

東京カンティ「ヴィンテージ・マンション&プレミアム・マンション 2016」発表

**中部圏プレミアム・マンション中古流通平均坪単価の上位30位は2000年以降に竣工したマンションが多くを占める
上位30位の立地は名古屋市千種区9物件、東区6物件と名古屋駅東部の好立地に集中**

● 中部圏のプレミアム・マンションはより中心部に供給される“立地至上主義”的供給へ

中部圏のプレミアム・マンションは74物件と前回の調査結果の13物件から+61物件、実に5.69倍に大急増している。今回新たにプレミアム・マンション入りした物件は、① 2000年以降に竣工した築浅物件、② 名古屋市の高級住宅地といった高額物件の供給されるエリアに集中という特徴が表れた顔ぶれになっており、やはり立地の善し悪しがプレミアム性に直結していることが改めて確認できる結果となった。名古屋市の高額物件のほとんどは名古屋駅の東側に位置し、市営地下鉄名城線、東山線、桜通線などの地下鉄沿線に集中している。中部圏のプレミアム・マンションは名古屋市のごく狭い限定された立地にのみ供給され、それらが築10年を超えると次々とプレミアム・マンションに入り、リストが大きく入れ替わっていくといった構造になっていると考えられる。

中部圏プレミアム・マンション 中古流通平均坪単価の上位30位ランキング（2013年～2015年の中古流通事例による）

物件名称	行政区名	地域名	竣工年	中古流通時 平均坪単価	分譲会社	施工会社
グランドメゾン白壁櫻明莊	名古屋市東区	白壁	2004年4月	296.6	積水ハウス	浅沼組
パークコート八事紅葉園	名古屋市瑞穂区	彌富町	1997年1月	221.0	三井不動産	竹中工務店
ライオンズヒルズ本山グランフォート	名古屋市千種区	見附町	2003年3月	220.4	大京	戸田建設
グランドメゾン主税町三丁目	名古屋市東区	主税町	2003年7月	210.0	積水ハウス	真柄建設
フレシアスコート菊坂町	名古屋市千種区	菊坂町	2004年3月	203.8	豊田通商	矢作建設工業
ブラウド星が丘元町	名古屋市千種区	星が丘元町	2006年1月	201.2	野村不動産	矢作建設工業
南山グランドヒルズ	名古屋市昭和区	広路町	2001年3月	200.4	住友不動産	浅沼組
ライオンズシティ丸の内	名古屋市中区	丸の内	2003年3月	191.0	大京	大日本土木
グランドメゾン八事石坂	名古屋市天白区	八事石坂	2003年7月	188.0	積水ハウス	鴻池組
グランドメゾン日和町	名古屋市千種区	日和町	2005年7月	187.1	積水ハウス	竹中工務店
ライオンズタワー葵	名古屋市東区	葵	2004年2月	187.0	大京	大林組
サンマンションドゥーシエ山脇	名古屋市昭和区	山脇町	2004年2月	187.0	三交不動産	竹中工務店
パークコート八事音聞山	名古屋市天白区	音聞山	1999年2月	180.9	三井不動産	竹中工務店
藤和八事緑ヶ岡ホームズ アクアフォレスト	名古屋市瑞穂区	彌富町	2004年1月	179.9	藤和不動産 エフ・ティー都市開発	木内建設
グランドメゾン泉	名古屋市東区	泉	2004年2月	178.2	積水ハウス	鹿島建設
グランドヒルズ東山	名古屋市千種区	清住町	2004年3月	177.0	住友不動産	三井住友建設
八事アイヌ	名古屋市天白区	表山	2003年2月	174.5	藤和不動産 エフ・ティー都市開発	フジタ
東山シティハウス	名古屋市千種区	新池町	2000年3月	173.2	住友不動産	清水建設
滝川グランドヒルズ サウスヒル・パークヒル・センターヒル	名古屋市昭和区	滝川町	2001年3月	173.0	住友不動産	戸田建設
パルシオ月見坂	名古屋市千種区	月見坂町	2000年11月	171.0	ユニー	麦島建設
ライオンズシティ久屋	名古屋市中区	丸の内	2001年11月	169.6	大京	安藤建設
フレシアスコート本山	名古屋市千種区	稻舟通	2000年3月	169.0	豊田通商	竹中工務店
パークホームズ覚王山月見坂	名古屋市千種区	月見坂町	2006年1月	167.3	三井不動産	竹中工務店
D'グランセ代官町ザ・レジデンス	名古屋市東区	代官町	2005年9月	166.0	大和ハウス工業	浅沼組
グランドメゾン御幸山弐番館	名古屋市天白区	御幸山	2001年1月	165.0	積水ハウス	前田建設工業
ソフィア八事グランステージ	名古屋市瑞穂区	彌富町	1998年3月	164.8	日商岩井不動産	西松建設
アドリーム八事雲雀ヶ岡	名古屋市昭和区	広路町	1999年12月	164.0	日本信販	佐藤工業
ザ・シーン徳川園	名古屋市東区	出来町	1990年12月	163.9	積水ハウス	鹿島建設
G. A. TOWER	名古屋市中区	伊勢山	2003年2月	162.6	住友不動産 大京	長谷工コーポレーション
ライオンズガーデン東別院	名古屋市中区	富士見町	2004年2月	161.5	大京	鉄建建設

