

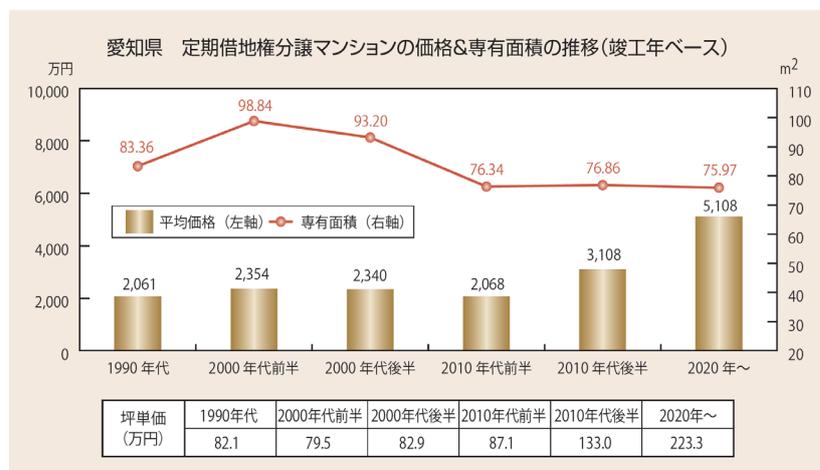
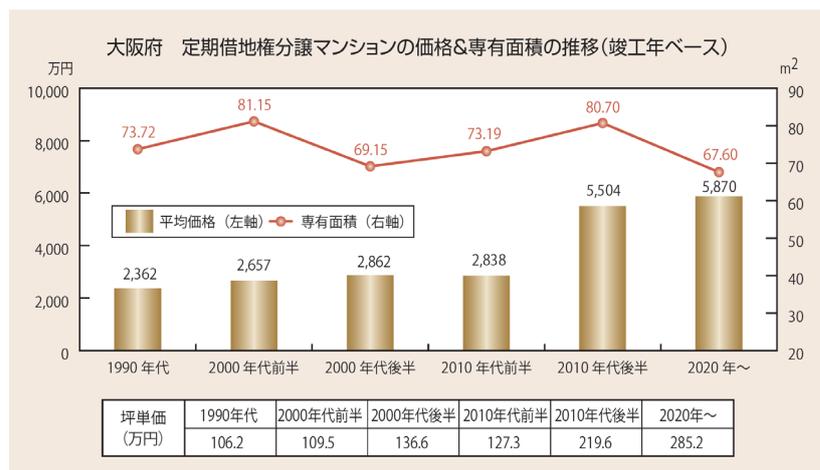
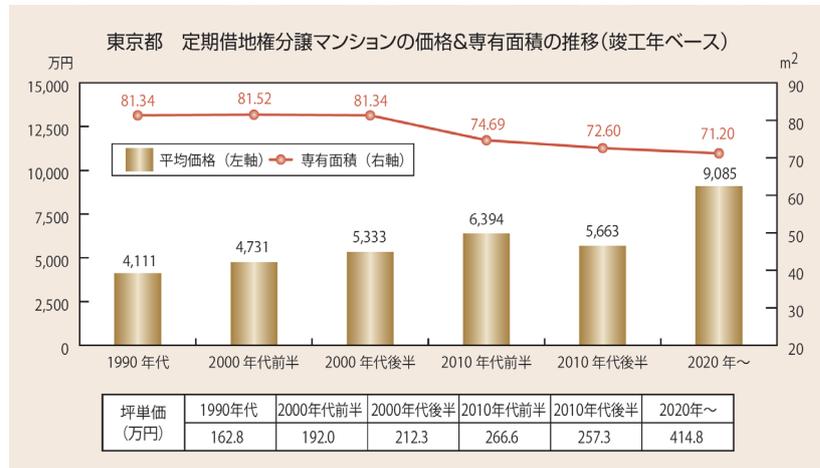
東京カンテイ、「定期借地権分譲マンション」の市場動向について調査・分析

