

トータルブレインの

邸点観測

2022年首都圏マンション市場
前半の検証と後半の展望

全4回
①

2022年、不動産を取り巻く環境は一変した。コロナ禍に加え、ロシアによるウクライナ侵襲、中国のゼロコロナ政策によるロックダウン、資源・エネルギー価格などの上昇、円安、さらに世界的なインフレが加速する。海外で金融引き締めが始まる中、首都圏のマンション市場は好調が継続している。2022年前半(1~6月)の市場動向を総括し、後半を検証する。

前半の首都圏マンション市場

◎新規供給戸数
22年前半の販売戸数は1万2716戸、前年同期比4.2%の微減で、ほぼ前年並みのペース。後半もペースが続けば3万戸プラスアルファの供給ボリュームが予想される。
エリア別では埼玉での供給が前年同期比29%増加。供給

割合も埼玉13%、千葉12%までシェアが拡大するなど、郊外の供給割合が増加傾向にある。

◎着工状況

国土交通省が発表した首都圏マンション着工状況によると、

着工材料の増加が、着工の大幅増につながった。
◎平均坪単価
前年比4.4%上昇し323万円となり、上昇傾向が続く。23区は419万8000円

◎平均価格

651.1万円(前年比4.0%上昇)。特に面積圧縮が難しい郊外で大幅に上昇しており、

平均価格は651万円
埼玉が大幅アップ

◎平均坪単価

3万円となり、上昇傾向が続く。23区は419万8000円

販売戸数1万2716戸

前年比4.2%の微減

22年1~6月の着工数は2万5617戸で、前年同期比10.6%減少した。エリア別では、東京が1万3355戸で24%減、神奈川9%減、埼玉62%増、千葉37%増。23区を中心としたマンション用地不足による着工材料の不足に対し、埼玉・千葉では販売好調を背景としたペーパーの用地仕入れ強化による

円と同0.9%低下したが、その他のエリアは4.18%の大幅上昇となっている。特に埼玉は277万4000円で、同18.7%の大幅プラスだった。

の供給が増加し平均単価・価格に若干の低下傾向が見られた。23区のエリア別坪単価上昇率をコロナ前(19年)と現在(22年前半)と比較すると、22年前半は23区全エリアで上昇し、コ

ロナ前から10~30%の大幅アップとなっている。特に、需給バランスが良好な城南エリア、利便性の割に割安な城北エリアで20~30%台と大きく上昇した。
◎23区のエリア別供給シェア
22年前半は、以前供給シェアが高かった城南4区・城東5区で供給が激減した。一方で城西3区と城北5区がシェアを拡大した。超都心3区の供給シェアは10~15%の範囲で比較的安定。近年は都心3区の供給シェアが上昇している。要因としては、▽城南エリアの供給減少▽マンション開発用地の不足▽城西エリアの供給増▽マンション開発用地が比較的多いなどを挙げた。

◎初月契約率

月平均の成約率は72.1%と好調をキープ。コロナ禍による賃貸脱出・持ち家志向は引き続き高く、販売価格が上昇しているものの、供給戸数が伸びないことによる良好な需給バランスと、超低水準の住宅ローン金利などにより、全体的に順調な販売状況が継続している。

◎販売中在庫数の推移

6月末時点で5072戸となり、前年同月から20.7%減少し、コロナ禍3年目となる現在も、販売は順調に進んでいる。新規物件の価格がさらに上昇する中、クリアランス物件は割安感を武器に、販売が順調に推移していると思われる。

(つづ)