

東京カンテイ 近畿圏で高額流通する“プレミアム・マンション”を公表

近畿圏プレミアム・マンションは平均流通坪単価 180.7万円

京都市中心部、阪神間、大阪帝塚山など高級住宅地に集中

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違い

	プレミアム マンション	大阪市・京都市・ 神戸市平均 新築マンション	大阪市・京都市・ 神戸市平均 中古マンション
平均専有面積	129.22㎡	73.43㎡	69.69㎡
平均分譲坪単価	437.6万円	162.2万円	
平均流通坪単価	180.7万円		96.1万円

近畿圏のプレミアム・マンションの平均専有面積は129.22㎡と一般的なファミリータイプのマンションより約60㎡広い。平均坪単価も新築分譲時で2.7倍、中古流通時でも1.9倍の開きがある。**立地に根ざした設備・仕様・意匠を誇るマンションは資産価値も高い**ことがわかる。

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)を対象

近畿圏プレミアム・マンション 流通価格上位20物件 (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)	新築分譲時		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)	平均専有面積(㎡)	平均坪単価(万円)	
グレースィ京都東山	京都市東山区	下河原町	祇園四条	1994年	7	47	105.52	250	101.32	240.5	進和不動産
OAPレジデンスタワー東館	大阪市北区	天満橋	大阪天満宮	1998年	30	224	80.78	266	88.88	237.5	三菱地所ほか4社
御所東アーバンライフ	京都市上京区	染殿町	出町柳	1989年	4	25	152.43	562	196.06	233.0	アーバンライフ
御所西アーバンライフ	京都市上京区	大門町	丸太町	1988年	5	20	145.91	401	223.06	224.2	アーバンライフ
ヒューマンズウェル京都	京都市東山区	粟田口三条坊町	東山	1989年	5	33	155.74	461	165.52	214.9	スミト
パークコート御影山手	神戸市東灘区	御影山手	御影	1998年	7	19	95.69	299	114.05	213.2	三井不動産
御影山手アーバンライフ	神戸市東灘区	御影山手	御影	1987年	5	19	129.47	294	118.99	212.1	アーバンライフ
アステシオ清和院	京都市上京区	清和院町	丸太町	1988年	3	6	150.51	340	117.56	208.0	山一不動産
メゾン岡本7丁目	神戸市東灘区	岡本	岡本	1999年	3	37	99.57	252	89.47	204.9	住友商事
デリードヴィンテージ御所西	京都市上京区	北小路室町	今出川	1990年	7	22	107.26	635	114.27	202.0	デトム
グランフォルム京都御所南	京都市中京区	亀屋町(堺町通)	丸太町	1991年	9	25	140.07	718	87.34	196.1	リクルートコスモス
グランディオーズ法円坂	大阪市中央区	上町	森ノ宮	1991年	13	12	217.76	386	222.32	195.8	飛栄産業
ブルク帝塚山	大阪市住吉区	帝塚山中	帝塚山	1989年	5	9	195.87	671	207.66	194.4	福島住宅
パレロワイヤル京都	京都市中京区	甲屋町	四条	1988年	10	18	131.72	333	118.59	192.8	長谷川工務店
ベルシャトゥ帝塚山	大阪市住吉区	帝塚山中	帝塚山	1997年	5	10	95.80	263	96.41	191.0	カネボウ不動産
ボンラトール京都御所南	京都市中京区	大文字町(御幸町通)	京都市役所前	1991年	11	11	196.70	686	151.58	190.0	白水化学
上御霊アーバンライフ	京都市上京区	上御霊馬場町	鞍馬口	1997年	6	16	87.73	219	93.86	189.2	アーバンライフ
メゾン白鶴	神戸市東灘区	御影山手	御影	1978年	14	109	104.96	118	105.26	188.4	住友商事
ライオンズマンション祇園小松町	京都市東山区	小松町	祇園四条	1991年	7	19	133.35	396	152.20	188.0	大京
フォルム洛中庵	京都市中京区	大阪材木町	烏丸御池	1991年	6	11	110.22	562	108.30	184.1	リクルートコスモス

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**47物件のみ**であった。立地も京都市中心部、阪神間、大阪市帝塚山などの“高級マンション分譲地”にほぼ限定されている。

プレミアム・マンションの中古流通時の**平均坪単価は一般的な中古マンションの約2倍にあたる180.7万円**で、築10年以上を経ながら坪200万円以上で流通する物件(住戸)も多数存在している。