東京都 2020年以降の平均価格は9,085万円、坪単価は414.8万円**分譲マンションの価格高騰に伴って定借マンションの価格も上昇、専有面積は縮小傾向**

●全国 定期借地権分譲マンションにおける価格&専有面積の推移

全国の中で最大のストックシェアを誇る東京都の平均価格を見てみると、1990年代から2010年代前半まで一貫して上昇傾向で推移し、2010年代後半にはやや反落したものの、2020年以降は9,085万円まで跳ね上がっている。一方、専有面積は1990年代～2000年代後半にかけては80㎡台で安定推移していたが、2010年代に入ってから縮小傾向にあり、2020年以降は辛うじて70㎡台を維持している状況である。坪単価を見ると、1990年代～2000年代前半にかけては200万円を下回っていたが、2000年代後半には200万円の大台に達し、2010年代を通しては200万円台半ばまで上昇していた。さらに2020年以降は供給先が概ね東京23区内に絞り込まれ、「ザ・パークハウス南麻布」をはじめ坪500万円以上の物件が増えてきたこともあり、坪単価は414.8万円と一気に水準が押し上がってきている。なお、坪単価が400万円を超えているのは全国の中でも東京都のみとなっている。

神奈川県(※次頁参照)の坪単価を見てみると、1990年代～2000年代後半にかけては100万円台前半で安定推移していたが、2010年代前半から明確な上昇傾向を示している。2021年には県内で初めて坪300万円の大台に乗せた「パークホームズ横浜反町」が竣工し、2020年以降の坪単価は286.7万円と300万円台に迫りつつある。一方、専有面積は坪単価の動きとは対照的に2010年代前半から縮小傾向へと移行しており、前述した東京都に比べて僅かに下回り続けている。



大阪府の平均価格を見てみると、2010年代後半には前期から2,600万円以上も上昇し、2020年以降では5,870万円とさらに上値を伸ばしている。2010年代後半になると大阪市内に立地する物件やタワー物件の割合が増え始めていたこともあり、価格帯にも明確な差が表れている。2020年以降はグロス価格を抑える目的やタワー物件の低層階で狭めの住戸を配するケースが増えたために、専有面積は定借マンションが登場して以来最も狭くなっている。坪単価は2010年代後半になると前述の通り物件の好立地化や高スペック化に伴って一気に200万円を突破し、2020年以降は285.2万円と300万円の大台に迫る水準まで上昇してきている。直近にかけては300万円を超える住戸が急激に増えてきており、坪単価が300万円を超える物件がいつ登場しても何ら不思議ではない。京都府における定借マンションの供給は断続的であり、その数もかなり限られているため、価格や専有面積で明確なトレンドを把握することは難しい。また、その土地柄から非常に高額な物件が供給されるという特徴も有している。2010年代後半には「イーグルコート京都御所梨木の杜」や「J. GRAN THE HONOR 下鴨糺の杜」が相次いで竣工したことで、当該期間の坪単価は一時的だが400万円の水準まで迫っていた。2010年代前半にかけて水準が押し上がっていた東京都や大阪府とは対照的に、愛知県では平均価格が概ね2,000万円前半に留まっていた。2010年代後半に入ると愛知県においてもタワー物件が台頭してきたことから前期から一気に1,000万円以上も上昇、2020年以降には名古屋市内での物件が増えたこともあり5,108万円と上昇ペースは一段と加速している。一方、専有面積は2010年代前半に80㎡を割り込み、直近にかけては70㎡台半ばで安定している。坪単価を見ると、2010年代前半までは概ね80万円台で推移していたが、2010年代後半には133.0万円と100万円の水準に達し、2020年以降は223.3万円と200万円を突破している。また、住戸単位ではタワー物件の高層階に位置するものを中心に300万円を超えるケースが出始めている。

