

高騰する新築マンション価格。平均価格と平均“的”な価格は大きく乖離

不動産ビッグデータとAI等のテクノロジーを活用し、不動産マーケティングプラットフォームを提供する株式会社マーキュリーリアルテックイノベーター（本社：東京都新宿区 代表取締役CEO：陣 隆浩、証券コード5025、以下「当社」）は、不動産に関わる企業として独自視点で業界の動向を発信しております。今回は、首都圏の新築マンションの平均価格の上昇をけん引している東京23区において、新築マンションがどれくらいの価格帯で分譲されているのかを調査しました。

2023年も引き続き不動産価格は高騰しています。月によっては首都圏の新築マンションの平均価格が1億円を超え、新築マンションが一部の富裕層しか購入することができない高嶺の花になってしまったようにも聞こえます。

しかし実際のところはどうなのか、首都圏の新築マンションの平均価格の上昇をけん引している東京23区に着目し、新築マンションがどれくらいの価格帯で分譲されているのかを、当社が提供している不動産マーケティングプラットフォーム「Realnet」を使い調査しました。

■価格のボリュームゾーンは5000万円台～7000万円台。

東京23区の新築マンション価格帯別供給動向

		2022年												2023年			
		1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	総計
2000万円台	戸数(戸)	9	20	3	2	1	1	4			7			5		3	55
	供給割合	1.2%	1.9%	0.2%	0.2%	0.1%	0.1%	0.3%			0.6%			1.1%		0.3%	0.4%
3000万円台	戸数(戸)	80	110	82	58	93	51	54	13	28	42	9	13	35	11	53	732
	供給割合	11.0%	10.2%	6.2%	4.7%	9.4%	6.4%	4.4%	3.3%	3.3%	3.4%	1.0%	1.8%	7.7%	0.9%	4.8%	5.1%
4000万円台	戸数(戸)	141	78	134	81	143	75	125	54	108	63	51	59	81	83	68	1344
	供給割合	19.4%	7.2%	10.1%	6.6%	14.4%	9.4%	10.2%	13.8%	12.9%	5.1%	5.5%	8.0%	17.8%	6.9%	6.2%	9.4%
5000万円台	戸数(戸)	97	74	185	344	184	175	260	82	201	158	159	97	64	85	62	2227
	供給割合	13.3%	6.9%	13.9%	27.9%	18.5%	22.0%	21.3%	21.0%	24.0%	12.9%	17.1%	13.2%	14.1%	7.1%	5.7%	15.6%
6000万円台	戸数(戸)	147	107	285	341	196	160	293	79	90	176	185	106	86	123	172	2546
	供給割合	20.2%	9.9%	21.4%	27.6%	19.8%	20.1%	24.0%	20.3%	10.7%	14.3%	19.9%	14.4%	18.9%	10.3%	15.7%	17.9%
7000万円台	戸数(戸)	68	140	212	144	91	101	135	40	112	100	124	90	32	142	140	1671
	供給割合	9.4%	13.0%	15.9%	11.7%	9.2%	12.7%	11.1%	10.3%	13.4%	8.1%	13.3%	12.3%	7.0%	11.9%	12.8%	11.7%
8000万円台	戸数(戸)	55	88	138	77	74	60	124	27	63	118	91	93	31	140	114	1293
	供給割合	7.6%	8.2%	10.4%	6.2%	7.5%	7.5%	10.2%	6.9%	7.5%	9.6%	9.8%	12.7%	6.8%	11.7%	10.4%	9.1%
9000万円台	戸数(戸)	25	123	48	31	65	57	91	24	54	103	47	54	23	99	112	956
	供給割合	3.4%	11.4%	3.6%	2.5%	6.6%	7.2%	7.5%	6.2%	8.4%	5.0%	7.4%	5.1%	8.3%	10.2%	6.7%	
1億～2億9999万円	戸数(戸)	103	325	243	157	145	114	133	70	167	451	251	222	90	284	283	3040
	供給割合	14.2%	30.1%	18.2%	12.7%	14.6%	14.6%	10.9%	17.9%	19.9%	36.7%	27.0%	30.2%	19.8%	23.7%	25.8%	21.3%
3億～4億9999万円	戸数(戸)	2	13	3			1	2	1	11	10	7		7	133	64	254
	供給割合	0.3%	1.2%	0.2%			0.1%	0.2%	0.3%	1.3%	0.8%	0.8%		1.5%	11.1%	5.8%	1.8%
5億～9億9999万円	戸数(戸)									3		7			90	25	125
	供給割合									0.4%		0.8%			7.5%	2.3%	0.9%
10億円以上	戸数(戸)									1					7	1	9
	供給割合									0.1%					0.6%	0.1%	0.1%
戸数計(戸)		727	1,078	1,333	1,235	992	797	1,221	390	838	1,228	931	734	454	1,197	1,097	14,252

