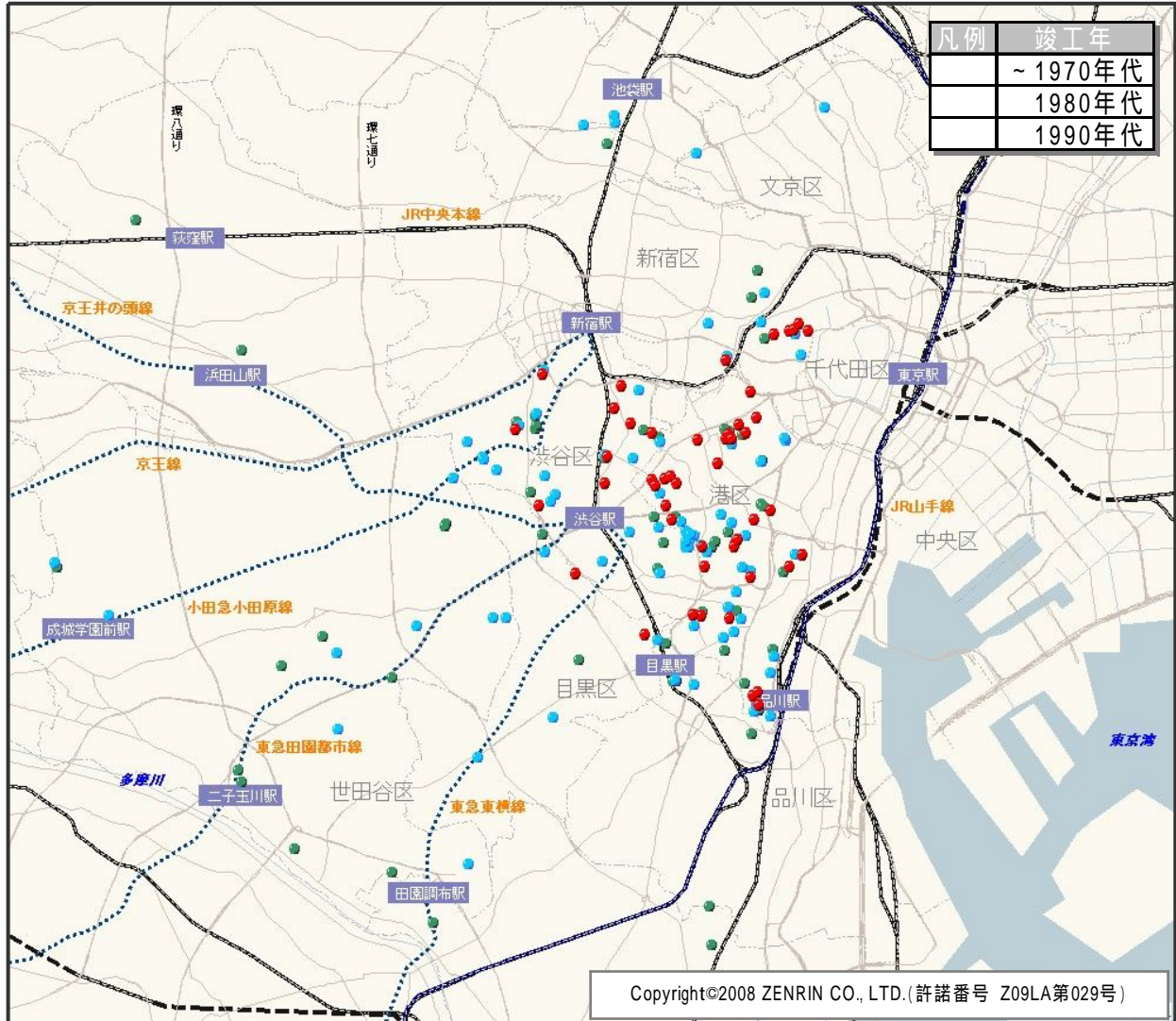


東京カンテイ “築10年超&坪300万円超”ヴィンテージ・マンションの立地を調査

ヴィンテージ・マンション 東京都心部から城南・城西方面にも立地拡大

物件シェアは平均 1.12% スペックの高さを背景とした稀少性がマンションの“価値”を保つ結果に



築10年以上を経ながら、現在でも流通坪単価(売事例ベース)が300万円を超える“ヴィンテージ・マンション”の立地分布を調査した結果、1980年代以降エリアが徐々に拡大していることが判明した。1980年以前のヴィンテージ・マンションは「表参道」、「赤坂」、「青山」、「麹町」、「高輪」などに代表される都心の高級住宅地にほぼ限られていたが、1980年代以降はこれら都心部に加えて「二子玉川」、「田園調布」、「成城学園前」、「等々力」など、城南・城西エリアにもヴィンテージ・マンションの仲間入りをする物件が登場している。

