

TOKYO KANTEI

PRESS RELEASE

50 階建て以上の超高層マンションは値下がりしにくい

東京カンテイ、首都圏の 20 階以上に分譲された全 16,917 戸を検証

首都圏の超高層マンション検証結果

20 階以上に存在するマンション(=住戸)は首都圏で 16,917 戸。うち東京都に 9,747 戸(57.6%)、23 区内に 8,850 戸(52.3%)が集中。

高層階に行くほど東京都心部への集中度が高まり、40 階以上のマンションは首都圏全 928 戸のうち 692 戸(74.9%)が中央区、港区、江東区の「湾岸 3 区」に集中。

階層と中古流通時の下落率を見ると、階数が高いほど値下がり率が小さくなり、50 階以上のマンションは僅か 138 戸(首都圏全ストック 240 万戸に占める割合 0.006%)という「希少性」のため値下がりしにくい傾向がある。

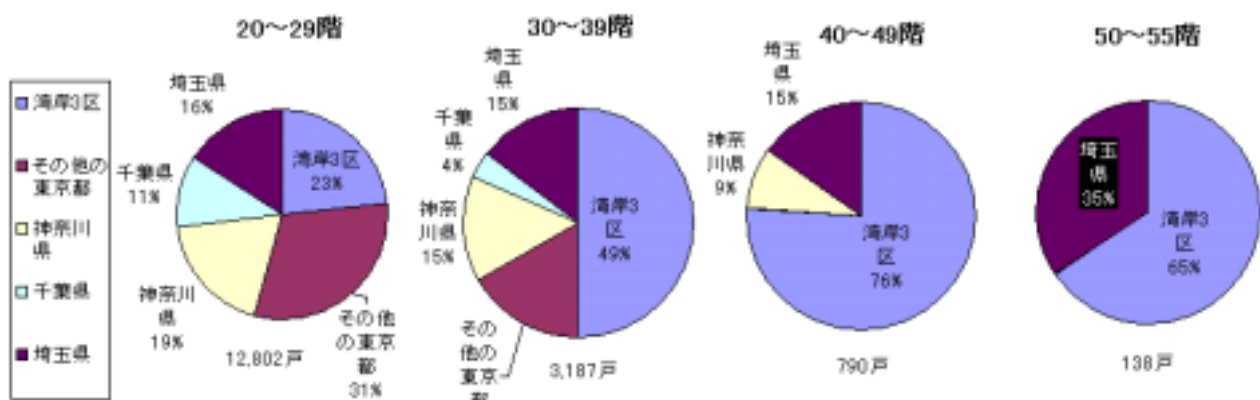
超高層住戸は上層に行くほど湾岸部に集中

首都圏の 20 階以上に存在する超高層マンションは、「都心回帰」影響により、都心部、とりわけ湾岸部への集中が顕著である。(下図グラフ参照)

東京都湾岸地域にある中央区、港区、江東区の「湾岸 3 区」は超高層マンションの集中が顕著で、20 階以上のマンションの 31.2%、30 階以上のマンションの 55.4%、40 階以上の 74.6%がこの 3 区に供給されている。

現在、最も高層の分譲マンションは、1997 年に分譲された「エルザタワ - 55」(55 階建て、埼玉県川口市)で、以降の超高層マンションブームの先鞭をつけている。