● 中部圏プレミアム・マンションの行政区別 & 駅別の物件数ランキング

行政区別にプレミアム・マンションの 74 物件が多く立地する地域を見ると、圧倒的に名古屋市千種区が 29 物件と集中しており、シェアは 39.2% と約 4 割に達している。他では、昭和区 11 物件 (14.8%)、瑞穂区 11 物件 (14.8%)、東区 9 物件 (12.2%) と、上位 4 区に 81.0% が集中している状況である。このような行政区に大半のプレミアム・マンションが集中する状況は、中部圏の大きな特徴となっている。

中部圏プレミアム・マンションの行政区別物件数・戸数および地域シェア

行政区名	物件数	シエア	戸数 (対象物件の 総戸数)	シエア	一棟当たりの 平均戸数	中古流通の 平均坪単価 (万円)	行政区 全物件数	プレミアム マンションシェア	行政区 全戸数	プレミアム マンションシェア
名古屋市千種区	29	39.2%	1,090	29.2%	37.6	164.9	598	4.85%	22,399	4.87%
名古屋市昭和区	11	14.8%	687	18.4%	62.5	164.3	363	3.03%	12,134	5.66%
名古屋市瑞穂区	11	14.8%	434	11.6%	39.5	163.7	305	3.61%	9,576	4.53%
名古屋市東区	9	12.2%	743	19.9%	82.6	184.7	292	3.08%	13,531	5.49%
名古屋市天白区	7	9.5%	205	5.5%	29.3	167.3	448	1.56%	15,921	1.29%
名古屋市中区	4	5.4%	434	11.6%	108.5	171.2	413	0.97%	20,836	2.08%
名古屋市名東区	2	2.7%	49	1.3%	24.5	156.1	454	0.44%	14,649	0.33%
静岡市葵区	1	1.4%	93	2.5%	93.0	157.0	237	0.42%	8,485	1.10%
合計	74	100.0%	3,735	100.0%	50.5	167.2	3,110	2.38%	117,531	3.18%

駅別物件数では名古屋市営地下鉄名城線の「八事」が 12 物件で 1 位となっている。上位 10 駅はいずれの駅も高級住宅街を有する駅となっており、市営地下鉄名城線の駅が 5 駅を占めている。特に「本山」「覚王山」「総合リハビリセンター」「高岳」「いりなか」は人気も高く、マンションだけでなく一戸建て住宅も多く供給される住宅地である。新築マンションも高額になることが多く、ニーズも高いため中古市場では高

値で取引される。プレミアム・マンション予備軍が間断なく誕生している地域である。駅別の上位 10 駅の中で中古流通坪単価が 200 万円を超える駅は「高岳」のみで、他はプレミアム・マンションの基準となる 150 万円に近い水準となっている。そのため今後も中部圏のプレミアム・マンションは相応の入れ替えが継続して起こるものとみられる。

中部圏 プレミアム・マンション 駅別物件数上位10駅

順位	沿線名	駅名	物件数	総戸数	中古流通時 平均坪単価 (万円)
1	名古屋市営名城線	八事	12	483	166.3
2	名古屋市営東山線	東山公園	8	445	159.6
3	名古屋市営名城線	本山	8	196	170.6
4	名古屋市営東山線	覚王山	8	170	158.9
5	名古屋市営名城線	総合リハビリセンター	6	166	165.1
6	名古屋市営鶴舞線	いりなか	4	336	171.3
7	名古屋市営桜通線	高岳	4	263	205.6
8	名古屋市営名城線	東別院	2	338	162.1
9	名古屋市営名城線	久屋大通	2	160	173.9
10	名古屋市営東山線	星ヶ丘	2	129	179.0

● プレミアム・マンションとは

- ① 2015 年 12 月 31 日時点で、少なくとも築 10 年以上を経過していること
 - ② 物件の平均専有面積が 80 m² 以上で 100 m² を超える住戸もあること
 - ③ 首都圏においては物件から発生する中古流通事例に坪 300 万円以上の住戸があること
 - ④ 近畿圏および中部圏においては物件から発生する中古流通事例に坪 150 万円以上の住戸があること
- ※ 用途地域は抽出条件としていない