

東京カンテイ、全国における2008年～2015年の“億ション”供給動向を調査

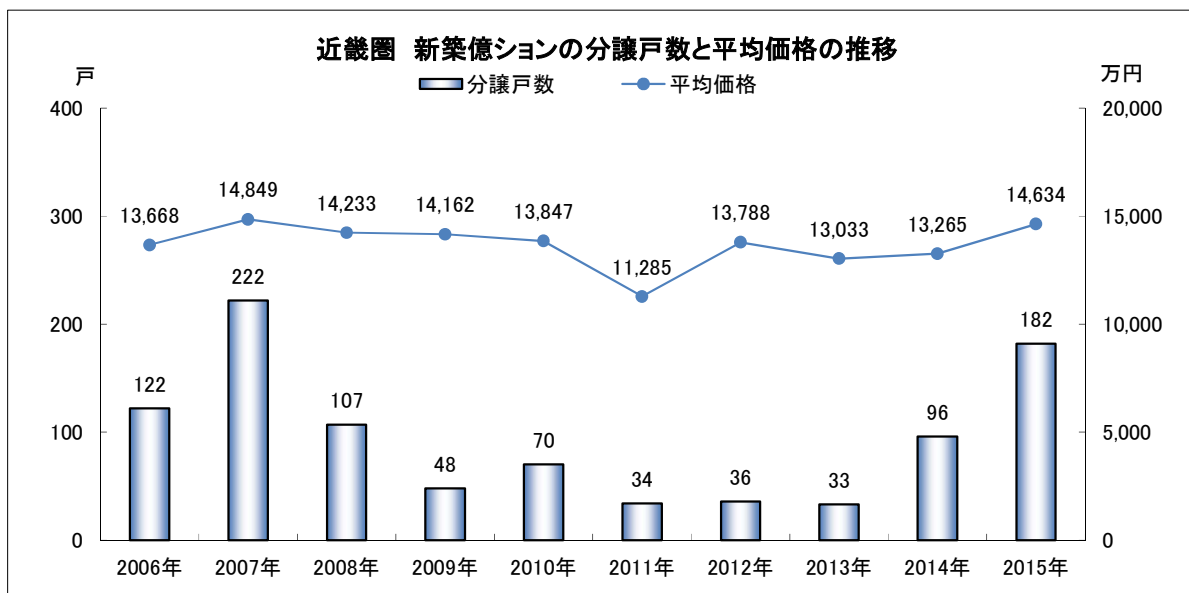
2015年 近畿圏 182戸 供給先の中心は京都市、最多は中京区の69戸

坪単価は425.7万円と400万円の台へ 京都市での供給増加&専有面積の狭小化が影響

●2015年の供給戸数と平均価格はミニバブル期の水準に漸近 供給先の中心は京都エリアへシフト

近畿圏における億ション※マーケットは、2010年代初頭には年間30戸程度まで供給規模を縮小させていたが、2014年には96戸、翌2015年には182戸と年々急増している。ミニバブル期には大阪市中心部で多くのタワーマンション開発が為され、それら物件の高層階が億ションとして分譲されたことで、2007年における大阪府のシェアは53.6%と過半数を占めていた。2015年においては富裕層向けの高額物件が相次いで分譲された京都府が51.6%でトップシェアとなり、供給先の中心が完全にシフトしている。

平均価格の推移は非常に安定しており、2015年には1億4,634万円とミニバブル期の水準に漸近しつつある。一方、坪単価は2013年には既にミニバブル期のピーク値(351.1万円、2007年)を上回り、2015年には425.7万円まで上昇している。近畿圏でも平均専有面積の縮小が進んでいるが、坪単価の水準が比較的高い京都市に供給エリアの中心が移っていることも坪単価の押し上げに大きく影響しているとみられる。



近畿圏 億ション供給動向(2006年～2015年)

