

東京カンテイ 新築・中古マンション価格でもやっぱり“〇〇キユツパ”が多いのかを調査

一戸価格が4桁の住戸、“下2桁”の組み合わせには「80」「90」を多用

中古ではお買い得感を訴求することが主な目的、新築では利益を重んじる供給側の意向も影響

生活必需品や日用品などに比べて遥かに高額である分譲マンションにおいても、所謂“〇〇キユツパ”(=消費者の購入意欲を高める心理学的価格決定の一つ)という値付けがされているのかを分析した。2016年に新規分譲ならびに中古流通したマンションのうち、一戸価格が4桁(1,000万円~9,999万円)のものを調査対象とした。

●「百の位」における数字の内訳

新築・中古マンション価格の「百の位」においては各数字とも軒並み10%程度に収斂しており、特定の数字が際立って多かったり少なかったりといった特徴は見られなかった。また、「9」が多く使用されている傾向もほとんどなく、比較的割合が多い首都圏の中古マンションでも14.7%に留まった。「百の位」は各住戸の価格帯に直結していることもあり、“〇〇キユツパ”の語呂や大台(3,000万円や4,000万円など)割れによるお買い得感を出すために、ある特定の数字を用いて値付けすることはほとんどないと言える。

表-1 三大都市圏&福岡県 新築・中古マンション価格の「百の位」における数字の内訳

区分	項目	エリア名	百の位										合計
			0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	
新築	戸数	首都圏	3,016	3,460	3,991	3,588	3,706	3,492	3,783	3,722	3,684	4,283	36,725
		近畿圏	1,054	1,030	1,144	1,116	1,135	1,131	1,085	1,196	1,199	1,369	11,459
		中部圏	303	301	328	353	349	485	519	432	421	390	3,881
		福岡県	406	366	370	301	309	558	681	520	432	525	4,468
	シェア	首都圏	8.2%	9.4%	10.9%	9.8%	10.1%	9.5%	10.3%	10.1%	10.0%	11.7%	100.0%
		近畿圏	9.2%	9.0%	10.0%	9.7%	9.9%	9.9%	10.4%	10.5%	10.5%	11.9%	100.0%
		中部圏	7.8%	7.8%	8.5%	9.1%	9.0%	12.5%	13.4%	11.1%	10.8%	10.0%	100.0%
		福岡県	9.1%	8.2%	8.3%	6.7%	6.9%	12.5%	15.2%	11.6%	9.7%	11.8%	100.0%
中古	事例数	首都圏	20,112	36,453	39,955	35,444	46,618	31,510	32,357	33,059	29,541	52,444	357,493
		近畿圏	9,522	14,343	14,314	14,221	13,935	11,800	10,742	10,593	9,604	12,082	121,156
		中部圏	3,460	5,117	5,414	5,116	5,069	3,999	3,681	3,240	3,256	4,197	42,549
		福岡県	1,990	3,141	3,067	2,893	2,743	2,308	1,956	1,975	1,842	2,133	24,048
	シェア	首都圏	5.6%	10.2%	11.2%	9.9%	13.0%	8.8%	9.1%	9.2%	8.3%	14.7%	100.0%
		近畿圏	7.9%	11.8%	11.8%	11.7%	11.5%	9.7%	8.9%	8.7%	7.9%	10.1%	100.0%
		中部圏	8.1%	12.0%	12.7%	12.0%	11.9%	9.4%	8.7%	7.6%	7.7%	9.9%	100.0%
		福岡県	8.3%	13.1%	12.8%	12.0%	11.4%	9.6%	8.1%	8.2%	7.7%	8.8%	100.0%

