

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

“ヴィンテージ維持”と“ヴィンテージ落ち”マンションの違いとは 2009年10月の前回調査と比較
 “ヴィンテージ落ち”物件の特徴 ①築40年以上、②収益力の低さ、③山手線の外側立地 が明らかに

●築年による違い～築40年を超えると“ヴィンテージ落ち”リスクが高まる傾向に

前回2009年10月に調査（カンテイアイ61号）でヴィンテージ・マンションとなった185物件のうち、今回の調査において再びヴィンテージ・マンションとなった98物件を築年帯で分類したのが下表である。“ヴィンテージ維持”物件では約半数（46.9%）が「築30年以上」の築年帯に集中しているが、全体の91.8%にあたる90物件が築40年未満の築年帯（＝1976年1月以降に竣工したマンション）に属している。「築40年以上」の築年帯のシェアは8.2%に留まっている。

一方、“ヴィンテージ落ち”物件60物件のうち、「築40年未満」の合計シェアは73.3%で、「築40年以上」の築年帯の合計シェアは26.7%と高くなる。また、“ヴィンテージ落ち”した物件のうち、「築10年以上」の築年帯は3物件、僅か5.0%しかない。維持した物件が27物件、27.6%存在するのとは大きな違いがある。1970年代に竣工した物件が大きく価値を下げている例が多く見られた。築40年を超えると配管の耐用年数が尽き、エレベーター本体（制御機器等を含む）の交換時期を迎えるなど、多額の修繕費用を必要となる。これらハード面の問題がヴィンテージ・マンションの価値を大きく落としてしまう要因になっていっていると考えられる。築40年を超えてヴィンテージ・マンションの地位を維持するのはかなりハードルが高いと言わざるを得ない。“ヴィンテージ落ち”物件には「10年以上」の築浅物件が少なく、「築40年以上」の築古物件のシェアが高くなっている。このようにいかにヴィンテージ・マンションと雖も、年齢には勝てないところがあり、築40年を超えると、“ヴィンテージ落ち”のリスクが高まると見てよいだろう。※マンションの耐用年数47年の「壁」が影響している可能性も無視できない。

“ヴィンテージ維持”と“ヴィンテージ落ち”マンションの差異①：築年別傾向

		築10年以上	築20年以上	築30年以上	築40年以上	築50年以上	物件数合計
ヴィンテージ維持		27	17	46	8		98
	シェア (%)	27.6	17.3	46.9	8.2		100.0
ヴィンテージ落ち		3	22	19	15	1	60
	シェア (%)	5.0	36.7	31.6	25.0	1.7	100.0
事例なし		3	11	10	2	1	27
	シェア (%)	11.1	40.7	37.1	7.4	3.7	100.0
物件数合計		33	50	75	25	2	185
	シェア (%)	17.8	27.0	40.6	13.5	1.1	100.0

2009年10月調査のヴィンテージ対象物件185物件を基に分析

●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

●価格と賃料による違い～“ヴィンテージ落ち”物件は平均賃料で低く収益力が劣る結果に

当然ながら“ヴィンテージ落ち”物件は前回の調査時点で既に 300 万円のボーダーラインに迫っていたケースが多い。そのため現在の中古流通坪単価が 300 万円を切ってしまうケースが一定の割合で発生してしまうのはやむを得ない。残念ながら今回の調査結果では平均流通坪単価は 243.2 万円に下落しており、「300 万円以上」のヴィンテージ・マンションの条件を大きく下回った。“ヴィンテージ維持”物件の平均流通坪単価は 386.2 万円で両者に大きな差が生じている。

また、平均賃料による違いも見られる。価格の違いが賃料に表れるという面はあるが、実際に“ヴィンテージ落ち”物件の平均坪賃料は 10,601 円で維持した物件の 12,920 円と 1.22 倍の差が生じている。月額賃料では“ヴィンテージ維持”物件の平均月額賃料は 461,951 円であるのに対して“ヴィンテージ落ち”物件は 397,723 円と 40 万円を割り込んだ。いずれも分譲マンションの賃料としてはかなり高額ではあるが、両者の差は 64,228 円で、年間ではおよそ 77 万円の差が発生することになる。このような収益力の違いが物件としての魅力を減じさせて、物件価格そのものの下落要因となっている可能性がないとはいえない。

“ヴィンテージ維持”と“ヴィンテージ落ち”マンションの差異②：新築・中古坪単価と坪賃料の傾向

	物件数	新築平均坪単価 (万円)	新築一戸平均価格 (万円)	中古平均坪単価 (万円)	中古一戸平均価格 (万円)	平均坪賃料 (月額/円)	平均賃料 (月額/円)
ヴィンテージ維持	98	505.0	18,703	386.2	13,707	12,920	461,951
ヴィンテージ落ち	60	446.0	16,308	243.2	8,547	10,601	397,723
事例なし	27	794.2	32,719	415.7	29,023	11,725	439,273
物件数合計	185	527.7	19,792	330.3	11,784	12,135	441,352

2009年10月調査のヴィンテージ対象物件185物件を基に分析

●立地による違い～“ヴィンテージ落ち”物件はJR山手線の外側立地が多くなる傾向

“ヴィンテージ維持”物件は都心および城南・城西の 8 区にしか立地していないのに対し、“ヴィンテージ落ち”物件は、地域に大きな違いは見られないものの、やや広い範囲に立地しており 10 区に跨がっている。この差を細かく見ると大きな違いがある。落ちてしまった物件の立地では、千代田区や渋谷区といったヴィンテージ・マンションの多い行政区のシェアが低くなる傾向が見られる。港区には 20 物件存在しているが、維持された物件が 42 物件存在していることを考えると割合としては低いと言える。

反対に世田谷区や目黒区の比率が高く、維持した物件にはない文京区や杉並区に該当物件が存在する。

“ヴィンテージ維持”物件の中にも目黒区や世田谷区の物件が存在するが物件数シェアは小さく、世田谷区や目黒区、杉並区などはJR山手線の外側に位置することからも、立地の違いが“ヴィンテージ落ち”リスクの多寡に影響を与えているとみるのが妥当である。

“ヴィンテージ維持”と“ヴィンテージ落ち”マンションの差異③：立地の傾向

ヴィンテージ維持		ヴィンテージ落ち		事例なし	
港区	42	港区	20	港区	15
渋谷区	32	世田谷区	12	渋谷区	7
千代田区	7	渋谷区	10	豊島区	2
世田谷区	5	目黒区	5	杉並区	1
新宿区	4	新宿区	4	世田谷区	1
品川区	4	品川区	3	千代田区	1
大田区	2	大田区	2		
目黒区	2	文京区	2		
		杉並区	1		
		千代田区	1		
物件数合計	98	物件数合計	60	物件数合計	27
総計					185