

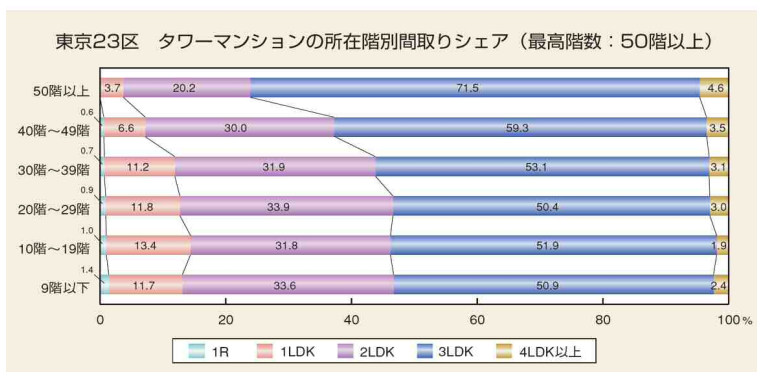
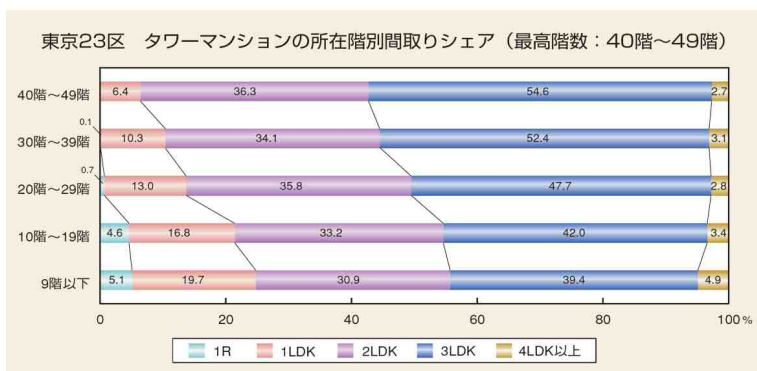
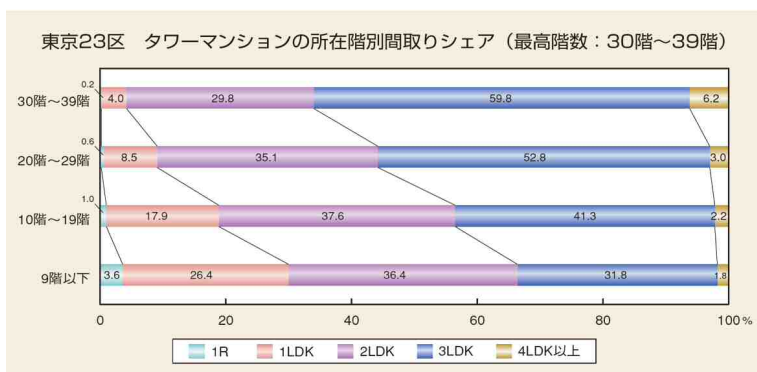
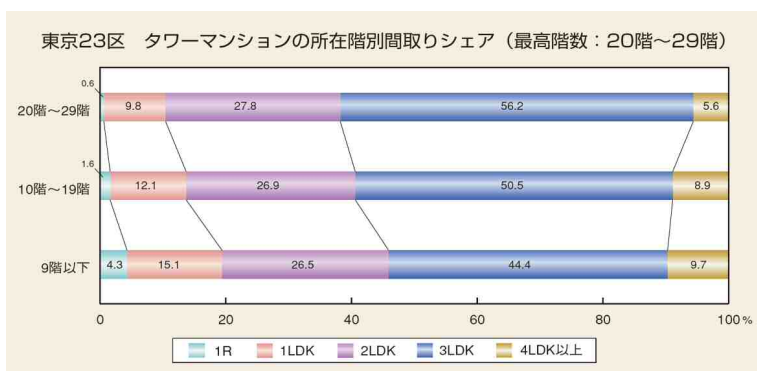
東京カンテイ、全国における超高層マンションの供給動向&ストック数について調査・分析
間取りシェアが最も大きいのは「3LDK」、所在階が高層ほどシェアも拡大
東京23区と大阪市、20階建てクラスから50階以上クラスに渡って概ね同様の傾向を示す

