

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

前回に続き、2022年上半期の首都圏マンション市場のうち、首都圏全域とエリア別の売れ行きを見ていく。

首都圏全域とエリア別マンション市場

都心部の売れ行き
スピードやや鈍化

◎首都圏全域

物件は270物件で前年比16%増加。そのうち244件から回答を得た結果、「好調」は前年の53%から57%へ、「まずまず」は35%から39%に増加。「苦戦」はわずかに5%と、昨年前半から売れ行き好調が継続している。エリア別でも都心から郊外まで全エリアで「好調」が過半を超える。特に都内市町村は82%と圧倒的に高く、埼玉も好調が

65%と郊外の好調が目立つ。販売好調だが、昨年前半に比べると「好調」が前年の63%から53%と減少した。特に都心で75%から43%と大幅に減少。「まずまず」が21%から51%に増加しており、都心の売れ行きスピードはやや鈍っている。

郊外の「売れ行き好調」目立つ

◎超都心3区(港・千代田・渋谷)
供給戸数=6カ月平均500~1000戸、22年前半は5カ月で557戸と平均ペース。前半発売物件の8割が坪単価600万円前後、700万円以上の高単価水準で、平均

◎都心3区(中央・新宿・文京)
供給戸数=6カ月平均1000~1500戸、22年前半は5カ月で800戸。「好調」が67%、「苦戦」ゼロと販売は絶好調。価格は上昇しているが、ターゲットの富裕層や

◎城南4区(目黒・品川・世田谷・大田)
供給戸数=6カ月平均2000戸前後、22年前半は5カ月で2500戸と激減。「好調」53%と高めたが、昨年前半(72%)からはダウン。50戸程度までの小規模物件が多く、競売の少ない良好な環境、ランスを背景に、好立地物件は坪単価500万~600万円

◎城西3区(中野・杉並・練馬)
供給戸数=6カ月平均6000~8000戸、22年前半は5カ月で5000戸と半減。「好調」が71%と販売は絶好調。要因は中野・杉並は立地と繋がる物件が多く、好調。中央線は立地評価が高く、希望要因に価格の割安感を挙げる物件が多い。グロス価格も5000万~6000万円台

◎城東5区(台東・江東・墨田・葛飾・江戸川)
供給戸数=6カ月平均1500~2000戸、22年前半は5カ月で227戸で例年の半分以下。「好調」54%、「まずまず」36%で販売好調。台東・江戸川の「好調」事例が多い。江戸川は駅15分以上の駅遠物件が目立ち、坪単価200万円台中盤の物件が多く、好調。要因に価格の割安感を挙げる物件が多い。グロス価格も5000万~6000万円台

◎城北5区(豊島・北・板橋・荒川・足立)
供給戸数=6カ月平均3000~12000戸、22年前半は5カ月で8000戸と、コロナ禍以前の供給ペースだ。「好調」50%、「まずまず」44%で販売好調。駅徒歩5~10分の駅近立地が多く、好調要因もエリア・立地評価が占め、坪単価は主に3000万円台中盤までで、相対的な割安価格に評価は高い。しかし、現在は価格上昇傾向が強く、高値チャレンジ物件では販売にスピードも見られる。

が大半を占める。坪単価200万円台後半~300万円台中盤の価格設定は23区南西部では練馬区のみで価格競争力が非常に高い。

価格が1億円超の物件が7割を超える。ターゲットが富裕層に限られるケースが多く、エリア別でも都心から郊外まで「好調」が過半を超えた。特に都内市町村が82%と圧倒的に高く、埼玉でも65%に達した。ローペースだ。

価格が1億円超の物件が7割を超える。ターゲットが富裕層に限られるケースが多く、エリア別でも都心から郊外まで「好調」が過半を超えた。特に都内市町村が82%と圧倒的に高く、埼玉でも65%に達した。ローペースだ。

価格が1億円超の物件が7割を超える。ターゲットが富裕層に限られるケースが多く、エリア別でも都心から郊外まで「好調」が過半を超えた。特に都内市町村が82%と圧倒的に高く、埼玉でも65%に達した。ローペースだ。

価格が1億円超の物件が7割を超える。ターゲットが富裕層に限られるケースが多く、エリア別でも都心から郊外まで「好調」が過半を超えた。特に都内市町村が82%と圧倒的に高く、埼玉でも65%に達した。ローペースだ。

価格が1億円超の物件が7割を超える。ターゲットが富裕層に限られるケースが多く、エリア別でも都心から郊外まで「好調」が過半を超えた。特に都内市町村が82%と圧倒的に高く、埼玉でも65%に達した。ローペースだ。

価格が1億円超の物件が7割を超える。ターゲットが富裕層に限られるケースが多く、エリア別でも都心から郊外まで「好調」が過半を超えた。特に都内市町村が82%と圧倒的に高く、埼玉でも65%に達した。ローペースだ。

価格が1億円超の物件が7割を超える。ターゲットが富裕層に限られるケースが多く、エリア別でも都心から郊外まで「好調」が過半を超えた。特に都内市町村が82%と圧倒的に高く、埼玉でも65%に達した。ローペースだ。