※網掛けは、単月の供給戸数上位3レンジ
※Realnetマンションサマリ調べ

上記の表は、東京23区の2022年1月以降の供給戸数と、その月の供給割合を価格帯別でまとめたものです。

2022年1月以降の毎月の価格帯別の供給戸数をみると、1億円未満の価格帯では5000万円台、6000万円台、7000万円台の供給量が多く、これらで対象期間全体の供給の約45%を占めています。

尚、1億円から2億9999万円の住戸も全体の約20%を占めており、多くの月で供給戸数上位3レンジに含まれています。また、1億円以上を全て合わせると供給全体の1/4を占めています。

東京23区 価格帯別平均面積(m²)

価格帯／年月	2022年												2023年			
	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	総計
2000万円台	30.2	25.8	29.0	32.0	26.3	25.5	31.6			31.4			32.0		32.2	29.0
3000万円台	36.9	32.8	37.3	34.1	36.2	35.2	33.6	33.4	37.8	35.7	39.8	33.7	36.1	33.7	34.1	35.3
4000万円台	58.8	36.7	53.0	54.9	48.7	50.9	46.5	48.8	50.9	50.1	48.5	50.3	49.8	38.4	49.8	49.6
5000万円台	59.3	53.2	60.6	63.3	60.8	61.3	63.2	64.9	57.2	60.7	62.0	57.5	57.8	57.4	56.8	60.6
6000万円台	66.4	58.2	67.5	71.0	62.6	60.5	71.0	64.5	67.3	63.2	66.5	63.3	61.8	59.3	63.9	65.6
7000万円台	62.9	65.8	67.5	78.2	63.3	65.5	66.5	70.7	63.9	65.6	73.6	61.7	62.7	70.8	62.3	67.3
8000万円台	63.7	68.1	60.6	75.6	64.2	59.9	70.5	71.9	56.2	62.7	69.7	61.6	59.8	77.6	69.0	66.7
9000万円台	64.1	71.4	61.7	71.3	66.7	58.5	79.2	66.0	57.6	66.7	60.8	66.8	65.6	71.9	71.7	68.1
1億～2億9999万円	79.5	78.3	74.5	78.7	76.4	71.9	78.2	75.0	74.9	76.5	70.7	73.2	70.7	76.1	72.8	75.2
3億～4億9999万円	142.7	130.3	123.2			156.6	127.0	115.9	112.6	123.8	121.0		113.5	101.2	95.2	104.5
5億～9億9999万円									167.7		133.2			137.7	126.6	136.0
10億円以上									237.7					252.5	117.0	235.8

