

高騰するマンション価格。

2022年の中古マンション価格動向から今後を予想

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：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、主要都府県で2022年に流通した築10年以内の中古マンションの相場をまとめ、今後の中古マンション相場はどうなるかを予想しました。

2022年に流通した築10年以内の中古マンション相場

		築年数	1年未満	1年	2年	3年	4年	5年	6年	7年	8年	9年	10年	平均
埼玉県	新築分譲時価格(万円)	5,649	4,003	4,513	4,540	4,378	4,458	4,025	3,841	3,496	3,897	4,057	4,047	
	中古流通時価格(万円)	5,970	4,390	5,312	5,248	5,016	5,179	4,664	4,562	4,318	5,135	5,434	4,925	
	騰落率	5.7%	9.7%	17.7%	15.6%	14.6%	16.2%	15.9%	18.8%	23.5%	31.8%	33.9%	21.7%	
	平均面積(m ²)	71.15	62.80	61.84	70.68	69.35	72.19	70.69	73.11	71.52	71.77	73.15	71.14	
千葉県	新築分譲時価格(万円)	3,706	4,611	4,345	3,976	3,795	3,961	4,351	3,716	3,375	3,649	3,529	3,917	
	中古流通時価格(万円)	4,449	5,576	5,286	5,094	4,542	4,480	5,108	4,581	4,123	4,669	4,455	4,722	
	騰落率	20.1%	20.9%	21.7%	28.1%	19.7%	13.1%	17.4%	23.3%	22.2%	27.9%	26.2%	20.6%	
	平均面積(m ²)	53.47	68.14	63.10	68.16	70.01	74.35	77.88	76.84	75.27	77.20	73.99	73.38	
東京都	新築分譲時価格(万円)	8,594	7,062	6,402	6,482	6,812	6,467	6,021	5,931	5,525	5,066	4,802	6,036	
	中古流通時価格(万円)	11,136	8,791	7,571	7,961	8,476	8,353	8,029	8,765	8,562	7,978	7,245	8,246	
	騰落率	29.6%	24.5%	18.3%	22.8%	24.4%	29.2%	33.4%	47.8%	55.0%	57.5%	50.9%	36.6%	
	平均面積(m ²)	63.03	55.15	55.98	57.63	61.64	64.70	65.26	65.24	63.96	63.82	61.94	62.33	
神奈川県	新築分譲時価格(万円)	5,148	5,492	5,786	5,004	5,020	4,716	4,232	4,357	4,138	3,853	4,060	4,450	
	中古流通時価格(万円)	5,633	6,510	7,277	5,515	5,771	5,426	5,065	5,590	5,195	4,967	5,144	5,434	
	騰落率	9.4%	18.5%	25.8%	10.2%	15.0%	15.0%	19.7%	28.3%	25.5%	28.9%	26.7%	22.1%	
	平均面積(m ²)	50.97	66.41	64.32	65.87	65.20	68.28	65.66	71.32	71.23	69.88	70.05	68.45	
愛知県	新築分譲時価格(万円)	7,624	5,016	5,486	4,668	4,705	4,522	4,072	3,561	4,252	3,284	3,018	4,446	
	中古流通時価格(万円)	9,416	5,305	5,782	4,816	5,581	4,683	4,342	4,061	4,963	3,968	3,528	4,962	
	騰落率	23.5%	5.8%	5.4%	3.2%	18.6%	3.6%	6.6%	14.1%	16.7%	20.9%	16.9%	11.6%	
	平均面積(m ²)	76.72	69.30	71.65	73.28	77.56	80.46	77.90	75.48	83.78	78.51	76.18	76.42	
京都府	新築分譲時価格(万円)	8,880	7,233	4,160	4,460	4,006	5,415	5,485	4,292	4,537	3,916	3,215	4,649	
	中古流通時価格(万円)	9,480	7,257	4,184	4,679	4,776	6,665	6,730	6,063	6,075	5,479	4,191	5,861	
	騰落率	6.8%	0.3%	0.6%	4.9%	19.2%	23.1%	22.7%	41.3%	33.9%	39.9%	30.3%	26.1%	
	平均面積(m ²)	70.61	79.57	74.35	73.85	64.82	74.05	75.13	71.59	70.77	70.33	71.42	72.27	
大阪府	新築分譲時価格(万円)	7,095	6,857	6,087	5,341	5,059	4,487	4,182	3,779	3,445	3,825	3,593	4,563	
	中古流通時価格(万円)	9,333	8,894	7,208	6,790	6,561	5,900	5,624	5,694	5,094	6,029	4,687	6,193	
	騰落率	31.6%	29.7%	18.4%	27.1%	29.7%	31.5%	34.5%	50.7%	47.9%	57.6%	30.4%	35.7%	
	平均面積(m ²)	69.85	72.33	69.99	72.77	69.51	70.89	69.83	70.22	68.62	71.73	73.68	70.84	
全体	新築分譲時価格(万円)	7,775	6,508	5,867	5,886	5,763	5,483	5,089	4,772	4,638	4,358	4,267	5,176	
	中古流通時価格(万円)	9,971	8,047	6,913	7,122	7,091	6,836	6,536	6,721	6,730	6,451	5,991	6,819	
	騰落率	28.2%	23.6%	17.8%	21.0%	23.0%	24.7%	28.4%	40.8%	45.1%	48.0%	40.4%	31.8%	
	平均面積(m ²)	65.51	63.21	62.65	62.37	65.17	68.41	68.76	69.37	68.11	68.41	67.42	66.96	