●「十の位」&「一の位」における数字の内訳

新築マンション価格における「十の位」はいずれの都市圏でも「9」が最多で、次いで多いのは「9」よりもさらに割安さを感じられる「8」となっており、「4」や「5」もそれぞれ10%程度のシェアを占めている。「5」は中間の数字で、それよりも大きな値の「6」~「9」に比べて訴求性があることやキリ番号としての位置付けから一定以上のケースで用いられており、「4」については「0」に対する「9」や「8」と同じ意味合いで使用されているものとみられる。「一の位」では圧倒的に「0」が多く、その割合は首都圏で過半数を超え、近畿圏や中部圏では7割以上、福岡県に至っては9割超のケースで「0」が使用されている。それ以外の数字では「8」も比較的多く登場しているが、これはデベロッパーの一部で縁起を担ぐ意味合いなどから“末の数字(=下1桁目)”に末広がりの「8」を積極的に採用していることも影響している。“下2桁”の組み合わせで頻度の高いものはいずれの都市圏でも「90」「80」が該当しており、その他には首都圏で「98」、それ以外の都市圏で「40」も比較的多い傾向にある。特に、「99」に近い数字は購入者に対して購入意欲を高めさせる効果があるだけでなく、例えば実際の最低価格が3,980万円の物件広告においても「販売価格3,900万円台～」と表現することができ、利益を重んじる供給側にとっても非常に使い勝手の良い数字であることがこの特徴からも見て取れる。

中古マンションにおける「十の位」ではいずれの都市圏でも「8」が最多で、首都圏や近畿圏では6割近く、中部圏や福岡県でも4割以上と、他の数字に比べて圧倒的に多く用いられている。次いで多いのは「9」で、新築マンションの場合とその頻度は逆転しており、また割合自体も15%程度と完全に差が開いている。「一の位」に至っては全ての都市圏で「0」が9割以上を占め、新築マンションで比較的多く見られた「8」は5%程度、他の数字も1%に達していない。中古マンションが成約に至るまでには売り主と買い主の間で価格交渉するケースが多いため、売り希望価格を設定する段階においては10万円未満の金額調整でお値打ち感を醸し出すことにそもそも意味を見出していないことや、仲介手数料を計算する際に端数を生じさせないためなどといった事務的な観点から、「一の位」はほぼ「0」の一択となっている。“下2桁”の組み合わせではどの都市圏でも例外なく「80」が断トツに多く、次いで「90」やキリ番号の「00」「50」もよく見られる。個人が売り主である場合には売出価格を新築マンションの販売価格で見られるようなレンジ表記にすることもないため、これら組み合わせが多数登場する背景には競合物件が存在するマーケットにおいて買い主に対して純粋に割安感を出すことやわかりやすい価格設定にする傾向が色濃く出ているものと考えられる。