単位:平均価格・坪単価は万円、平均専有は㎡

		2006年	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年
大阪府	分譲戸数	62	119	33	25	54	9	16	10	22	61
	平均価格	14,115	15,926	14,434	13,615	13,481	10,804	14,182	13,830	14,376	13,203
	坪単価	329.2	348.7	323.3	323.5	352.3	297.6	359.3	339.9	362.8	385.7
	平均専有	139.59	148.64	145.66	138.91	126.48	119.93	130.83	133.73	130.41	112.26
兵庫県	分譲戸数	53	55	64	16	16	24	19	2	39	27
	平均価格	13,359	13,227	14,373	15,327	15,083	11,500	13,452	11,700	13,113	12,439
	坪単価	312.4	331.5	317.1	283.6	328.2	319.9	337.0	328.9	374.7	349.2
	平均専有	141.19	131.77	149.89	182.09	161.80	119.21	130.35	117.16	115.51	117.25
京都府	分譲戸数	7	48	10	7		1	1	21	35	94
	平均価格	12,054	14,039	12,681	13,454		10,450	13,880	12,781	12,735	16,192
	坪単価	276.2	379.4	339.6	297.6		253.0	359.7	362.1	401.8	473.6
	平均専有	144.76	123.03	124.24	149.06		136.32	127.34	116.35	104.77	108.76
近畿圏	分譲戸数	122	222	107	48	70	34	36	33	96	182
	平均価格	13,668	14,849	14,233	14,162	13,847	11,285	13,788	13,033	13,265	14,634
	坪単価	318.9	351.1	321.1	306.4	346.8	312.0	347.5	353.4	381.9	425.7
	平均専有	140.58	138.92	146.19	154.78	134.55	119.90	130.48	121.67	115.01	111.19

※ここでは、「分譲価格1億円以上の住戸」「1億円以上の住戸が供給された物件全体」を“億ション”と称している。

●近畿圏で新築億ション平均価格が最も高かったのは「ラ・クラシカ芦屋山手町」の1億5,680万円

2008以降に全国で新規分譲された物件のうち、1物件あたり平均価格が1億円を超える新築マンションを対象にランキングしてみると、第1位は平均価格が4億9,812万円の「ラヴィアンパレス松濤」(渋谷区)で、第4位の「プライド元麻布」(港区)までが3億円以上となっていた。また、上位20位まではいずれも平均価格が2億円を超え、立地も千代田区、港区、渋谷区および品川区に限られている。東京都以外で最高位にランクインしたのは第29位の「Brillia 鎌倉御成町」(鎌倉市)で平均価格は1億7,983万円、また高級住宅地として有名な芦屋市に所在する「ラ・クラシカ芦屋山手町」も1億5,680万円で第38位に入っている。

各物件の所在地について見てみると、上位30位にランクインした物件のうち29物件が東京23区に立地し、その内訳は港区で15物件、渋谷区で6物件、千代田区で4物件、世田谷区で3物件と、実に9割以上がこれら4行政区で占められており、億ションの中でもより高額な物件ほど都心部に偏在している傾向が確認できる。

全国 新築億ション平均価格ランキングベスト30(物件平均、2008年~2015年)

