

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

今回は、2022年上半期の首都圏における中古マンション市場について、売れ行き状況を検証し、マンション市場全体の上・下半期を考察する。

全4回
④▽

中古は売り物不足、
価格上昇続く

中古マンション市場の
前半戦

◎新規登録件数

21年の月平均1万3461
件から、22年前半も同1万3
602件と、コロナ禍以前よ
り2割減の状況が続く。

◎成約件数
売り物不足と売り出し価格
のさらなる上昇で、成約は21
年の3318戸から22年前半
の3048戸へとベースダウ
ンした。

◎在庫件数
21年は3万4960件とコ
ロナ禍前より1万件近く減

少しですが、22年前半は成約の
減少により在庫数3万71
88件とやや増加傾向にあ
る。

◎成約坪単価
22年前半は216万800
0円で21年からの%上昇し
00円ペース▽販売戸数は年

新しい視点での
供給エリア戦略を
考案

た。コロナ禍前からは22%上
昇し、新築における上昇率の
2倍に達した。中古における
19年～22年前半の上昇率を見
ると、都心3区で36・9%の
大幅アップ、その他のエリア
も30%前後アップと、大幅に
上昇した。

間3万1000～3万200
0戸ペース▽販売価格が5%
程度上昇▽販売好調で、特に
割安エリアが良好▽レジデン
ス系収益市場が堅調▽中古市
場も好調だが、価格上昇で売
却期間は長期化傾向▽都心ハ
イグレード市場は好調も、売

れ行きスピードはやや低め▽
郊外市場が拡大・販売好調、
価格は上昇傾向となつた。

が回復した。

まだ、特徴として、アクセス
が良いのに意外と割安なエリア
での販売好調事例の増加があ
る。一時取得層は限られた予算
で検討エリアを広げて物件を探
し始めている。その際に重要視
するのは都心へのアクセスと割
安感。条件に当てはまるのはア
ベロッパーの沿線・エリア評価
統一しておらず、ポイントとし
て割安な郊外マーケットの復
調が挙げられる。所得の上昇
が難しい中でも、都心を中心
にマンション価格は上昇を続
けており、賃貸を脱出したい
セスの良さや将来性が感じられ

る六場の路線・エリアを開拓
することも重要なことだ。

・建設資材・設備の高騰・Z
EH対応によるコストアップ
など、建築費のさらなる上昇
▽用地不足による地価上昇▽
住宅ローン金利の上昇▽物価
高騰と生活防衛意識の高まり
による顧客マインドの低下
の4点だ。課題を乗り越える
には、これまでの固定観念を
捨てて沿線・エリア評価を見
直し、エンドユーザーのニ
ーズ（アクセスと割安感）にい
つそう応えられる、新しい視
点での供給エリア戦略が必要
と考える。（おわり）

狙い目は評価低い穴場エリア

おおむね“昨年の好調が継
続”しており、ポイントとし
て割安な郊外マーケットの復
調が挙げられる。所得の上昇
が難しい中でも、都心を中心
にマンション価格は上昇を続
けており、賃貸を脱出したい
セスの良さや将来性が感じられ

る六場の路線・エリアを開拓
することも重要なことだ。