

## 東京カンテイ、専有面積&amp;所在位置で選定した「プレミアム住戸」について調査・分析

全国でプレミアム住戸に該当するのは僅か446戸、シェアは0.02%

間取りタイプ別シェアは「ワンフロア」「メゾネット」が10%超、物件の最高階数で違いも

## ●データで見るプレミアム住戸の希少性

今回対象とした分譲マンション(48,559物件)のうち、広い専有面積としての代表的な区切りである「100㎡以上の住戸」を有する物件のシェアは全国で20.68%、エリア別で見ても軒並み10%台~20%台を占めるなど思いのほか多い。これは、開発用地が廉価な都市圏の郊外エリアや地方圏などで主に供給されている100㎡以上の住戸を多く有する物

プレミアム住戸を有する分譲マンションの物件数&amp;シェア一覧

※上段は物件数、下段はシェア

項目	全国	首都圏	近畿圏	中部圏	地方圏	東京都	大阪府	愛知県
対象物件	48,559	18,391	9,699	6,822	13,647	9,357	4,290	5,669
「100㎡以上の住戸」を有する (①)	10,041 20.68%	2,511 13.65%	2,294 23.65%	1,544 22.63%	3,692 27.05%	1,500 16.03%	873 20.35%	1,276 22.51%
①かつ当該住戸が 「面積倍率の要件」を満たす(②)	308 0.63%	86 0.47%	110 1.13%	27 0.40%	85 0.62%	76 0.81%	56 1.31%	19 0.34%
②かつ当該住戸が 「所在位置の要件」を満たす	284 0.58%	76 0.41%	105 1.08%	25 0.37%	78 0.57%	68 0.73%	55 1.28%	17 0.30%

プレミアム住戸に該当する住戸の戸数&amp;シェア一覧

※上段は戸数、下段はシェア

項目	全国	首都圏	近畿圏	中部圏	地方圏	東京都	大阪府	愛知県
対象住戸	2,318,655	882,603	552,858	248,375	634,819	426,723	287,891	199,673
プレミアム住戸	446 0.02%	118 0.01%	173 0.03%	41 0.02%	114 0.02%	105 0.02%	103 0.04%	29 0.01%

※「プレミアム住戸」とは専有面積が100㎡以上で面積倍率&amp;所在位置の要件を満たす住戸を示している

件(例えば板状の大規模物件)も含んでいるためであり、“他とは明らかに異なる広い専有面積の住戸”を有する物件の選定にはさらなる要件を設定する必要がある。そこで、今回の分析では上記の条件に沿うような要件として、「面積倍率」と「所在位置」をそれぞれ設定した上で各物件におけるプレミアム住戸の選定を行った。

「面積倍率」は当該住戸の専有面積が物件平均に比べてどの程度突出しているのかを表している。専有面積が100㎡以上でこの要件を満たす住戸を有する物件のシェアは全国で0.63%、エリア別で見ても大半が1%を下回るなど、かなり数が限定されてくる。また、「所在位置」は当該住戸が物件のどこに位置しているのかを表しているわけだが、分析結果に基づいて前述した2つの要件を満たす住戸の大半で共通している点を3つ目の要件とした。つまり、垂直方向に関しては最上階もしくはその下階に位置していること、水平方向に関しては角部屋に位置していることである。この要件も満たす住戸を有する物件のシェアはさらに縮小し、全国で0.58%となっている。なお、プレミアム住戸自体の数は全ての対象住戸のうち僅か446戸でシェアに至っては0.02%、いずれのエリアも総じて0.05%を下回るなど当該住戸を有する物件のものに比べてさらに高い希少性を示していることがわかる。

## ●「プレミアム住戸」とは

今回の分析では、各物件における“他とは明らかに異なる広い専有面積や仕様を有している住戸”を「プレミアム住戸」と見做している。そのため、分譲マンション市場全体におけるプレミアム住戸とはその特徴やボリュームなどで異なる可能性があることには留意する必要がある。

プレミアム住戸の選定にあたっては、上記の条件に沿うような要件を客観的なデータ分析を通して段階的に設定した上で、全ての要件を満たす住戸の絞り込みを行っている。

- ① 当該住戸の専有面積が100㎡以上であること
- ② 当該住戸の面積倍率(=住戸の専有面積÷物件の平均専有面積)が2倍以上であること
- ③ 当該住戸の所在位置が最上階もしくはその下階で、かつ角部屋であること

なお、これらの要件はあくまで東京カンテイが独自に提示した目安の一つに過ぎず、世間一般や不動産業界におけるプレミアム住戸の定義を意味するところではない。

●プレミアム住戸の間取りタイプとその内訳

プレミアム住戸の間取りタイプを「ワンフロア」(同一階に当該住戸以外が配されていないタイプ)、「メゾネット」(主に2階層分の居住スペースを有するタイプ)、「ハイブリッド」(ワンフロアとメゾネットの特徴を併せ持ったタイプ)、「ノーマル」(それ以外)の4つに分類すると、「ワンフロア」の割合は全国で11.2%、「メゾネット」は11.7%と、そのシェア自体は大差ない水準で並んでいるが、物件の最高階数による傾向には明らかな違いが認められる。

