

東京カンテイ 首都圏で高額流通する住戸がある“プレミアム・マンション”を公表

## 超高層マンションは“立地 + 眺望”によって高い資産価値を維持

交通 & 生活利便性の高いエリアに建つタワー・マンションは築 10 年超でも坪 300 万円以上で流通

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  
超高層マンションの高層階などの住戸が該当する

### プレミアム・マンションの条件

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 **住居系以外のもを含む**

物件の **平均専有面積が 80 ㎡以上で、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 300 万円以上** の住戸があること

(cf. 近畿圏・中部圏では坪 150 万円以上の住戸)

2006 年 10 月 ~ 2009 年 9 月の 3 カ年の中古流通事例を対象として集計

### 首都圏のプレミアム・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	東京都新築 マンション	東京都中古 マンション
平均専有面積	92.78㎡	66.56㎡	65.72㎡
平均分譲坪単価	477.3万円	250.1万円	
平均流通坪単価	371.9万円		178.5万円

首都圏のプレミアム・マンションは一般的なファミリータイプのマンションに対して、平均専有面積は約 1.4 倍、新築分譲時・中古流通時の坪単価は共に約 2 倍であり、スペックの面からもヴィンテージ・マンション同様の高価値を有している住戸であることがわかる。

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)を集計

### 首都圏 プレミアム・マンション(直近 3 カ年 / 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)	
恵比寿ガーデンテラス壱番館	目黒区	三田	恵比寿	1994年	32	290	90.00	<b>585.7</b>	サッポロビール
リバーシティ21 スカイライトタワー	中央区	佃	月島	1993年	40	336	87.41	<b>391.9</b>	三井不動産
センチュリーパークタワー	中央区	佃	月島	1999年	53	757	68.27	<b>386.0</b>	三井不動産
西新宿パークサイドタワー	新宿区	西新宿	西新宿	1997年	20	129	98.10	<b>353.8</b>	三井不動産
シーフォートタワー	品川区	東品川	天王洲アイル	1992年	29	139	142.72	<b>347.4</b>	三菱商事
目黒青葉台 Sopra Tower	目黒区	青葉台	池尻大橋	1999年	20	123	74.99	<b>322.8</b>	伊藤忠商事 オリックス
小石川パークタワー	文京区	小石川	茗荷谷	1991年	23	146	154.21	<b>321.7</b>	三井不動産
アス西早稲田 パークタワー	新宿区	西早稲田	早稲田	1993年	31	194	110.02	<b>319.0</b>	三井不動産 新日本製鐵
西戸山タワー・ホームズ	新宿区	百人町	新大久保	1988年	25	576	85.60	<b>318.4</b>	新宿西戸山開発

首都圏のプレミアム・マンションは全て最高階数が 20 階以上の超高層・タワー型マンションであり、総戸数が 500 戸を超える大規模物件も見られる。僅か 9 物件のみだが、これは超高層マンションの分譲が本格化してから 10 数年と期間が短く、該当する物件の絶対数が少ないことによる。このためプレミアム・マンションは今後増加していくことが予想される。プレミアム・マンションは物件内で価格や専有面積に大きな違いがあるが、中古流通時の平均坪単価は 300 万円超である。