

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 流通価格ランキング

ヴィンテージ・マンションは平均流通坪単価 393.2万円

上位20物件は坪500万円超 立地と物件のグレード=「価値」の高さが反映された価格で流通

ヴィンテージ・マンションは低層の邸宅型で1住戸の専有面積が広い

	ヴィンテージ 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
1棟あたり平均戸数	33.7戸	67.5戸	
平均階数	6.3階	9.8階	
平均専有面積	123.98㎡	66.56㎡	65.72㎡
平均分譲坪単価	527.7万円	250.1万円	
平均流通坪単価	393.2万円		178.5万円

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

直近3カ年に“築10年以上で坪単価300万円以上”の流通事例が発生したヴィンテージ・マンションは全部で185物件あり、一般的な新築・中古マンションと比較すると平均戸数は約半分、階数も低く、低層の邸宅型が多いことがわかる。反対に1住戸の専有面積は約2倍、新築分譲時・中古流通時の坪単価も2倍以上となっており、立地に優れた低層・邸宅型マンションがヴィンテージ・マンション化する傾向が表われている。

ヴィンテージ・マンション 流通価格上位20物件(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)	
青山北町パークマンション	港区	北青山	外苑前	1998年	6	12	149.99	718.4	三井不動産
広尾ガーデンヒルズ サウスビルF棟	渋谷区	広尾	広尾	1986年	12	63	136.24	713.3	三井不動産ほか3社
広尾ガーデンヒルズ センタービルG・H棟	渋谷区	広尾	広尾	1985年	14	162	128.11	686.6	三井不動産ほか3社
南青山第1マンションズ	港区	南青山	表参道	1970年	12	126	82.98	677.0	第一生命住宅
広尾ガーデンヒルズ サウスビルE棟	渋谷区	広尾	広尾	1987年	8	45	142.19	668.7	三井不動産ほか3社
広尾ガーデンヒルズ サウスビルD棟	渋谷区	広尾	広尾	1986年	9	79	172.95	655.6	三井不動産ほか3社
表参道シティハウス	渋谷区	神宮前	表参道	1981年	3	15	91.05	628.7	住友不動産
ドムス元麻布アネックス	港区	元麻布	広尾	1990年	3	6	122.42	621.4	ドムス
白金テラス三光坂	港区	白金	白金高輪	1998年	6	17	191.55	603.7	伊藤忠商事
プレステージ赤坂氷川町	港区	赤坂	赤坂	1999年	7	34	129.36	575.7	東急不動産
有栖川ガーデン南麻布	港区	南麻布	広尾	1982年	5	14	223.81	554.0	清水建設
クリスタルコート鳥居坂	港区	六本木	六本木	1999年	7	38	135.14	542.4	郵船不動産
有栖川ヒルズ	港区	南麻布	広尾	1991年	6	14	219.59	531.8	日計
ドムス広尾	渋谷区	広尾	恵比寿	1988年	4	11	189.89	529.5	大建ドムス
広尾ガーデンヒルズ イーストビルA~C棟	渋谷区	広尾	広尾	1983年	9	227	89.55	529.0	三井不動産ほか3社
パークハウス神宮前	渋谷区	神宮前	明治神宮前	1997年	6	24	95.44	513.7	三菱地所
赤坂新坂パークマンション	港区	赤坂	青山一丁目	1990年	4	9	143.82	510.1	三井不動産
広尾ガーデンヒルズ ノースビルN・O棟	渋谷区	広尾	広尾	1984年	12	188	91.98	508.0	三井不動産ほか3社
広尾ガーデンヒルズ ノースビルL棟	渋谷区	広尾	広尾	1984年	11	94	81.06	505.9	三井不動産ほか3社
グランフォルム六番町	千代田区	六番町	麹町	1998年	13	82	87.30	505.0	リクルートコスモス

今回集計した全185物件のヴィンテージ・マンションのうち、流通価格の上位20物件は全て港区、渋谷区、千代田区の物件である。中古流通時の坪単価は全物件で500万円超、専有面積も100㎡以上のものがほとんどで、設備、仕様、意匠に優れた居住性の高い物件と立地のバランスによってヴィンテージ・マンションの価値が維持されていることが浮き彫りになっている。