

トータルブレインの

# 邸点観測

2022年首都圏マンション販売  
実態調査 <全3回の①>

コロナ禍も3年目となった2022年の首都圏マンション市場は、新築・中古ともに価格上昇がいつぞう進んだ。しかし、マンションデベロッパーからそれほど「悪い」という声は聞かれないが実態はどうか。売れ行きに関してヒアリング分析を行った。

## 好調率は低下傾向に

### 売れ行きペースダウン

#### 首都圏全体の売れ行き状況

22年に新規販売がスタートしたヒアリング対象物件は371件あり、21年度から5%増加した。このうち339件から回答を得た。21年は「好調」が55.7%、「まずまず」34.5%、「苦戦」9.8%だったが、22年は「好調」46.3%、「まずまず」47.5%、「苦戦」6.2%で、「好調」と「まずまず」がほぼ半分と拮抗、売れ行きスピードがやや鈍化した。

エリア別では、昨年好調だった23区でさえ「好調」

率が21年の61.2%から22年には47.0%まで低下。郊外部で「好調」50%をキ

が鈍化し、好調物件に価格の二極化が見られる。

#### ◎好調物件例

トしたヒアリング対象物件は371件あり、21年度から5%増加した。このうち339件から回答を得た。

「ザパークハウスグラン三番町26」(三菱地所レジデンス・三菱倉庫) 半蔵門線

「都心3区(中央・新宿・文京)」

「ブランドズ文京本郷一丁目」(東急不動産) 三田線

「オープンレジデンシア中野セントラル」(オープンハウス・ディベロッパーメント) JR中央線など中野

「超都心3区(港・千代田・渋谷)」

「好調」56%、「まずまず」44%、「苦戦」0%

「超都心3区」に比べ坪単価500万円台前半・価格1

本郷1丁目、駅近という

「均等専有面積72.38平方メートル」平均坪単価79.44万円、平均坪単価44.8万円

「好調」45%、「まずまず」45%、「苦戦」9%

「超都心3区」に比べ坪単価

「超都心3区」に比べ坪単価

「超都心3区」に比べ坪単価

「超都心3区」に比べ坪単価

「好調」42%、「まずまず」58%、「苦戦」0%

「超都心3区」に比べ坪単価

「超都心3区」に比べ坪単価

「超都心3区」に比べ坪単価

「超都心3区」に比べ坪単価



最高級グレードのザパークハウスグラン三番町26は立地などが評価された

「超都心3区」に比べ坪単価

(つづく)