

ファミリー向け 3LDK マンション市場動向。

過去 10 年で全てのエリアが上昇

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、新築マンションの主力購入層であるファミリー層をターゲットとした 3LDK タイプの住戸に注目し、首都圏、関西、東海の主要地域で過去 10 年間に分譲された 3LDK タイプの分譲価格をまとめ、多数を占める購入層がどれくらいの価格帯のマンションを購入しているのかを調査しました。

地域別 3LDK 市場動向

都道府県	市区	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2012→2022 価格比
埼玉県	さいたま市	4,136	4,216	4,563	5,080	5,099	4,936	4,437	4,753	4,966	5,494	6,623	60.1%
	その他市部	3,427	3,407	3,334	3,603	3,817	3,765	4,084	4,164	4,553	4,654	4,883	42.5%
千葉県	千葉市	3,101	3,404	3,634	3,706	3,656	3,950	4,173	4,304	4,252	4,049	4,894	57.8%
	その他市部	3,586	3,612	3,732	4,210	3,922	4,196	4,347	4,162	4,323	4,749	4,599	28.2%
東京都	23区	5,497	6,056	6,399	7,031	6,845	7,595	8,007	8,080	8,768	9,501	9,004	63.8%
	都下	4,140	4,253	4,667	4,548	4,898	5,016	5,185	5,154	5,491	5,366	5,604	35.4%
神奈川県	横浜・川崎・相模原市	4,200	4,332	4,715	5,290	5,266	5,720	5,486	5,456	5,907	5,617	6,264	49.1%
	その他市部	3,501	3,569	3,507	3,627	4,093	4,391	4,796	4,869	5,029	4,843	4,700	34.3%
愛知県	名古屋市	3,654	3,787	3,909	4,543	4,652	4,677	4,915	4,951	5,117	5,511	5,635	54.2%
	その他市部	2,753	2,971	3,039	3,288	3,310	3,570	3,413	3,779	4,318	4,293	4,226	53.5%
京都府	京都市	3,996	4,349	4,368	5,352	5,664	4,783	4,662	4,732	4,848	5,940	6,505	62.8%
	その他市部	2,793	2,801	3,418	3,400	3,653	3,826	4,441	3,319	3,972	3,850	4,424	58.4%
大阪府	大阪市	3,631	3,603	3,895	4,305	4,579	4,884	5,136	5,500	5,573	6,366	6,653	83.2%
	その他市部	3,321	3,385	3,562	3,944	4,176	3,972	4,091	4,127	4,375	4,803	5,004	50.7%
兵庫県	神戸市	3,599	3,558	3,842	4,034	4,414	4,723	5,052	4,362	4,863	5,781	5,199	44.5%
	その他市部	3,488	3,608	4,196	4,094	4,388	4,277	4,446	4,660	4,670	5,070	4,894	40.3%

(単位:万円)

※Realnetマンションサマリ調べ

■平均価格は全てのエリアで 4,000 万円超

東名阪で 2022 年に分譲された 3LDK タイプの住戸の平均価格を見ると、最も高かった 23 区で 9,004 万円、最も低かった愛知県のその他市部でも 4,226 万円となり、対象全エリアで平均価格が 4,000 万円を上回る結果となりました。東京 23 区、埼玉県さいたま市、横浜・川崎・相模原市、京都市、大阪市で平均価格が 6,000 万円を上回るなど、昨今の都市部が牽引する高値市場を象徴する相場になっていることが分かります。

また、アベノミクスや東京オリンピック開催決定前の2012年と2022年の相場を比べると、価格は最も上昇率が高い大阪市で+83.2%（約1.8倍）、最も低い千葉県その他市部でも+28.2%（約1.3倍）上昇しています。

■価格上昇率は政令指定都市の方が高い

各都府県共に政令指定都市の方が価格の上昇率が高い傾向にあることが分かります。一般的に、都市部の方が総じて所得が高い世帯が多く存在しており、高騰したマンション価格を許容できる世帯が多いことが要因と考えられます。

■住宅ローン金利は下がったものの・・・

住宅購入にあたり大半の人が利用する住宅ローンの金利は、金利が最も安いといわれる変動金利の比較で、10年前の2012年当時が0.9%程度（100万円あたり約2,780円※2）、2022年で0.4%程度（100万円あたり約2,550円※2）。低金利化により支払い負担は10%程度軽減されていることにはなりますが、価格の上昇分を低金利化で補えてはならず、2012年と比べると低金利化を加味しても+15%（約1.15倍）～+70%（約1.7倍）程度、支払い負担が増えている計算になります。

歴史的な低金利だからと言って、マンションが買い時かというとは限りません。前述した通り、マンションの価格は高止まりしている状況ですので、購入を検討しているファミリー層は、予算的に見合う中古マンションを検討対象にすることや、面積が小さいタイプへの変更や購入地域を変更し購入に至っていると考えられます。ファミリー層がマンション購入を検討するタイミングは、例えば結婚や出産、進学など家族のニーズが大きく影響します。住宅ローン金利が低いことから借入限度額ギリギリまでローンを組む購入者も多いですが、諸費用や将来かかってくるコストなども含めて検討することが必要です。

※1 3LDK・2SLDKと3LDKが対象。マーキュリーリアルテックイノベーター調べ

※2 元利均等 変動金利 35年ローンを組んだ場合の毎月の支払金額

【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者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