

タワーマンション値上がりが期待できるのは上層階と低層階。 タワーマンション階数別価格上昇率調査

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、人気が高く資産性も高いと言われるタワーマンションに注目し、タワーマンションを購入する際には何階を買いのがお得なのか、新築分譲時からの価格上昇率を階数別に調査しました。

眺望もよく、共用施設も充実していて利便も良いタワーマンション。その高い人気を背景に、中古マンション市場でも一般的なマンションと比べ価格の値上がり率、維持率も高く、タワーマンションは資産性が高いと言われています。

そんなタワーマンションは、各物件多様なプランが供給されており、上層階に豪華な専用仕様のプレミアムプランが用意されるなど、階数によって差別化を図っているタワーマンションも少なくありません。

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」で展開している首都圏、関西、東海エリアの20階建て以上のマンションで、築20年以内、2016年以降に中古流通した住戸を分析し、タワーマンションは何階を買いのがお得なのかを調査しました。

階数別価格上昇率



※首都圏、東海、関西エリアの総階数20階建て以上のマンション。Realnetマンションサマリ調べ

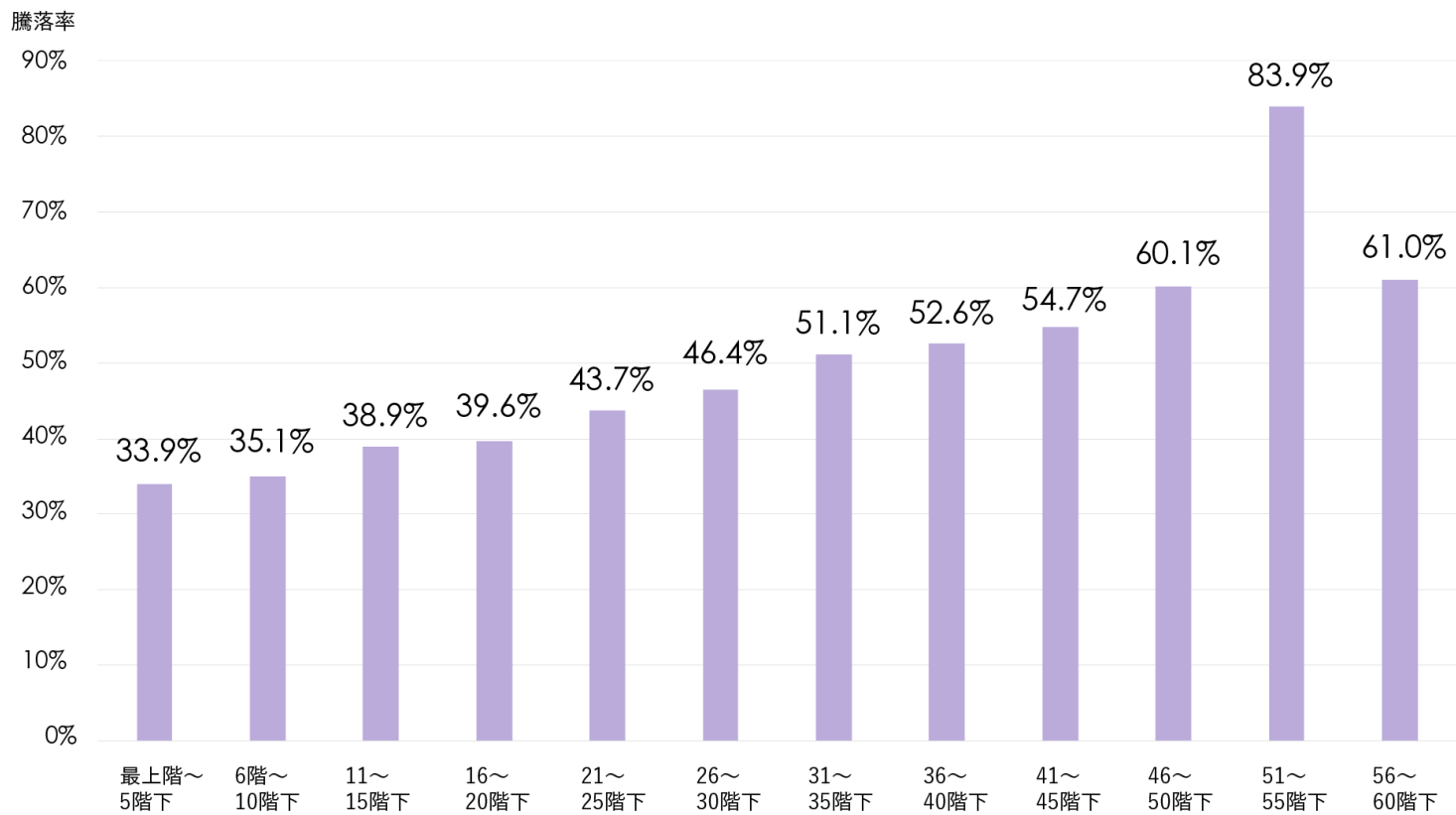
※築20年以内で2016年以降に中古流通した住戸を対象

※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

■50 階以上が突出

階数別価格上昇率をみると、16～20 階以降、上層階に行くにつれ上昇し、51 階以上は 50 階以下よりも 15 ポイント以上高くなっています。50 階以上の部屋は、物件数自体も限られる為、タワーマンションの中でもより希少性が高く、価格上昇率も高くなる傾向にあると考えられます。

最上階からの階数別価格上昇率



※首都圏、東海、関西エリアの総階数20階建て以上のマンション。Realnetマンションサマリ調べ
※築20年以内で2016年以降に中古流通した住戸を対象
※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

■低層階の価格上昇率が高い

上記は、最上階からの階数（＝最上階－所在階）別に価格上昇率を集計したグラフです。これを見ると、最上階からの階数が多い（低い所在階）程、価格上昇率が高くなっています。特に最上階から 45 階以上離れた低層階は平均 60%以上も上昇していることが分かりました。

今回の調査結果から、タワーマンションの中でも総階数が高いマンションの上層階や低層階が総じて価格上昇率が高くなる傾向にあることが分かりました。

総階数が高いマンションは総じて規模が大きいことが多く、タワーマンションの中でも共用設備などが特に充実していて物件自体の人気の高いことに加え、上層階のプレミアムプランはその希少性の高さが、低層階については基準階（不動産業者が新築時販売価格を決める際に設定する、価格設定の基準となる階。総階数÷2 前後の階が基準階になるケースが多い）との階数差が大きくなるため、総じて割安な価格で供給されていることが要因と考えられます。上層階、低層階それぞれにメリット・デメリットがある為、何階が良いのか一概には言えませんが、あくまで「価格上昇率」の観点から見るとタワーマンションの中でも特に上層階と低層階は将来的に値上がりが見込まれるプランだと言えます。

マンションを購入する際の検討項目において、環境や間取りなどの居住性に注目しがちですが、資産性も意識した物件探しをすると、より多くの選択肢から検討できるのではないのでしょうか。

【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