●低層階には単身購入者にとって手頃な価格帯となる「1R」や「1LDK」を多めに配置

東京23区における20階建てクラスのタワーマンションでは、低層階である「9階以下」においては単身世帯向けに割と狭めな間取りである1Rや1LDKが合わせて2割ほどのシェアを占め、主にDINKS向けの2LDKでは26.5%とさらに多く、ファミリー向けの3LDKでは最も大きいシェアの44.4%を示している。また、広い専有面積でプレミアム住戸となりやすい4LDK以上も9.7%あるが、価格が高額となり購入者が限定される関係上、そのシェアは比較的小さめとなっている。

所在階が中層～高層に向かうに連れて狭めの間取りシェアが縮小する一方で、3LDKのシェアは拡大する傾向にあり、「20階～29階」における1Rと1LDKの合計シェアは1割程度と、低層階に比べてそのシェアは半減している。また、2LDKでは27.8%とややシェアが拡大、3LDKに至っては56.2%と過半数を占める状況である。別途リリースした価格分布でも所在階の高さに応じて高額になる傾向を示していることから、販売価格レンジにおける最低価格となる“パンダ住戸”や単身購入者にとって手頃な価格帯の住戸を供給する目的で、供給側が意図的にこのような間取りシェアにしているものと考えられる。

所在階による間取りシェアの傾向は、30階建てクラスや40階建てクラスのタワーマンションでも基本的には変わっていないのだが、最上階を含む所在階においては1LDK以下の間取りシェアが一段と縮小する特徴が見られる。また、東京23区内において15棟存在する50階以上クラスのタワーマンションでは、「9階以下」から「30階～39階」までの間取りシェア構成はほとんど一緒で、それ以上の高層階では3LDKや4LDK以上といった広めの間取りシェアが拡大するといった、やや異なった傾向を示している。



●4LDK 以上の間取りタイプ、大阪市では東京 23 区よりもシェア大きくプレミアム住戸に存在感

大阪市における間取りタイプの分布状況は、20 階建てクラスのタワーマンションでは低層階において3LDK は54.9%と既に過半数に達しており、またグロス価格が高めの 4LDK 以上は15.1%と、東京 23 区より大きいシェアを示している。広めの間取りタイプが多めに配分されている背景には、タワーマンションの価格相場が東京 23 区に比べて7割程度の水準であることが考えられる。

所在階が中層～高層に向かうに連れての傾向は大阪市でも同様であり、「20 階～29 階」における 1R と 1LDK の合計シェアは 3.5%まで縮小している。一方で、シェアの拡大が目立つのは 4LDK 以上の間取りタイプであり、23.9%は東京 23 区の約 4 倍にも相当するなど、大阪市におけるタワーマンションでは高層階ほどプレミアム住戸の存在感が高まる傾向を示している。

30 階建てクラスや 40 階建てクラスのタワーマンションにおける所在階による間取りシェアの傾向もやはり大きな違いはなく、最上階を含む所在階においては 4LDK 以上の間取りシェアが 15%以上となっている。また、50 階以上クラスのタワーマンションでは、上記に挙げたクラスに比べると 1LDK や 2LDK の割合が低層～中層階を中心に多めとなっている。大阪市内では 50 階以上クラスのタワーマンションは 9 棟を数えるが、その大半がミニバブル期や直近にかけての価格高騰局面に分譲されていた物件であり、グロス価格を抑える目的や高まる投資ニーズに対応する形で、やや狭めの間取りタイプを多く配置していたものと推察される。

なお、今回はタワーマンションのストック戸数が多い東京 23 区や大阪市に限って調査・分析を行った。また、間取りタイプのうち、少数ながら存在する「L(リビング)」表記がないものに関しては、専有面積や実質的な間取り構成などを勘案し、1DK→1R、2DK→1LDK、3DK→2LDK、4DK→3LDK にそれぞれ含めた上で集計している。

