

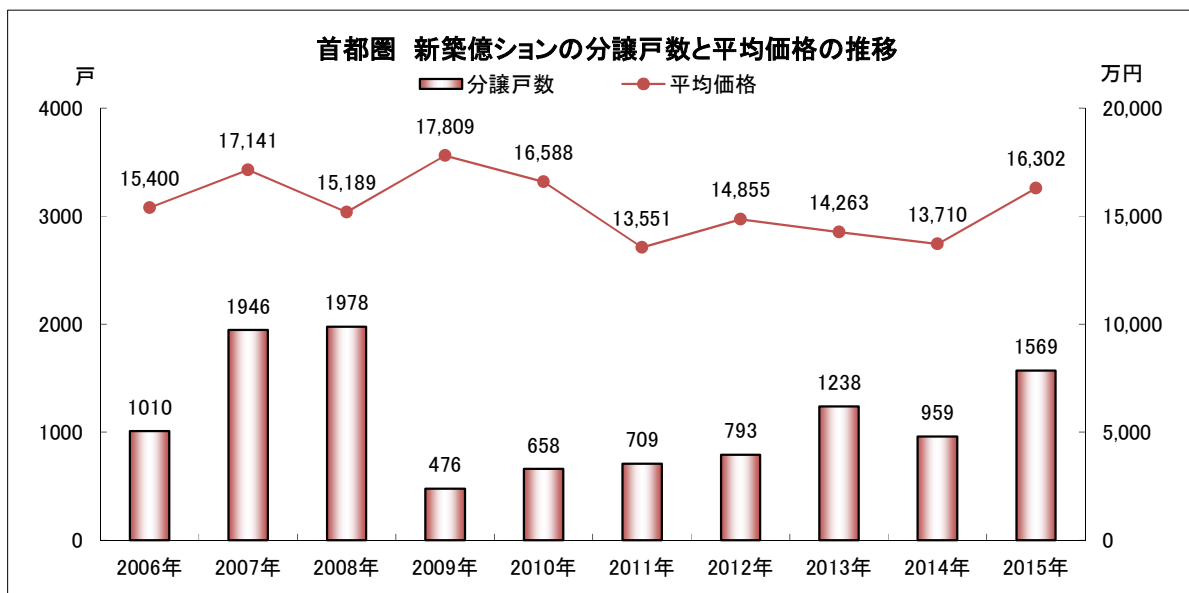
東京カンテイ、全国における2008年～2015年の“億ション”供給動向を調査

**2015年 首都圏 1569戸 最多は品川区の383戸、都心6区に供給が集中**  
 坪単価は602.1万円とミニバブル超え 立地の都心回帰に加えて専有面積の狭小化が影響

●2013年を境に市場規模・供給エリアともに拡大へ 平均価格は1億6,302万円と5年ぶりの高水準

首都圏における億ション※マーケットは、2013年を境に市場規模・供給エリアともに再び拡大へと向かい、2015年には1569戸まで増加。東京都で1406戸(シェア:89.6%)と圧倒的に多く、その供給立地の偏在ぶりは90年代バブル期(56.2%、1990年)よりもミニバブル期(96.3%、2008年)に近い。また、神奈川県では高い希少性から実需・投資の両ニーズが旺盛な横浜ベイエリアでタワーマンションが供給されたこともあって、億ションの分譲戸数も150戸と1992年以来の100戸超えを記録している。

平均価格や坪単価の推移も億ションマーケットが活況になる程に強含む傾向にあり、2015年には平均価格が1億6,302万円まで上昇した。ミニバブル期の水準には達していないものの、5年ぶりの高水準を記録している。一方、坪単価は平均専有面積が当時から20㎡程度狭くなった影響もあって、2015年時点で602.1万円とミニバブル期のピーク値(505.1万円、2007年)を100万円程度上回る結果となった。



首都圏 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
東京都	分譲戸数	963	1849	1904	462	620	651	784	1224	954	1406
	平均価格	15,591	17,422	15,178	17,963	16,877	13,573	14,893	14,293	13,720	16,688
	坪単価	465.6	514.8	480.9	505.0	481.3	444.0	480.9	487.9	479.4	618.0
	平均専有	108.82	107.19	102.28	113.82	113.00	100.36	99.51	95.40	92.88	86.71
神奈川県	分譲戸数	33	59	68	14	10	57	9	13	5	150
	平均価格	11,430	11,965	15,684	12,709	10,610	13,342	11,577	11,585	11,741	13,039
	坪単価	332.5	327.8	416.4	379.0	305.6	281.6	299.3	381.6	395.4	470.2
	平均専有	114.45	120.95	120.71	111.14	117.53	157.81	127.48	100.38	99.72	90.44
首都圏	分譲戸数	1010	1946	1978	476	658	709	793	1238	959	1569
	平均価格	15,400	17,141	15,189	17,809	16,588	13,551	14,855	14,263	13,710	16,302
	坪単価	458.2	505.1	478.2	501.3	471.4	430.8	478.8	486.7	479.0	602.1
	平均専有	109.68	107.93	103.01	113.74	113.79	105.00	99.83	95.45	92.92	87.16
全国	分譲戸数	1184	2273	2160	593	741	788	847	1293	1101	1806
	平均価格	15,147	16,743	15,091	16,915	16,314	13,409	14,759	14,186	13,604	16,060
	坪単価	438.0	480.4	465.0	460.0	457.1	418.8	469.4	480.2	463.4	577.7
	平均専有	114.21	112.93	106.41	121.16	116.59	107.51	101.98	96.74	96.42	90.59

