

新築マンションは高嶺の花なのか？実際の最多価格は4,000万円。 新築マンション価格分析

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、独自視点で業界の動向を発信しております。

今回は、価格が高騰している新築マンションにおいて、実際はどの程度の価格帯で、どの程度の供給量があるのかを調査しました。

首都圏を中心に価格の高騰に陰りが見えない新築マンション市場。新築マンションは庶民にとって手の届かない高嶺の花になってしまったのでしょうか？

今回は、当社が提供している新築マンションの市場調査・分析システム「Realnet マンションサマリ」のデータエリア(首都圏・関西・東海)で、どの程度の価格帯で、どの程度の供給量があるのかを調査しました。

都道府県別 価格帯別供給戸数

(単位:戸)

都道府県	2,000万円台	3,000万円台	4,000万円台	5,000万円台	6,000万円台	7,000万円台	8,000万円台	9,000万円台	1億円～ 2億9,999万円	3億円以上	総計
茨城県	78	86	95	51	25	13	1				349
栃木県	13	23	30	8							74
群馬県	33	181	32	11	2						259
埼玉県	20	752	1,327	751	572	401	207	82	55		4,167
千葉県	68	886	1,650	872	317	39	26	6	13		3,877
東京都	6	431	1,493	2,556	2,554	1,581	1,165	896	2,968	384	14,034
神奈川県	15	601	1,828	1,670	911	547	292	76	93	1	6,034
岐阜県	23	127	52	16	5						223
愛知県	36	680	1,082	494	176	136	68	32	78	1	2,783
三重県	3	88	99	27	2						219
滋賀県	13	358	346	131	20	11	2	3	8		892
京都府	5	174	457	400	184	126	80	45	83	2	1,556
大阪府	42	1,325	1,933	1,463	1,011	625	358	181	394	6	7,338
兵庫県	42	622	943	594	266	106	56	27	52	1	2,709
奈良県		62	100	74	18	7			1		262
和歌山県	1	62	43	20							126
	398	6,458	11,510	9,138	6,063	3,592	2,255	1,348	3,745	395	44,902

※Realnetマンションサマリ調べ

※50㎡以上の住戸が対象

※2022年1月～2023年3月に分譲された住戸が対象

■東京都を除けば、中心価格は4,000万円台

「都道府県別 価格帯別供給戸数」を見ると、群馬県、岐阜県、滋賀県、和歌山県を除く都府県で最も供給が多い価格帯は4,000万円台であることがわかります。次いで多い価格帯は5,000万円台で供給戸数全体の約45%を占めています。

■東京都の相場が突出し、平均相場を牽引

東京都は、価格帯が5,000万円台、6,000万円台が主流で、他の都府県よりも1段高い価格帯が主流になっていますが、1億円以上3億円未満の住戸が3,000戸弱供給されており、他の都道府県とは一線を画す高値相場を形成していることが大きな特徴と言えます。

面積帯別供給戸数(4000万円台のみ)

(単位:戸)

都道府県	50㎡～	55㎡～	60㎡～	65㎡～	70㎡～	75㎡～	80㎡～	85㎡～	90㎡～	95㎡～	100㎡以上	総計
茨城県			4		28	52	5	2	3	1		95
栃木県				1	16	3	10					30
群馬県					11	11	10					32
埼玉県	73	85	213	366	336	165	77	12				1,327
千葉県	54	81	192	517	605	80	74	29	5		13	1,650
東京都	109	235	258	555	320	12	4					1,493
神奈川県	36	95	133	671	782	64	38	9				1,828
岐阜県				5	14	14	11	8				52
愛知県	106	96	103	199	222	181	93	39	33	7	3	1,082
三重県				3	18	17	23	25	13			99
滋賀県			14	93	136	66	32	2	3			346
京都府	37	67	72	81	106	72	16	5	1			457
大阪府	71	208	386	604	483	124	36	18	1		2	1,933
兵庫県	50	31	110	280	258	120	61	33				943
奈良県	3	1	7	35	29	22	1	2				100
和歌山県					1	12	22	8				43
	539	899	1,492	3,410	3,365	1,015	513	192	59	8	18	11,510

※Realnetマンションサマリ調べ

※50㎡以上の住戸が対象

※2022年1月～2023年3月に分譲された住戸が対象

■4,000万円台で分譲された住戸の広さは？

次に、大多数の都府県で一番多く供給された価格帯の4,000万円台に限定して、どの程度の広さの住戸が供給されていたのか注目しました。上記の面積帯別供給戸数(4,000万円台のみ)の表を見ると、埼玉県、東京都、大阪府、兵庫県、奈良県でも65㎡以上、それ以外でも主力供給面積は70㎡以上であることが分かります。

4,000万円台の住戸の約80%を65㎡の住戸で占めており、これは2022年1月～2023年3月に分譲された住戸全体の約20%を占めます。

■比較的手が届きやすい価格の物件も見られる

昨今では資源高や用地価格などの上昇によって新築マンションの価格が上昇傾向にあるのは事実ですが、ここまで平均価格を大きく押し上げているのは東京都を筆頭に都心部を中心とした超高額物件の影響が大きいと言えます。

一方で価格が抑えられた比較的手が届きやすい価格の物件も一定量供給されていることが分かりました。

もちろん、エリアや駅徒歩等の各種条件は限定されますが、「高すぎて買えない」と諦める前に、購入にあたっての妥協出来ない点と妥協できる点を明確にし、工夫することで希望に合った物件に出会えるかもしれません。

【Realnet(リアルネット)について】

当社が提供するRealnet(リアルネット)は、不動産ビッグデータと最新のテクノロジーを融合した不動産マーケティングプラットフォームです。

現在は、マーケティングシステムの提供や仲介事業社向けのコンテンツ提供等、多面的なサービスを提供していま

す。今後もサービス拡大と利便性向上に向け、さらに努力を続けてまいります。

サービス URL : <https://real-net.jp/>

【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

【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