これはヴィンテージ・マンションの“稀少性”によるもので、物件が限られている上、その多くが邸宅型の総戸数の少ないマンションであることから流通事例も少なく、高額でもあることから、購入の機会を逸した希望者がヴィンテージ・マンションに準ずる立地および居住性、周辺環境を備えたマンションを購入した後、城南・城西エリアへの居住ニーズの高まりやブランド性の向上などによって“価値”が認められるようになった結果、ヴィンテージ化したものと考えられる。

ただし、ヴィンテージ・マンション化する最大の要因は 立地、立地に根ざした仕様・意匠で建設される物件のグレードであり、立地が拡大したと言っても東京23区のうち都心および城南・城西エリアの11区に留まっている。

ヴィンテージ・マンションの行政区別物件数&シェア 年代別地域シェア

	全物件数	ヴィンテージ マンション物件数								
		ヴィンテージ マンション物件数		～1970年代竣工		1980年代竣工		1990年代竣工		
		物件数	シェア	物件数	地域シェア	物件数	地域シェア	物件数	地域シェア	
港区	1,599	77	4.82%	32	65.3%	25	30.5%	20	37.0%	
渋谷区	1,567	49	3.13%	9	18.4%	31	37.8%	9	16.7%	
千代田区	442	9	2.04%	5	10.2%	3	3.7%	1	1.9%	
	3,608	135	3.74%	46	93.9%	59	72.0%	30	55.6%	
世田谷区	2,904	18	0.62%			9	11.0%	9	16.7%	
新宿区	1,743	8	0.46%	1	2.0%	4	4.9%	3	5.6%	
目黒区	1,073	7	0.65%	2	4.1%	3	3.7%	2	3.7%	
品川区	1,357	7	0.52%			3	3.7%	4	7.4%	
大田区	1,933	4	0.21%					4	7.4%	
杉並区	1,644	2	0.12%					2	3.7%	
文京区	1,135	2	0.18%			2	2.4%			
豊島区	1,054	2	0.19%			2	2.4%			
	12,843	50	0.39%	3	6.1%	23	28.0%	24	44.4%	
全11区合計	16,451	185	1.12%	49	100.0%	82	100.0%	54	100.0%	

広尾ガーデンヒルズは分譲および竣工時期が異なるため、棟単位で集計対象とした（1棟は賃貸物件のため除外）

ヴィンテージ化するマンションに共通する物件のイメージ

立地	歴史的に遡っても、以前から環境の整った住宅地として認められているエリアで、 周辺のエリアも含めて居住環境が大きく変化していないこと
プランニング	分譲会社および施工会社が、立地の特性を理解してその特徴を最大限に活かし、 居住満足度が長年に渡って高く保たれる仕様、設備、意匠、住戸面積であること
管理	長年に渡って価値を保持できる徹底した物件の維持・管理体制を敷いていること 管理会社との関係が極めて良好で、人的ネットワークも有効に機能していること

上記に該当するマンションを対象として、スペック面では以下のような条件で抽出した
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
専ら住宅地に所在していること（住居系の指定用途地域に建造されていること）
物件の平均専有面積が100㎡前後であること（少なくとも90㎡以上であること）
物件から発生する直近の中古流通事例の90%以上が坪300万円以上であること
 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

今回のヴィンテージ・マンション調査で、この条件に該当する中古流通事例が発生している物件は、
 上記の表の通り僅か185物件（総戸数は6,236戸）である。これはヴィンテージ・マンションが所
 在している**東京11区の全分譲マンション16,451物件の1.12%（戸数ベースで全567,055戸の**
1.10%）に過ぎず、希少性が極めて高いことが確認できる。最もヴィンテージ・マンションが多い
 港区でも、全1,599物件のうち77物件が条件を満たしているだけで、シェアは4.82%と約20物件
 に1物件しかヴィンテージ・マンションが存在していない。