「ワンフロア」に関しては20階～29階では8.8%、30階以上に至っては皆無であるなど、タワーマンションで明確に数が少なくなる傾向を示している。全般的に、20階以上のタワーマンションは低層～中層物件に比べて戸数規模が大きく、それに伴って建物面積や各階層の床面積も比較的広くなりやすい。また、階数を増すほど販売価格の坪単価は高めに設定される傾向となっていることから、「最上階」という同じ所在位置であってもタワーマンションの方が物件平均の坪単価を大きく上回ってしまうことは想像に難くない。今回得られた結果はこのような住戸を企画すること自体が販売戦略上、非現実的であることを示しているものと考えられる。

「メゾネット」に関しては30階以上でも12.0%と平均をやや上回るシェアを占めている。タワーマンションにおける「メゾネット」の多くは住戸部分の下階に玄関があり、当該物件の最上階に上階を配している。また、最上階においては全ての角部屋が必ずしも「メゾネット」になっているわけではなく、一部は広い専有面積を有する「ノーマル」も配置することで、購入希望者が多様な間取りタイプのプレミアム住戸を選択できるように工夫されている物件も散見されている。

プレミアム住戸におけるワンフロア・メゾネット・ハイブリッドタイプの内訳

エリア名	物件の最高階数	対象戸数	タイプ区分				タイプ区分(シェア)						
			ワンフロア	メゾネット	ハイブリッド	ノーマル	ワンフロア	メゾネット	ハイブリッド	ノーマル			
全国	30階以上	100		12		88							
	20階～29階	34	3			31	8.8%	12.0%				91.2%	
	15階～19階	75	9	6		60	12.0%	8.0%				80.0%	
	10階～14階	147	25	15	2	105	17.0%	10.2%	1.4%			71.4%	
	5階～9階	83	12	19	2	50	14.5%	22.9%	2.4%			60.2%	
	4階以下	7	1			6	14.3%					85.7%	
			446	50	52	4	340	11.2%	11.7%	0.9%			76.2%
首都圏	30階以上	25		3		22		12.0%				88.0%	
	20階～29階	4				4						100.0%	
	15階～19階	12	1	2		9	8.3%	16.7%				75.0%	
	10階～14階	31	7			24	22.6%					77.4%	
	5階～9階	44	4	13	1	26	9.1%	29.5%	2.3%			59.1%	
	4階以下	2	1			1	50.0%					50.0%	
			118	13	18	1	86	11.0%	15.3%	0.8%			72.9%
近畿圏	30階以上	69		6		63		8.7%				91.3%	
	20階～29階	9	1			8	11.1%					88.9%	
	15階～19階	27	4	1		22	14.8%	3.7%				81.5%	
	10階～14階	44	6	3	2	33	13.6%	6.8%	4.5%			75.1%	
	5階～9階	21	4	5	1	11	19.0%	23.8%	4.8%			52.4%	
	4階以下	3				3						100.0%	
			173	15	15	3	140	8.7%	8.7%	1.7%			80.9%
中部圏	30階以上	2				2						100.0%	
	20階～29階	8				8						100.0%	
	15階～19階	9	1			8	11.1%					88.9%	
	10階～14階	13	2			11	15.4%					84.6%	
	5階～9階	9		1		8		11.1%				88.9%	
	4階以下												
			41	3	1	0	37	7.3%	2.4%	0.0%			90.3%
地方圏	30階以上	4		3		1		75.0%				25.0%	
	20階～29階	13	2			11	15.4%					84.6%	
	15階～19階	27	3	3		21	11.1%	11.1%				77.8%	
	10階～14階	59	10	12		37	16.9%	20.3%				62.8%	
	5階～9階	9	4			5	44.4%					55.6%	
	4階以下	2				2						100.0%	
			114	19	18	0	77	16.7%	15.8%	0.0%			67.5%
東京都	30階以上	25		3		22		12.0%				88.0%	
	20階～29階	4				4						100.0%	
	15階～19階	9	1	2		6	11.1%	22.2%				66.7%	
	10階～14階	26	6			20	23.1%					76.9%	
	5階～9階	40	4	12	1	23	10.0%	30.0%	2.5%			57.5%	
	4階以下	1	1				100.0%						
			105	12	17	1	75	11.4%	16.2%	1.0%			71.4%
大阪府	30階以上	56		6		50		10.7%				89.3%	
	20階～29階	9	1			8	11.1%					88.9%	
	15階～19階	15	3	1		11	20.0%	6.7%				73.3%	
	10階～14階	19	1	1		17	5.3%	5.3%				89.4%	
	5階～9階	3		1	1	1		33.3%	33.3%			33.4%	
	4階以下	1				1						100.0%	
			103	5	9	1	88	4.9%	8.7%	1.0%			85.4%
愛知県	30階以上	2				2						100.0%	
	20階～29階	6				6						100.0%	
	15階～19階	5	1			4	20.0%					80.0%	
	10階～14階	13	2			11	15.4%					84.6%	
	5階～9階	3				3						100.0%	
	4階以下												
			29	3	0	0	26	10.3%	0.0%	0.0%			89.7%

\*タイプ区分のうち、「ハイブリッド」はワンフロアかつメゾネットタイプの住戸、「ノーマル」はいずれにも該当しない住戸