

東京カンテイ、全国における超高層マンションの供給動向&ストック数について調査・分析
新築タワーマンション、最上階を含む階層以外で“価格の平準化”が進む
新築分譲時の階層別効用比、価格設定ノウハウの蓄積などを背景に中古流通時と大差なく

●所在階別での効用比、年代を追うごとに高層階ほど低下して低層階の割安感は相対的に減退

タワーマンションのストック棟数が多かった東京23区と大阪市を対象に、各所在階での新築分譲価格(坪単価)を最高階数によってクラス分けした上で集計し、その違いや傾向、分譲時期による推移について分析を行った。また、いずれのタワーマンションにも共通して存在する「9階以下」を基準階層とした場合の階層別効用比から、所在階に比例する形での価格設定の仕方にどのような変化が生じているのかについても検証を試みた。

2000年代前半においては、所在階が10階ずつ上がるに連れて階層別効用比も概ね10ポイントずつ上昇するといった特徴が認められる。また、各クラスにおける最上階を含む階層(例えば30階建てクラスでは「30階～39階」)ではプレミアムの高さが加味され、さらに10ポイント以上の効用比が上積みされている。2000年代後半以降でも、所在階に応じて効用比が高くなること自体には変わりはないのだが、同じ所在階での階層別効用比は年代が進むに連れて徐々に低下する傾向を示しており、最上階を含む階層以外では“価格の平準化”が進みつつある。

“価格の平準化”の主な要因や背景:

- ① 大量供給時代を経てタワーマンションのストック数が増え、30階以下に所在する住戸の希少性が低下
- ② タワーマンションにおける価格設定ノウハウの蓄積や参考となる事例の増加(特に中古物件の流通増加)
- ③ 建築コストの上昇によって、割安だった中層～低層階にもコストアップ分を相応に転嫁

東京23区&大阪市 新築タワーマンションの所在階別坪単価および階層別効用比

| エリア名 | 最高階数 | 所在階 | 平均坪単価(万円) | | | | | 階層別効用比(「9階以下」を100とする) | | | | | |
|---------|---------|---------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-------|
| | | | 1995年 ～1999年 | 2000年 ～2004年 | 2005年 ～2009年 | 2010年 ～2014年 | 2015年 ～2020年 | 1995年 ～1999年 | 2000年 ～2004年 | 2005年 ～2009年 | 2010年 ～2014年 | 2015年 ～2020年 | |
| 東京23区 | 20階～29階 | 9階以下 | 252.2 | 205.6 | 205.0 | 290.8 | 343.4 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | |
| | | 10階～19階 | 281.5 | 232.9 | 229.2 | 313.8 | 370.4 | 111.6 | 113.3 | 111.8 | 107.9 | 107.8 | |
| | | 20階～29階 | 298.6 | 278.1 | 280.2 | 359.7 | 399.6 | 118.4 | 135.3 | 136.7 | 123.7 | 116.3 | |
| | 30階～39階 | 9階以下 | 215.1 | 229.7 | 260.4 | 252.2 | 332.5 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | |
| | | 10階～19階 | 226.1 | 253.6 | 280.4 | 287.0 | 361.3 | 105.1 | 110.4 | 107.7 | 113.8 | 108.6 | |
| | | 20階～29階 | 239.1 | 279.6 | 294.6 | 293.6 | 381.2 | 111.2 | 121.7 | 113.1 | 116.4 | 114.6 | |
| | 40階～49階 | 30階～39階 | 286.9 | 320.8 | 350.6 | 351.9 | 430.8 | 133.4 | 139.7 | 134.6 | 139.5 | 129.5 | |
| | | 9階以下 | — | 252.1 | 232.1 | 293.6 | 339.9 | — | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | |
| | | 10階～19階 | — | 288.0 | 248.4 | 298.3 | 374.9 | — | 114.2 | 107.0 | 101.6 | 110.3 | |
| | | 20階～29階 | — | 313.7 | 263.7 | 318.7 | 384.2 | — | 124.4 | 113.6 | 108.5 | 113.0 | |
| | 50階以上 | 30階～39階 | — | 342.1 | 282.7 | 327.9 | 424.7 | — | 135.7 | 121.8 | 111.7 | 124.9 | |
| | | 40階～49階 | — | 400.5 | 315.2 | 332.0 | 385.2 | — | 158.9 | 135.8 | 113.1 | 113.3 | |
| | | 9階以下 | 274.4 | 127.4 | 181.9 | 239.0 | 309.8 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | |
| | | 10階～19階 | 319.8 | 135.1 | 195.2 | 268.0 | 318.8 | 116.5 | 106.1 | 107.3 | 112.1 | 102.9 | |
| | | 20階～29階 | 337.9 | 145.5 | 207.2 | 263.7 | 325.2 | 123.1 | 114.2 | 113.9 | 110.3 | 105.0 | |
| | | 30階～39階 | 332.5 | 158.0 | 211.4 | 283.1 | 336.7 | 121.2 | 124.0 | 116.2 | 118.4 | 108.7 | |
| | 大阪市 | 20階～29階 | 40階～49階 | 382.0 | 176.8 | 219.8 | 299.3 | 348.9 | 139.2 | 138.8 | 120.9 | 125.2 | 112.6 |
| | | | 50階以上 | 508.2 | 221.8 | 251.3 | 325.6 | 384.6 | 185.2 | 174.1 | 138.1 | 136.3 | 124.2 |
| 9階以下 | | | 183.0 | 152.4 | 140.5 | 163.6 | 201.1 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | |
| 30階～39階 | | 10階～19階 | 192.6 | 169.0 | 153.8 | 175.3 | 220.1 | 105.3 | 110.9 | 109.5 | 107.1 | 109.4 | |
| | | 20階～29階 | 222.9 | 193.7 | 189.2 | 202.9 | 249.7 | 121.8 | 127.1 | 134.7 | 124.0 | 124.2 | |
| | | 9階以下 | 210.0 | 154.7 | 160.2 | 177.6 | 225.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | |
| 40階～49階 | | 10階～19階 | 234.3 | 171.9 | 177.9 | 192.8 | 241.4 | 111.6 | 111.1 | 111.0 | 108.6 | 107.3 | |
| | | 20階～29階 | 238.1 | 183.5 | 196.1 | 209.3 | 257.9 | 113.4 | 118.6 | 122.4 | 117.8 | 114.7 | |
| | | 30階～39階 | 255.9 | 205.0 | 221.3 | 233.7 | 288.2 | 121.8 | 132.5 | 138.1 | 131.6 | 128.1 | |
| | | 9階以下 | 181.6 | 127.9 | 153.7 | 201.1 | 221.8 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | |
| 50階以上 | | 10階～19階 | 190.3 | 142.2 | 168.6 | 208.3 | 234.2 | 104.8 | 111.2 | 109.7 | 103.6 | 105.6 | |
| | | 20階～29階 | 203.3 | 162.3 | 180.8 | 219.0 | 259.8 | 112.0 | 126.9 | 117.6 | 108.9 | 117.1 | |
| | | 30階～39階 | 223.3 | 180.7 | 197.7 | 228.9 | 275.6 | 123.0 | 141.3 | 128.6 | 113.8 | 124.3 | |
| | | 40階～49階 | 253.0 | 204.7 | 236.9 | 269.3 | 303.6 | 139.4 | 160.0 | 154.1 | 133.9 | 136.9 | |
| | | 9階以下 | — | 155.0 | 159.5 | — | 186.9 | — | 100.0 | 100.0 | — | 100.0 | |
| | | 10階～19階 | — | 178.0 | 178.3 | — | 192.8 | — | 114.8 | 111.8 | — | 103.1 | |
| 20階～29階 | | — | 198.8 | 197.0 | — | 201.2 | — | 128.2 | 123.5 | — | 107.6 | | |
| 30階～39階 | | — | 215.9 | 223.6 | — | 221.3 | — | 139.3 | 140.2 | — | 118.4 | | |
| 40階～49階 | — | 248.3 | 253.6 | — | 233.6 | — | 160.2 | 159.0 | — | 125.0 | | | |
| 50階以上 | — | 344.0 | 320.6 | — | 293.0 | — | 221.9 | 200.9 | — | 156.7 | | | |

