

トータルブレイン®

# 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  
△④▽

前回に続き、2022年上半期の首都圏マンション市場のうち、都内市町村、郊外エリアの売れ行きを見る。

## エリア別マンション市場

### ◎都内市町村

供給戸数＝6カ月平均1500戸前後、22年前半は5カ月で890戸と減少傾向にある。現在、坪単価は200万円台中盤、平均価格5000万円台中前半で横ばい推移。

「好調」が前年の33%から82%に大幅アップ。前年は需給バランスが厳しいエリアでの価格調整事例が見られたが、今回は好調要因に割安感が目立った。メジャー駅を除き坪単価200万円台中前半～中盤、価格4000万円～5000万円台中盤までの一時取得向け物件が多数だ。

### ◎横浜市

供給戸数＝6カ月平均1500～2000戸、22年前半は5カ月で918戸。「好調」が65%、「ますます」が30%で販売は絶対好調。駅徒歩5～6分までの駅近立地の好調事

例が多い。駅徒歩10分超の駅遠立地や、ややマイナーな駅での供給物件は坪単価200万円台の割安な物件も多く、駅遠でも5000万円台の一時取得者向けのクロス住縮物件は、ますます以上の売れ行

### ◎川崎市

供給戸数＝6カ月平均500～1000戸、22年前半は5カ月で388戸と半減。「好調」70%、「ますます」30%、「苦戦」ゼロで販売は

絶好調だ。駅徒歩5～6分までの駅近立地がほとんどだ。22年前半は価格が大幅上昇しており、坪単価300万円台中盤～後半の高単価物件が目立つが、高い立地評価で販売好調となっている。元住吉、

川崎 武蔵小杉、登戸など駅力も高い。

## 好調要因、目立つ 駅近・割安感

◎神奈川県 相模地区  
供給戸数＝6カ月平均1000～1500戸、22年前半は5カ月で709戸と少なめ

「好調」33%、「ますます」67%、「苦戦」ゼロだった。昨年前半は「苦戦」56%と唯一の販売苦戦エリアで、要因に需給バランスを挙げる

物件がほとんどだった。22年は供給が20年並みに抑えられてバランスが改善し、価格上昇が鈍化し相対的に割安感が出てきたため、需要が高まっている。

### ◎埼玉県

供給戸数＝6カ月平均2500戸前後、22年前半は5カ月で1206戸と20年並みのペース。「好調」は65%、「ますます」35%、「苦戦」ゼロと販売は好調だ。好調物件は人気駅や駅近立地が多い。浦和周辺や大宮・さいたま新都心・川口・川越などの人気エリアは坪単価300万円台中前半～後半、価格600

0万～7000万円台まで上昇。地元アップ層が予算を増やし追随している。

### ◎千葉県

供給戸数＝6カ月平均1500～2500戸、22年前半は5カ月で1009戸と供給は少なめ。「好調」55%、「ますます」36%、「苦戦」9%は昨年前半から好転。駅徒歩6～7分までの駅近物件が好調だ。人気駅で駅近、坪単価200万円台後半～300万円台中前半の高値チャレンジ物件か、マイナー駅の駅近メジャー駅の駅遠で坪単価200万円前後～前半に2極化している。

(つづく)

# 都内市町村、「好調」が大幅アップ