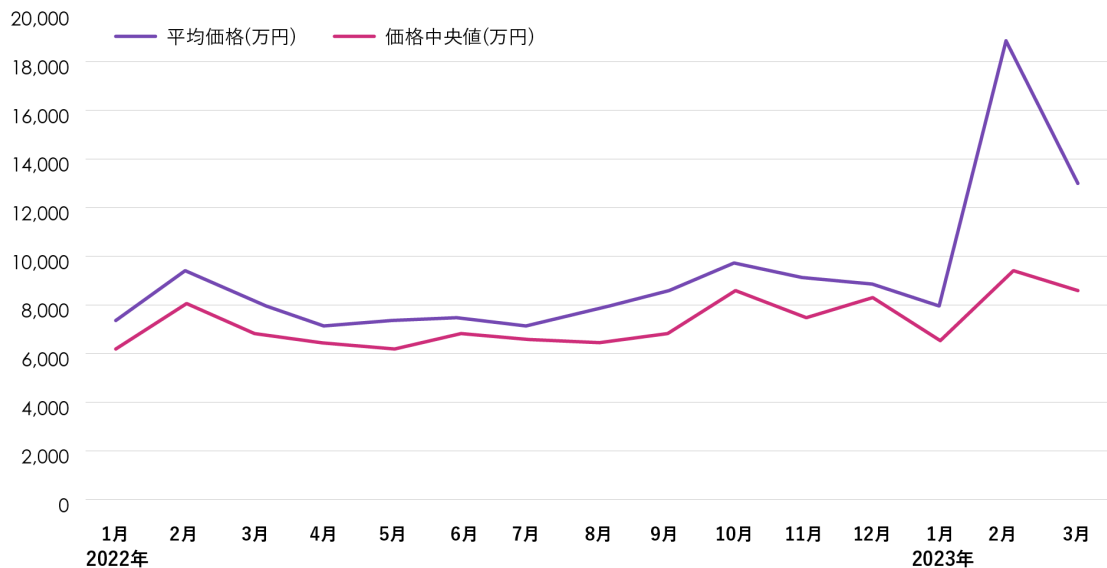
※Realnetマンションサマリ調べ

上記の表は東京23区の2022年1月以降の価格帯別の平均面積です。

価格帯別の平均面積をみると、4,000万円台以下の住戸は平均が50㎡前後で、一般的にイメージするファミリータイプと比べると少し手狭です。5,000万円台以上であれば平均で60㎡前後の広さがあることから、一般的なファミリータイプは5,000万円台が最低価格ラインと言えます。

■価格中央値は6,000万円～8,000万円

東京23区 平均価格、価格中央値(万円)



※Realnetマンションサマリ調べ

価格中央値は6,000万円から8,000万円程度で推移しており、高額物件の供給比率が大きい月を除けば6,000万円台の月が多く、前述の1億円以上を除いたボリュームゾーンとも被ります。

■一部の高額物件が平均価格の上昇を牽引

東京都港区の三田ガーデンヒルズの初回分譲が行われた2023年2月は、平均価格1億8,868万円に対して価格中央値が9,299万円で、平均と中央値で約2倍の差が生じています。

2月に東京23区で供給された全1,197戸の中で三田ガーデンヒルズの供給は321戸。東京23区全体の供給戸数の1/4を占めます。三田ガーデンヒルズの2月分譲分の平均価格は4億7,015万円と高額であることから、平均価格が大きく押し上げられました。

昨今の分譲マンションの平均価格上昇の要因として、マンション供給の全体数自体が減少していることに加え、高額で供給戸数も多い都心部のタワーマンションやブランド立地の高額物件が一層高額化することで、エリア全体の平均値上昇をけん引していることが挙げられます。

価格が高騰して久しい不動産マーケットの中でも、特に価格の高騰が著しい都心部ではありますが、主に富裕層がターゲットとなる高額物件を特異値として除けば、「平均」と聞いて一般的にイメージする東京23区の平均“的”な価格は6,000万円台から7,000万円台、広さ60㎡前後のファミリータイプだと考えられる結果となりました。

当社は、不動産マーケティングプラットフォームの提供など不動産に関わる企業として、これからも独自視点で業界の動向を正確にお伝えすべく、情報を発信してまいります。

【マーキュリーリアルテックイノベーターについて】

当社は、1991年の創業以来「不動産ビッグデータ」を武器に、事業を展開してきました。

近年は、従来のビッグデータに新しくAI等のテクノロジーを用い、不動産情報プラットフォームの提供を行っております。

お取引先企業様に高品質なサービスを提供し、「選択に、確信を。」という想いのもと、更なる顧客満足と事業の拡大を目指し、リアルテックイノベーター(不動産業界の革新者)として不動産ビジネスに関わる、あらゆるステークホルダーの最良の選択の為に「確信」を届けてまいります。

【会社概要】

会社名：株式会社マーキュリーリアルテックイノベーター

所在地：東京都新宿区西新宿2-6-1 新宿住友ビル42階

TEL：03-5339-0950（代表）

FAX：03-5339-0951（代表）

URL：<https://mcury.jp/>

代表取締役：陣 隆浩

設立年月：1991年5月

株式会社マーキュリーリアルテックイノベーターのプレスリリース一覧

https://prtimes.jp/main/html/searchrlp/company_id/18769

【本件に関する報道関係者からのお問合せ先】

株式会社マーキュリーリアルテックイノベーター 広報担当：小谷(こたに)

電話：03-5339-0950 メールアドレス：press@mcury.jp