとは

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

専ら住宅地(≒住居用途地域)に所在していること ※近隣商業地域を含む

物件の平均専有面積が100㎡前後であること(少なくとも90㎡以上であること)

物件から発生する中古流通事例の90%以上が坪300万円以上であること

## ヴィンテージ・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	ヴィンテージ マンションシェア	行政区 全戸数	ヴィンテージ マンションシェア
港区	83	35.0%	2,979	32.3%	35.9	417.0	1,800	4.61%	99,015	3.01%
渋谷区	52	21.9%	1,708	18.5%	35.6	404.2	1,703	3.05%	66,068	2.59%
千代田区	23	9.7%	1,067	11.6%	46.4	483.7	545	4.22%	26,001	4.10%
世田谷区	21	8.9%	1,819	19.7%	86.6	337.5	3,052	0.69%	104,492	1.74%
新宿区	14	5.9%	444	4.8%	31.7	333.6	2,011	0.70%	92,271	0.48%
品川区	12	5.1%	268	2.9%	22.3	376.5	1,530	0.78%	76,540	0.35%
目黒区	11	4.6%	255	2.8%	23.2	363.5	1,197	0.92%	41,802	0.61%
文京区	9	3.9%	264	2.9%	29.3	325.0	1,304	0.69%	52,909	0.50%
大田区	5	2.2%	223	2.4%	44.6	351.1	2,231	0.22%	98,132	0.23%
豊島区	2	0.8%	41	0.4%	20.5	329.2	1,214	0.16%	53,889	0.08%
横浜市中区	2	0.8%	33	0.4%	16.5	337.3	633	0.32%	34,626	0.10%
練馬区	1	0.4%	51	0.6%	51.0	325.2	1,557	0.06%	64,691	0.08%
中野区	1	0.4%	34	0.4%	34.0	302.0	1,129	0.09%	39,855	0.09%
横浜市青葉区	1	0.4%	27	0.3%	27.0	309.0	550	0.18%	32,393	0.08%
合計	237	100.0%	9,213	100.0%	36.0	356.8	20,456	1.16%	882,684	1.04%

ヴィンテージ・マンション 237 物件の行政区別の分布を見ると、港区が物件数は 83 件でシェアは 35.0% となっている。2 位は 52 物件の渋谷区、3 位は 23 物件の千代田区となっている。これら上位 3 区は他の行政区と比べ飛び抜けてヴィンテージ・マンションが多くなっており、ヴィンテージ・マンションシェアは港区が 4.61%、渋谷区が 3.05%、千代田区が 4.22%といずれも 1%に届かない他の行政区を圧倒している。今回の調査ではヴィンテージ・マンションの港区、渋谷区、千代田区への集中がさらに高まっている。

## ヴィンテージ・マンション 駅別物件数上位20駅

## ●駅別上位 20 駅ランキング

上位駅はいずれも都心の高級物件が多く供給される駅が独占しており、ヴィンテージ・マンションが立地の良いところに供給されていることを端的かつ明確に表す結果となっている。1 位の「広尾」、2 位の「表参道」、3 位の「半蔵門」である。また 10 位の「麹町」は前回の調査では 23 位で、8 位の「品川」は前回では 3 位、9 位の「青山一丁目」は 5 位からダウンした。行政区別ランキングでも明らかに港区、渋谷区、千代田区の 3 区による上位独占の影響が駅別ランキングにも反映し、ヴィンテージ・マンションはより都心へ、さらに中心部へと少しずつ立地が移動している様子がわかる。

順位	沿線名	駅名	物件数	総戸数	中古流通時 平均坪単価 (万円)
1	東京メトロ日比谷線	広尾	36	1,693	465.1
2	東京メトロ銀座線	表参道	15	497	412.4
3	東京メトロ半蔵門線	半蔵門	14	601	491.7
4	都営三田線	白金台	10	395	392.9
5	J R 山手線	目黒	7	169	355.7
6	J R 山手線	渋谷	7	141	412.1
7	小田急小田原線	代々木上原	7	108	356.9
8	J R 山手線	品川	6	394	368.1
9	東京メトロ銀座線	青山一丁目	6	228	450.5
10	東京メトロ有楽町線	麹町	5	199	394.3
11	東京メトロ日比谷線	六本木	5	147	427.6
12	小田急小田原線	代々木八幡	4	150	392.5
13	東京メトロ南北線	麻布十番	4	103	442.8
14	東京メトロ千代田線	乃木坂	4	95	415.8
15	東急東横線	自由が丘	4	78	330.7
16	京王電鉄井の頭線	神泉	4	45	328.7
16	東京メトロ銀座線	外苑前	4	45	364.6
18	東急田園都市線	桜新町	3	304	327.6
19	東急東横線	代官山	3	141	421.9
20	J R 総武線	市ヶ谷	3	137	392.3
20	東急田園都市線	二子玉川	3	137	405.9

※物件数が同数の場合は、総戸数が多いほうを上位とした