都道府県別 定期借地権分譲マンションの坪単価&専有面積の推移(竣工年ベース) ※単位:坪単価は万円、専有面積は㎡

都道府県名	項目	竣工年						
		1990年代	2000年代前半	2000年代後半	2010年代前半	2010年代後半	2020年~	
北海道	坪単価		59.5					
	専有面積		50.04					
宮城県	坪単価					118.6		
	専有面積					71.18		
山形県	坪単価		84.3					
	専有面積		80.70					
福島県	坪単価		67.7					
	専有面積		80.17					
首都圏	埼玉県	坪単価	114.3	133.6	128.1	144.6	160.7	155.6
		専有面積	75.37	87.03	77.75	76.50	74.68	70.05
	千葉県	坪単価	111.7	101.6	151.5	174.4		263.8
		専有面積	67.46	94.23	84.54	70.11		56.80
	東京都	坪単価	162.8	192.0	212.3	266.6	257.3	414.8
		専有面積	81.34	81.52	81.34	74.69	72.60	71.20
	神奈川県	坪単価	122.8	111.8	115.8	164.2	228.0	286.7
		専有面積	79.70	92.27	91.32	74.15	72.42	70.37
	坪単価	138.2	149.7	186.1	237.9	249.4	370.7	
	専有面積	79.14	87.21	83.42	74.77	72.66	70.96	
新潟県	坪単価		85.0					
	専有面積		76.43					
福井県	坪単価				94.0			
	専有面積				84.99			
長野県	坪単価		86.6				164.2	
	専有面積		79.36				70.82	
中部圏	岐阜県	坪単価	72.3	73.5	82.0	90.7		
		専有面積	83.83	99.06	97.76	87.74		
	静岡県	坪単価				71.2		
		専有面積				70.41		
	愛知県	坪単価	82.1	79.5	82.9	87.1	133.0	223.3
		専有面積	83.36	98.84	93.20	76.34	76.86	75.97
	三重県	坪単価	51.9	71.5				
		専有面積	69.65	99.54				
	坪単価	80.3	77.3	82.7	87.6	133.0	223.3	
	専有面積	82.97	98.97	94.00	78.91	76.86	75.97	
近畿圏	滋賀県	坪単価	55.6	97.0				148.7
		専有面積	74.25	63.47				71.10
	京都府	坪単価	110.8	104.2			391.1	203.1
		専有面積	59.41	68.66			83.65	66.63
	大阪府	坪単価	106.2	109.5	136.6	127.3	219.6	285.2
		専有面積	73.72	81.15	69.15	73.19	80.70	67.60
	兵庫県	坪単価	113.4	106.6	155.6	187.0	258.0	204.4
		専有面積	73.59	80.22	79.12	82.03	85.46	70.28
奈良県	坪単価	95.3	94.8	98.5			183.1	
	専有面積	77.06	82.31	81.71			76.64	
和歌山県	坪単価		85.9					
	専有面積		82.10					
	坪単価	108.6	106.2	133.6	137.3	244.1	248.0	
	専有面積	73.63	80.60	76.51	74.67	81.81	68.75	
岡山県	坪単価			95.9				
	専有面積			71.85				
広島県	坪単価	95.7	97.5	94.1		149.8		
	専有面積	76.82	70.06	63.66		78.40		
徳島県	坪単価	93.3	87.6					
	専有面積	69.62	81.83					
香川県	坪単価			126.2	132.5			
	専有面積			81.22	76.07			
愛媛県	坪単価	78.2		86.0				
	専有面積	76.02		97.66				
福岡県	坪単価		70.0			380.5		
	専有面積		93.69			131.64		
沖縄県	坪単価	111.3	90.3		92.7	130.7	161.0	
	専有面積	75.37	77.21		75.47	69.88	75.59	
全 国	坪単価	110.9	108.4	166.2	211.0	234.2	312.0	
	専有面積	77.97	87.05	84.05	75.14	75.68	70.68	

※ 対象物件のうち、価格や専有面積に関するデータが整備済みのものを集計
 ※ 「2020年~」については2024年までに竣工予定の物件を含めて集計