

全国タワマン価格騰落率ランキング425棟

特集2

週刊

ダイヤモンド

DIAMOND WEEKLY 2021 8/21 定価 730円

第109巻32号 / 毎週土曜日発行 / 令和3年8月21日発行 / 大正2年5月10日第3種郵便物認可



五輪
後の

不動産

マンション

売りどき・買いどき



湾岸タワマンを今
買ってはいけない
決定的な理由

都内名門ホテルが
データセンターに？
不動産開発の明暗

不動産投資家が
金融機関を格付け
東・西の横綱は？

不動産投資の今と

裏

地方主要都市の 駅前中古タワーマンション 売買坪単価騰落率ランキング

Table with columns: エリア, 順位, マンション名, 売買坪単価騰落率(%), 2019年12月以前平均坪単価(万円), 20年1月以降平均坪単価(万円), 築年, 最寄り駅, 駅からの徒歩時間(分). Lists top 83 apartment buildings in Osaka and surrounding areas.

Table with columns: エリア, 順位, マンション名, 売買坪単価騰落率(%), 2019年12月以前平均坪単価(万円), 20年1月以降平均坪単価(万円), 築年, 最寄り駅, 駅からの徒歩時間(分). Lists top 55 apartment buildings in Osaka.

Table with columns: エリア, 順位, マンション名, 売買坪単価騰落率(%), 2019年12月以前平均坪単価(万円), 20年1月以降平均坪単価(万円), 築年, 最寄り駅, 駅からの徒歩時間(分). Lists top 27 apartment buildings in Osaka.

Table with columns: エリア, 順位, マンション名, 売買坪単価騰落率(%), 2019年12月以前平均坪単価(万円), 20年1月以降平均坪単価(万円), 築年, 最寄り駅, 駅からの徒歩時間(分). Lists top 18 apartment buildings in Miyagi, Aichi, and other prefectures.

前タワマンが全くない都市もある。全国各地の駅前タワマン浸透度に、どれくらい格差があるのか。駅から徒歩5分以内、地上20階以上のタワマンについて、21年8月以降新築予定の棟数が多い順に都道府県ランキングを作成した(40〜43頁表参照)。 1位には東京都、大阪府の二大都市圏がランクインで16棟。2位に名古屋圏がある愛知県(5棟)、3位に東北最大の都市である仙台市を擁する宮城県、そして北海道(いずれも4棟)と続いた。 4位は中国地方最大都市の広島市がある広島県、東京都に隣接する千葉県(いずれも3棟)だった。 北海道の札幌市でタワマンが増えているのは地域特有の事情も関係する。

客が増えて店舗やホテル用地の需要が旺盛となり、19年まで地価が上昇していた。しかし、コロナ禍で観光客の客足が途絶えたことで20年以降は一気に地価が下落した。21年公示地価において、このタワマン近くの西心斎橋1丁目4-5地点は前年比マイナス13.7%となっており、これが影を落としたとみられる。 タワマン新築棟数 3位北海道 5位長崎 東京都品川区にある東急電鉄目黒線の武蔵小山駅。ここから徒歩1分の場所に三井不動産と住友不動産、そしていずれは三菱地所も加わって財閥系三大デベロッパーのタワーマンションが並び立つ。 三井不動産の「パークシティ武蔵小山ザタワー」は20年1月、住友不動産の「シティタワー武蔵小山(いずれも地上41階)」は今年4月にそれぞれ建築された。三菱地所も隣接地にタワマンを建設する予定がある。 こうした駅前再開発によるタワマン建設は首都圏ではすっかりおなじみだが、実は首都圏の外、地方都市にも飛び火している。 一方で、取り残されるように駅

地方主要都市の駅前中古タワーマンション 売買坪単価騰落率ランキング

Table with columns for Ranking, Apartment Name, Price Change Rate, Average Price, and Station/Distance. Includes cities like 岡山, 広島, 福岡.

Table with columns for Ranking, Apartment Name, Price Change Rate, Average Price, and Station/Distance. Includes cities like 兵庫, 西宮, 神戶.

Table with columns for Ranking, Apartment Name, Price Change Rate, Average Price, and Station/Distance. Includes cities like 大阪府, 兵庫県.

Table with columns for Ranking, Apartment Name, Price Change Rate, Average Price, and Station/Distance. Includes cities like 大阪府, 福岡, 神戶.

地方のタワマン開拓には明らか
な限界点も見えてくる。

これは兵庫県も同様で、関西圏
では神戸市が大阪市に次いで駅前
タワマンが多く、現在は駅から徒
歩6分以上の外縁に開発が広がっ
ている。

青森や長野、三重 奈良、大分などに タワマンはない

多いからだ。
首都圏にありながら神奈川県
の新築案件はたった1棟。これは他
県と比べて昔から駅前再開発が
なり進んでおり、すでに首都圏
は東京都に次いで駅前タワマンが

「もともと駅前タワマンはシニア
層の購入が多く、北海道など自然
が厳しいところはそれが顕著にな
る」という。
また北海道に限ったことではな
いが、地方駅前タワマンでシニア
の購入者が多いのは、貯蓄の多い
層でもあるからだ。

タワマンは金銭に余裕のある者
に人気が高い。例えば住友不動産
の「シテイタワー札幌」は実需だ
けでなく、道内の経営者層がセカ
ンドハウスとして購入している。
こうした層が欲するが故、一般
的なマンションよりも高値になり
やすい。