※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。

### ●億ション率ランキングのトップは東京都港区の40.17% 都心立地の“一等地”が上位にランクイン

全国の行政区ごとで億ションの分譲戸数を全マンション分譲戸数で除した数値である「億ション率」についてランキングで見ると、第1位は港区の40.17%で、その大半が高級住宅地として人気を博している青山・赤坂・麻布エリアで供給されていた。第2位の京都市上京区、第3位の芦屋市および第4位の千代田区までが30%を上回っており、いずれも全国でも有数の“一等地”が並んでいる。第11位以下では中央区を除いて億ション率は軒並み10%を下回っており、また第21位以下になると億ション戸数自体が数戸程度に留まっているケースも多く見られる。

上位30位の内訳を見ると、港区や千代田区など東京23区が11行政区で最も多く、京都市が4行政区で続いており、その他も概ね三大都市圏の都市中心部や人気住宅地に属している。一方、地方圏でランクインしたのは第21位の仙台市青葉区と第26位の福岡市早良区の2行政区のみであった。

2015年は三大都市圏を中心に億ションの分譲が盛んに行われたことで、直近3年間の中で最も分譲戸数が多かった。対照的に、新築マンション全体の分譲戸数は全国的に減少傾向にあるため、掲出している行政区の億ション率は総じて高めとなっている。

全国 行政区別億ション率ランキングベスト30(2015年)

順位	都府県名	行政区名	分譲戸数	億ション		平均坪単価(万円)		坪単価格差(倍)
				戸数	率	全体	億ション	
1	東京都	港区	712	286	40.17%	599.8	836.5	1.39
2	京都市	京都市上京区	60	23	38.33%	401.4	541.2	1.35
3	兵庫県	芦屋市	62	21	33.87%	299.9	349.7	1.17
4	東京都	千代田区	537	163	30.35%	465.6	632.1	1.36
5	東京都	品川区	1925	383	19.90%	396.3	626.1	1.58
6	東京都	渋谷区	500	98	19.60%	466.7	589.9	1.26
7	神奈川県	横浜市西区	728	140	19.23%	367.6	474.8	1.29
8	京都市	京都市中京区	427	69	16.16%	312.4	455.1	1.46
9	愛知県	名古屋市千種区	107	16	14.95%	229.8	372.6	1.62
10	東京都	新宿区	1401	169	12.06%	367.6	477.7	1.30
11	東京都	中央区	1578	167	10.58%	396.1	506.0	1.28
12	東京都	杉並区	311	31	9.97%	368.0	442.2	1.20
13	東京都	文京区	562	43	7.65%	371.8	485.6	1.31
14	京都市	京都市西京区	15	1	6.67%	259.6	332.7	1.28
15	愛知県	名古屋市中区	425	18	4.24%	262.7	457.1	1.74
16	埼玉県	さいたま市浦和区	324	12	3.70%	281.3	405.9	1.44
17	愛知県	名古屋市瑞穂区	143	5	3.50%	210.6	387.4	1.84
18	大阪府	大阪市北区	1722	58	3.37%	227.8	388.6	1.71
19	東京都	世田谷区	922	27	2.93%	337.4	459.7	1.36
20	神奈川県	鎌倉市	42	1	2.38%	288.9	383.4	1.33
21	宮城県	仙台市青葉区	97	2	2.06%	239.5	361.1	1.51
22	東京都	目黒区	515	10	1.94%	389.7	431.8	1.11
22	静岡県	浜松市中区	103	2	1.94%	160.0	249.8	1.56
24	京都市	京都市左京区	64	1	1.56%	283.8	338.8	1.19
25	兵庫県	神戸市東灘区	139	2	1.44%	188.5	349.1	1.85
26	福岡県	福岡市早良区	145	2	1.38%	169.7	319.1	1.88
27	大阪府	大阪市中央区	150	2	1.33%	241.2	333.8	1.38
28	兵庫県	明石市	271	3	1.11%	172.6	354.5	2.05
29	神奈川県	川崎市宮前区	384	4	1.04%	281.9	354.2	1.26
30	東京都	大田区	1169	12	1.03%	320.6	433.2	1.35

### ●新築億ション平均価格が最も高かったのは「ラヴィアンパレス松濤」の4億9,812万円

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	ブランスザ・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