



10年後に伝説となる ヴィンテージ マンション 新定義

資産価値の高さで語られることの多い都心マンション。
当然、市場の評価は重要であるが、住まいはモノではなく人々の暮らしそのものである。
つくり手の思いや住人の愛着なくしてヴィンテージには成り得ないのだ。
本特集では、今や伝説視されるヴィンテージ・マンションを訪問。
その本質的な価値を改めてひもときたい。

取材・構成・文／保倉勝巳、上島寿子
海外コーディネイト・取材・文／吉藤美智子(ニューヨーク)、Keiko SUMINO-LEBLANC(パリ)
撮影／相馬ミナ、浦田圭子、橋本裕貴、柴田ひろあき、加藤新作、堀 応樹、松永 学
イラスト／林田秀一

2000年以降築の物件が
多数ヴィンテージ入り

本誌では過去10年以上にわたり、幾度となくヴィンテージ・マンション特集を掲載してきた。これまでに設定していた数値的定義は「築10年以上で、かつ中古流通事例の坪単価が300万円以上」。左上の表は、これらに専有面積の制限を加えた条件をクリアしたヴィンテージ・マンションの流通価格上位15物件だ。データを作成した東京カンテイの井出武氏が説明する。

「当社では2009年にも同様の条件で調査を行っています。今回の2度目の調査では、上位15物件中11物件が2000年以降の竣工でした。主に2007年前後の不動産ミニバブル前に販売された、築年数が浅めの物件がヴィンテージ入りした結果です。一方、前回調査では条件をクリアしていた185物件のうち、なんと60物件が坪300万円の壁を超えられませんでした」

今回ヴィンテージの冠を維持できなかった物件の築年数別シェアを見ると、築30年以上が過半数を占めている。「年数を重ねながらヴィンテージであり続けることは、私たちが想像する以上に困難なようです」(井出氏)

ランク外となった60物件は、次々と新築マンションが建ち、競争相手が増えてくるなかで条件をクリアできなかつたようだ。ただその一方で、築30年、40年経ってもヴィンテージであり続ける物件が存在するのも事実である。

この分岐点はどこにあるのだろうか。

住人に受け継がれる
ストーリー性がカギ

では、ここで視野を広げて国外に目を転じてみよう。マンションで最も古いものでも半世紀ほどの日本に比べると、海外主要都市の集合住宅の歴史は

格段に長い。そのなかには築100年超でも価値を維持する物件がある。

例えばニューヨークでは、第一次世界大戦前に建てられた築100年超のいわゆる「de luxe」アパートメント、パリでは築300年以上のコンドミニアムが今も高い求心力を維持している。その背景にはスベックの高さに加えて、開発者のこだわりや住み継いだ人が育んだ愛着、丁寧な管理体制の継続など、その物件独自の歴史、いわばストーリー性への共感があるという。

高い流通価格が維持されることは、不動産オーナーにとって確かに重要なファクターではある。だが、人生において長い時間を過ごし、生活の舞台となる住まいは、資産性だけで選ぶものではないはずだ。資産価値と心から満足できる住み心地。この2つが両立する家とは――？ その答えが、前述したストーリー性をもつマンションにあるのではないだろうか。

本特集ではこのスタンスに基づき、国内外の多数の事例を取材。ヴィンテージ・マンションの新たな定義を探るために、さまざまな住み手、つくり手たちの声を集めてゆく。

| 物件名称 | 竣工年 | 新築分譲時 平均坪単価 | 中古流通時 平均坪単価 |
|---------------------------------------|----------|----------------|----------------|
| 三番町パークテラス 桜苑 | 2005年 8月 | 456万円 | 988.0万円 |
| パークマンション千鳥ヶ淵 | 2004年 6月 | 778万円 | 974.0万円 |
| パークコート三番町 | 2004年11月 | 452万円 | 773.3万円 |
| 麻布霞町パークマンション | 2000年 3月 | 551万円 | 770.8万円 |
| ザ・ハウス南麻布 | 2004年 7月 | 419万円 | 711.8万円 |
| The Upper Residences At Minami-Aoyama | 1992年 3月 | 652万円 | 696.0万円 |
| パークマンション南麻布 | 2005年 1月 | 669万円 | 661.0万円 |
| グランドヒルズ一番町 | 2004年12月 | 449万円 | 647.9万円 |
| 広尾ガーデンヒルズ サウスヒルD棟 | 1986年 3月 | 426万円 | 646.7万円 |
| ディアナガーデン代官山 | 2005年 9月 | 484万円 | 630.7万円 |
| 広尾ガーデンヒルズ サウスヒルE棟 | 1987年 2月 | 538万円 | 625.0万円 |
| 広尾ガーデンヒルズ サウスヒルF棟 | 1986年 9月 | 420万円 | 623.4万円 |
| 一番町マナーハウス | 2001年 2月 | 467万円 | 620.4万円 |
| ハイレーゼ六本木三河台 | 2000年 1月 | 430万円 | 618.6万円 |
| クロイスターズ広尾 | 2004年 3月 | 563万円 | 608.5万円 |

ヴィンテージ・マンション 流通価格上位15物件
※2013年～2015年に中古流通したヴィンテージ・マンションの条件(①築10年以上経過している ②住居用途地域に存在する ③平均専有面積 100㎡前後 ④中古流通事例の90%以上が坪300万円以上である)を満たす、平均坪単価が高い物件上位15位の一覧 (データ提供/東京カンテイ)

お話を伺った方

東京カンテイ
市場調査部 上席主任研究員
井出 武氏

新築・中古マンション市場を中心とした不動産市場の動向を分析。「Kantei eye」編集・執筆

監修
住宅評論家
坂根康裕氏

都心のハイグレードマンションを専門とする住宅評論家。ウェブマガジン「家の時間」主宰



VINTAGE
MANSION
STORY

STORY 1
LIFESTYLE

STORY 2
LEGEND

STORY 3
TECHNOLOGY

STORY 4
FUTURE