表-2 三大都市圏&福岡県 新築マンション価格の「十の位」&「一の位」における数字の内訳 単位:戸

エリア名	十の位	一の位									合計	
		0	1	2	3	4	5	6	7	8		9
首都圏	0	1,272	1	2	13	6	11	11	5	508	37	1,866
	1	1,089	1	4	9	1	8	9	6	846	52	2,025
	2	1,378	6	4	12	7	11	8	7	831	51	2,315
	3	1,536	9	8	14	7	20	15	7	1,077	88	2,781
	4	1,675	11	8	18	12	11	20	9	1,398	95	3,257
	5	1,696	6	15	15	7	9	9	11	1,212	93	3,073
	6	1,602	5	10	6	12	5	11	19	1,033	79	2,782
	7	1,470	8	6	18	11	9	8	12	1,148	89	2,779
	8	4,362	6	7	16	8	16	20	18	1,544	87	6,084
	9	4,563	13	35	37	15	19	16	26	4,614	425	9,763
合計		20,643	66	99	158	86	119	127	120	14,211	1,096	36,725
近畿圏	0	630	1	2	1	6	7		2	135	8	792
	1	548	4	1		2	4		3	186	17	765
	2	605	7	2	2	8	4	3	3	161	12	807
	3	740	2	1	2	5	8	2	1	194	14	960
	4	756	6	3	4	1	8	10	3	244	13	1,048
	5	782	5	3	2	5	4	2	5	230	20	1,058
	6	720	2	5	2	1	13	5	4	165	15	932
	7	690	2	3	3	5	6	3	3	198	19	932
	8	1,332	7	4	2	5	3	6	2	214	20	1,595
	9	1,983	6	9	8	7	6	3	6	508	25	2,561
合計		8,786	42	33	26	45	63	34	32	2,235	163	11,459
中部圏	0	162	9	1	5	4	6	7	1	35	3	233
	1	188	3	10		8	4	12		31	1	257
	2	229	8	6	2	4	8	6	3	33	6	305
	3	229	6	11		5	6	11	8	31	14	321
	4	281	2	8	6	3	11	7	8	47	31	404
	5	250	4	10	5	1	7	7	8	56	10	358
	6	200	2	10	2	6	6	12	2	44	12	296
	7	248	1	4	6	5	6	8	7	42	7	334
	8	308	2	6	6	7	5	5	8	57	10	414
	9	661	8	2	8	3	10	10	28	139	90	959
合計		2,756	45	68	40	46	69	85	73	515	184	3,881
福岡県	0	343								14		357
	1	446								20		466
	2	335								19		362
	3	375								8		402
	4	469								5		483
	5	414								13		483
	6	315								1		446
	7	397								12		446
	8	524								4		330
	9	548								11		330
合計		4,167								53		248

※赤字はマンション価格の下2桁において頻度が高い上位3ケースを示す

表-3 三大都市圏&福岡県 中古マンション価格の「十の位」&「一の位」における数字の内訳 単位:件

エリア名	十の位	一の位									合計			
		0	1	2	3	4	5	6	7	8		9		
首都圏	0	32,131								2	11	9	23	32,176
	1	683	6							5	13	4	4	740
	2	3,236	1	21						6	13	13	40	3,454
	3	6,390	12	3						16	10	49	18	6,546
	4	2,950	1	3						6	15	40	1	3,899
	5	28,113	1	15	21					11	56	2	1	28,279
	6	3,256								2	5	25	38	3,400
	7	4,056	2	20						7	14	49	33	4,448
	8	205,684	4	10						2	110	13	26	207,855
	9	47,947	1	2						6	9	789	15	47,800
合計		337,506	28	76	74	99	1,210	123	162	7,212	11,003	11,003	357,493	
近畿圏	0	9,245	2							4	7		9	9,267
	1	247	13	2	2						6	2	3	285
	2	1,363								2			10	1,404
	3	5,012	5							9	1	28	5	5,119
	4	1,116								4			1	1,121
	5	11,645	1	4	10	2				23	14		65	11,765
	6	1,275								3	6			1,287
	7	1,477								2		42	2	1,566
	8	69,979	5	1						2	46	1	1	70,677
	9	12,162	3	20	6	1				234	2	10	5,122	16,208
合計		113,521	32	33	36	18	445	28	21	6,043	979	121,156		
中部圏	0	5,421								1			5	5,427
	1	124								5		2	2	159
	2	579	2							35		18	9	649
	3	1,720										18		1,749
	4	547	1							4		27		783
	5	4,923	4									48		4,985
	6	823										6	3	838
	7	596								1	1	21		664
	8	20,180	2									22		20,386
	9	5,542	2							1		111	4	7,109
合計		40,255	11	45	3	20	273	18	46	1,396	460	42,549		
福岡県	0	3,472								5				3,477
	1	73									7			86
	2	472	2								8		13	508
	3	1,030								3		2	5	1,045
	4	544	3									3		547
	5	3,171										9		3,184
	6	470										2	10	482
	7	345								6	19		3	385
	8	9,618								2	7	16	2	9,684
	9	3,042										47	5	4,422
合計		22,237	5	8	10	22	119	12	9	1,443	183	24,048		

※赤字はマンション価格の下2桁において頻度が高い上位3ケースを示す