

東京カンテイ 中部圏で高額流通する“プレミアム・マンション”を公表

中部圏プレミアム・マンションは平均流通坪単価 166.8万円

市営地下鉄名城線東側エリアの住宅地にほぼ集中

プレミアム・マンションとは - 長年に渡って高い資産価値を維持している住戸があるマンション

- 竣工からの期間が少なくとも10年以上を経過していること
- 土地の用途地域は商業地域、準工業地域など住居系以外も含む
- 物件の平均専有面積が80㎡以上で、なかには100㎡を超える住戸もあること
- 物件から発生する直近の中古流通事例に坪150万円以上の住戸があること
- 2006年10月～2009年9月の3ヵ年の中古流通事例を対象として集計

プレミアム・マンションと一般的なファミリータイプのマンションのスペック比較

	プレミアムマンション	名古屋市新築マンション	名古屋市中古マンション
平均専有面積	104.51㎡	81.37㎡	74.76㎡
平均分譲坪単価	221.9万円	145.6万円	
平均流通坪単価	166.8万円		76.8万円

新築・中古マンションは2009年1～9月のファミリータイプ(専有面積30㎡以上)を集計

中部圏のプレミアム・マンションの平均専有面積は104.51㎡と、80㎡台の物件が多い名古屋市の中でも特に広く、平均坪単価を比較しても現在の新築マンションの約1.5倍、中古流通時では約2倍の開きが発生している。**優良な立地にスペックの高い物件が分譲されると、資産価値に直接の影響がある**ことがわかる。

中部圏プレミアム・マンション (直近3ヵ年/2006年10月～2009年9月の流通事例による)

物件名称	行政区名	地域名	駅名	竣工年	階数(階)	総戸数(戸)	中古流通時		分譲会社(分譲当時の社名)
							平均専有面積(㎡)	平均坪単価(万円)	
パークコート覚王山	名古屋市千種区	月見坂町	覚王山	1999年	10	40	96.19	183.0	三井不動産 伊藤忠商事
覚王山ランドヒルズ	名古屋市千種区	法王町	覚王山	1997年	4	22	129.53	169.4	住友不動産
ランドメゾン白壁	名古屋市東区	白壁	清水	1997年	6	29	104.56	168.5	積水ハウス
パークコート八事音聞山	名古屋市天白区	音聞山	八事	1999年	4	18	117.38	166.6	三井不動産
ザシーン徳川園	名古屋市東区	出来町	大曽根	1990年	30	157	222.76	166.2	積水ハウス
ロイヤルアーク覚王山	名古屋市千種区	向陽町	覚王山	1998年	6	24	139.31	166.0	栄泉不動産
ザシーン城北 アストロタワー	名古屋市北区	成願寺	黒川	1996年	43	451	249.74	165.0	積水ハウス
パークハウスガーデン梅園	名古屋市昭和区	広路町	八事	1999年	3	18	83.15	160.8	三菱地所
東栄町パークハウス	名古屋市瑞穂区	東栄町	瑞穂区役所	1991年	5	9	165.86	159.0	三菱地所
NDSマンション音聞山	名古屋市天白区	音聞山	八事	1997年	4	7	110.37	158.0	日本電話施設
パークハウスヒルズ御欄町	名古屋市千種区	御欄町	覚王山	1996年	5	26	101.83	156.0	三菱地所
サンライズ大国屋館覚王山ガーデン	名古屋市千種区	丘上町	覚王山	1998年	3	8	100.92	155.6	大国屋不動産
エルザ星ヶ丘	名古屋市千種区	星ヶ丘山手	星ヶ丘	1989年	12	78	152.26	151.6	大京

上記条件に該当する近畿圏のプレミアム・マンションは僅か**13物件のみ**であった。立地は名古屋市千種区に約半数の6物件を占めるほか、東区、瑞穂区、昭和区、天白区、北区にも所在しているが、中区には該当物件がなかった。物件は名古屋市営地下鉄東山線「覚王山」「星ヶ丘」、鶴舞線「八事」など、環状運行する名城線東側エリアの住宅地にほぼ集中している。

プレミアム・マンションの中古流通時の平均坪単価は、名古屋市の**一般的な中古マンション平均坪単価のほぼ2倍にあたる166.8万円**となっている。また、階数が30階を超える超高層マンションも2物件含まれており、**眺望が流通価格＝資産価値にも反映**する結果となっている。