首都圏の階層別超高層マンション(=住戸)供給立地シェア

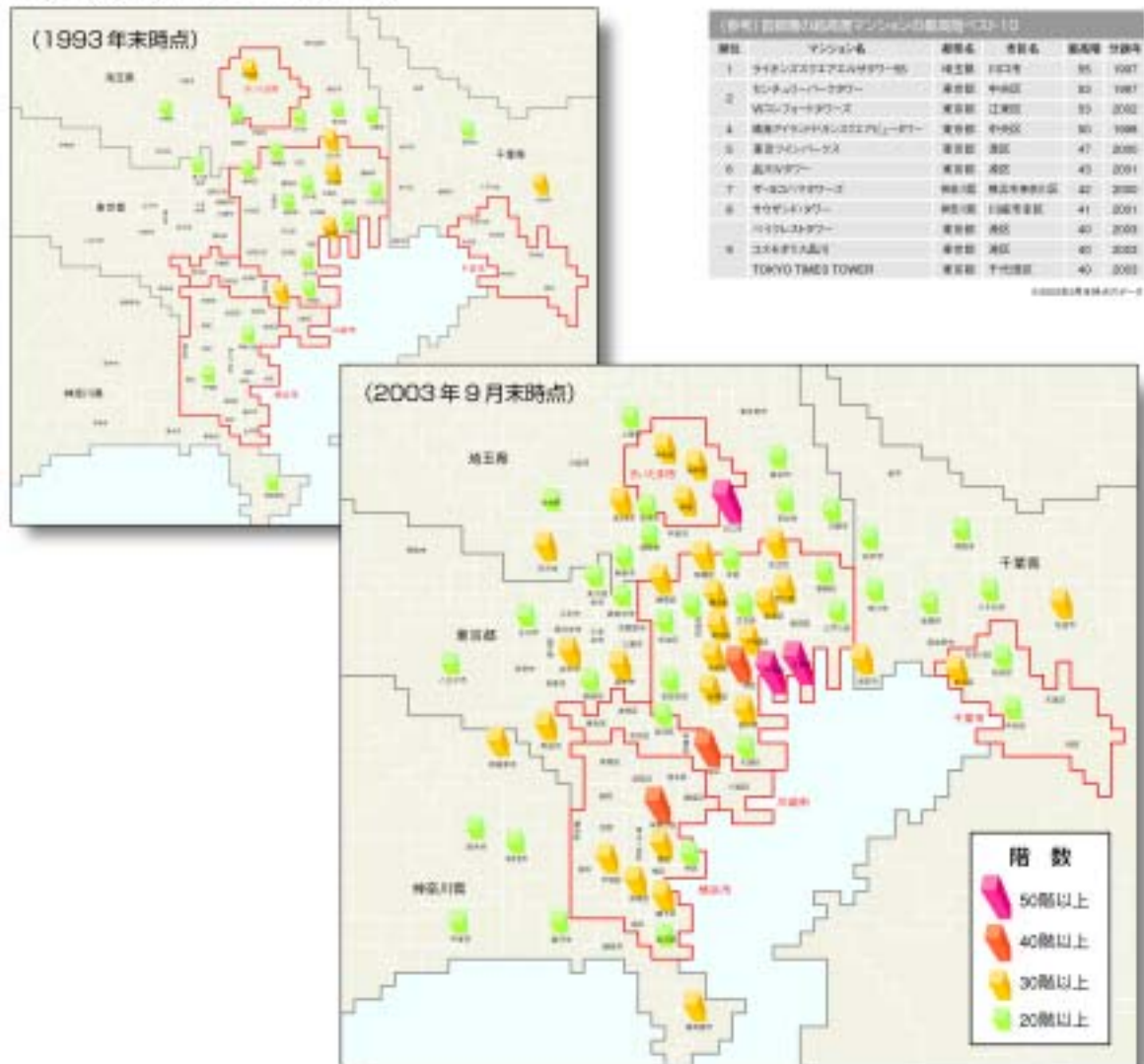


TOKYO KANTEI

PRESS RELEASE

超高層マンションの立地の移り変わり

行政区別の分譲マンションの最高階数



1994 年以降、首都圏ではマンション立地の都心回帰が起こり、郊外にスプロールしていたマンションが都心部へと戻り始めた。2001 年には回帰の流れは一段落し、以降は「都心集中」と言うべき状況となっている。超高層マンションも同様の流れの中で立地の変遷を経てきたが、上の図の通り、近年ではとりわけ湾岸部への集中化傾向が顕著である。

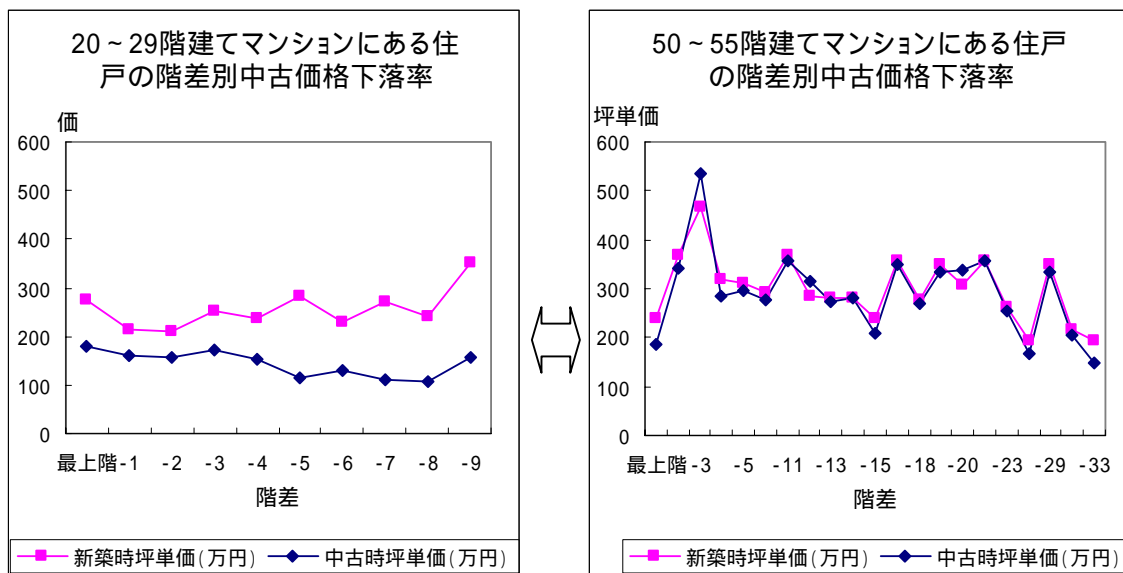
また、超高層マンションの供給が本格化し始めたのは 1997 年以降で、今までになかった“商品”としての話題性や優れた眺望によって需要者からの支持を受け、一気に供給が拡大するに至った。2003 年には JR 品川駅の臨海地域に複数の超高層マンション分譲が始まり、都心部での供給は過熱する一方であるように見受けられる。

上部に掲載したランキング中の最高階数は住戸の存在する最高階数。「センチュリーパークタワー」と「Wコンフォートタワーズ」の最高階数は 54 階である。

TOKYO KANTEI

PRESS RELEASE

最上階からの階差で見る中古流通価格下落度の違い



最高階が 20～29 階の場合（左グラフ）、新築時と中古流通時の価格差は、全般的には最上階から下がるにつれて大きくなる傾向がはっきりと現れ、最上階付近では下層階と比べて価格が下落しにくい状況となっている。

一方、50 階建て以上の超高層住戸（右グラフ）では、中古流通時の価格下落がほとんどない。さらにこれは、最上階やその周辺の階層のみで起こっている現象ではなく、20 階以上のほとんど全ての階層の住戸に等しく起こっている。50 階建て以上のマンションは物件自体がランドマ - クとしての付加価値が高いこと、現状では希少性が極めて高いことなどの要因から、事実上価格下落が起きにくくなっている。現在のマンション市場にあって 50 階以上のマンションは“特別な物件”に位置付けられる。

発 行 株式会社 東京カンテイ

リリース日 2003年10月30日(木)

発表場所 国土交通省記者会
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。