※2018年～2020年のデータは集計時点での予定値を含む

●2000年代後半以降の新築物件では“価格の平準化”が進行、中古流通時の効用比もさほど変わらず

全てのタワーマンションを対象に、直近2年間(2016年10月～2018年9月)に中古流通した売出価格を集計した上で、各所在階で一定水準以上の事例数が生じていたタワーマンションに限って、それぞれの階層別効用比を算出した。ここでは竣工年代が異なる50階建てクラスのタワーマンション4棟を例示する。

ケース①では新築分譲時の効用比は「10階～19階」で108.8、「20階～29階」で121.5、「30階～39階」で134.3、「40階～49階」で151.4、最上階を含む「50階以上」では177.8と、低層階である「9階以下」とは70ポイント以上の大差が生じていた。竣工から10年以上を経た中古流通時では全ての所在階で価格が上昇しているが、新築分譲時に割安な価格設定だった低層階ほど高い上昇率を示しており、「50階以上」が+12.2%であったのに対して「9階以下」では+71.3%にも及んでいる。

ケース②の竣工年代になると新築分譲時の効用比で既に大きな差が生じておらず、価格の平準化が確認できる。中古流通時の価格は各所在階ともに上昇しているが、新築時における各階層の効用比の差が縮小した影響から、価格上昇率は低層階・高層階を問わず概ね+60%に収まっている。

2010年代に入ると、新築分譲時における効用比の平準化は一段と進み、ケース③やケース④のマンションにおいては、「40階～49階」までのいずれも20ポイント以内に収まっていた。また、最上階を含む「50階以上」でも30ポイント程度しか差が生じておらず、中層～低層階への価格転嫁がデータ上でも明確に示されている。中古流通時での効用比と比べると、傾向のみならず値そのものも一段と近づいており、新築タワーマンションにおける価格設定の仕方には既に“成熟の域に達した絶妙さ”すら感じられる。