※マーキュリーリアルテックイノベーター調べ。 ※Realnetマンションサマリの新築マンションデータと民間住宅情報会社の中古流通マンションデータを元にリセールバリューを算出。 ※新築時価格は2022年に中古流通した住戸の新築分譲時価格を元に集計。 ※投資用物件は除く

■全ての都府県で新築時価格を上回る

2022年に流通した築10年以内の中古マンションの相場を都府県別にみると、対象の7府県全てで中古平均価格が新築時価格を上回りました。

最も騰落率が高かったのは東京都で+36.6%。その他の地域では愛知県を除く5府県で+20%以上という結果になりました。

また、中古流通した住戸の平均面積は7都府県平均で66.96㎡となり、東京都を除く全てのエリアで70㎡前後を維持しています。

新築分譲価格が高止まる中、新規で分譲される新築マンションは販売価格の上昇を抑えるために各住戸の面積を絞る（狭くする）傾向が見られます。一方で過去に分譲された中古マンションに関しては昨今の新築マンションと比べると、総じて面積が広めのユニットが多かったことや同条件の新築と比べると割安なため、予算内で広めのプランを求める傾向が表れた結果となりました。

■築年数による価格下落より不動産相場の上昇が優勢

各地域の平均騰落率を築年数ごとに見てみると、新築時価格が安い年ほど騰落率が高くなっており、新築価格の差ほど中古価格に差が見られません。特に築9～10年は新築時価格と中古価格の差（騰落率）が大きい傾向にあることが分かります。

尚、築10年という2013年前後に竣工した物件になりますが、これらは2011年から2013年に販売された物件が多く、昨今のマンション価格上昇のきっかけとなった東日本大震災やアベノミクス政策が始まる前後に販売が行われた物件です。東日本大震災当時は経済の先行き不透明感に加えて、沿岸部に建つマンションの液状化リスクなどが取り沙汰されたことから、マンション購入の機運が下がっており、新築マンションの分譲価格が抑えられていました。現在の相場と比べると大幅に安い価格で購入することができた為、築10年経った今でも価格が下がらず、逆に新築分譲時の価格よりも高値で取引されています。

■今後の中古マンション相場

資材及びエネルギー価格の高騰や建設業の人件費上昇などの影響も大きいことから、新築マンション価格は高止まりが続くと言われていています。

一方の中古マンション市場も、新築マンション購入検討者の需要の受け皿として引き続き活発に動くことが予想されており、特に築浅や駅近など条件の良いマンションに注目が集まる為、エリアによってはさらに価格が高くなることも考えられます。

社会的に大きな問題が生じたり、大規模な災害が発生するなど、突発的な問題が発生した場合には価格が下落する可能性も考えられますが、大きな変化が発生しない限りは上昇傾向が続くと予想されます。

持ち家の方で、売却を検討の方は相場情報や住宅ローン金利等の最新動向をチェックし、「売り時」を見定めることが重要になると考えられます。また、マンションの購入検討者の方は、今後マンション価格が更に上昇する可能性も鑑みて購入のタイミングや物件選定を行う必要があります。両者ともに、マンション価格は引き続き上昇するという可能性も踏まえ、市場の動向には常に注目しておくとい良いでしょう。

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。

【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、不動産マーケティング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