単位:平均価格・坪単価は万円、平均専有は㎡

順位	マンション名	所在地	分譲年	総戸数	階数	平均価格	坪単価	平均専有	分譲会社
1	ラヴィアンパレス松濤	東京都渋谷区	2009	5	3	49,812	708	232.58	日本土地建物
2	ホームマートロイヤル	東京都港区	2012	24	10	33,406	696	158.67	新日鉄興和不動産 安田不動産
3	ヴィークハウス広尾	東京都渋谷区	2008	16	3	31,259	725	142.53	清水総合開発
4	プライド元麻布	東京都港区	2009	32	6	30,698	719	141.14	野村不動産
5	ブルンズザ・ハウス一番町	東京都千代田区	2015	56	12	29,612	767	127.63	東急不動産
6	パークマンション代官山	東京都渋谷区	2009	10	4	27,687	657	139.31	三井不動産レジデンシャル
7	パークコート赤坂榎町ザタワー	東京都港区	2015	322	44	27,396	983	92.13	三井不動産レジデンシャル
8	ザ・パークハウスグラン千鳥ヶ淵	東京都千代田区	2013	73	14	26,647	787	111.93	三菱地所レジデンス
9	パークマンション赤坂氷川坂	東京都港区	2013	36	13	26,095	722	119.48	三井不動産レジデンシャル
10	グランドメゾン白金台	東京都港区	2008	35	5	25,024	634	130.48	積水ハウス
11	プライド白金台	東京都港区	2015	16	7	24,854	647	126.99	野村不動産
12	平河町森タワーレジデンス	東京都千代田区	2010	122	24	24,839	596	137.77	森ビル
13	ザ・パークハウスグラン南青山	東京都港区	2015	101	7	24,834	789	104.05	三菱地所レジデンス 三菱倉庫 東京建物
14	パレスビュー四番町	東京都千代田区	2010	32	14	24,725	468	174.65	清水建設
15	プリズベージュ神宮前	東京都渋谷区	2010	88	9	24,363	529	152.25	オリックス 他1社
16	パークマンション三田日向坂	東京都港区	2010	18	6	24,284	626	128.24	三井不動産レジデンシャル
17	パークマンション三田綱町ザフォレスト	東京都港区	2014	98	11	23,995	725	109.41	三井不動産レジデンシャル
18	BELISTA御殿山	東京都品川区	2008	16	4	23,218	643	119.37	藤和不動産
19	乃木坂パークハウス	東京都港区	2008	42	25	22,974	682	111.36	三菱地所
20	麻布台パークハウス	東京都港区	2009	165	17	21,154	624	112.07	三菱地所レジデンス
21	ウェリス代官山猿楽町	東京都渋谷区	2013	44	4	19,728	575	113.42	エヌ・ティ・ティ都市開発
22	FUKASAWA SPACE9	東京都世田谷区	2008	9	3	19,566	498	129.88	NANBU
23	サンウッド松濤	東京都渋谷区	2009	18	3	19,462	566	113.67	サンウッド
24	プレミスト代沢	東京都世田谷区	2009	10	3	19,424	450	142.69	大和ハウス工業
25	アークヒルズ仙石山レジデンス	東京都港区	2012	276	48	18,900	537	116.35	森ビル
26	グランドメゾン西麻布	東京都港区	2010	46	19	18,708	618	100.07	積水ハウス
27	ウェリス有栖川	東京都港区	2012	57	5	18,379	585	103.86	エヌ・ティ・ティ都市開発
28	テラス・ド・代沢	東京都世田谷区	2010	9	3	18,258	336	179.63	オリックス不動産 前田建設工業
29	Brillia鎌倉御成町	神奈川県鎌倉市	2008	31	4	17,983	490	121.32	東京建物
30	パークコート赤坂桜坂	東京都港区	2015	46	13	17,916	732	80.91	三井不動産レジデンシャル
38	ラ・クラシカ芦屋山手町	兵庫県芦屋市	2009	12	3	15,680	270	191.98	アートプランニング
49	ウェリス帝塚山	大阪府大阪市住吉区	2010	23	5	13,970	370	124.82	エヌ・ティ・ティ都市開発
61	グランドメゾン芦屋船戸町	兵庫県芦屋市	2012	14	5	13,065	360	119.97	積水ハウス
78	グランドメゾン夙川松園町	兵庫県西宮市	2010	22	5	11,967	330	119.88	積水ハウス
85	プライド芦屋平田町	兵庫県芦屋市	2015	21	3	11,297	333	112.15	野村不動産
103	クレヴィア帝塚山ザ・ハウス	大阪府大阪市住吉区	2014	17	5	10,608	292	120.10	伊藤忠都市開発
119	グランエスバス塚町御門	京都府京都市中京区	2009	8	5	10,248	280	120.99	成基
121	グランドヒルズ八事広路町	愛知県名古屋市中区	2009	63	7	10,229	258	131.07	住友不動産 中電不動産 中部電力
123	フォレストージュ仁川高台	兵庫県宝塚市	2008	12	3	10,189	238	141.53	アーベニング
128	プライド川名山	愛知県名古屋市中区	2008	12	4	10,006	281	117.72	野村不動産