

トータルブレインの マッシュアップ 前線

22年の首都圏マンション販売実態

トータルブレインはこのほど、「2022年首都圏マンション販売実態検証」新規発売物件の販売状況と好・不調要因検証」と題したレポートをまとめた。価格の上昇が一層進んだ中、22年（1月～11月、以下同じ）に販売された全371物件についてヒアリングを行い、このうち339件（91・4%）についての回答を得て、売れ行きの不調やその要因などを分析している。

市場全体の傾向としては、好調が目立った21年と比べて、やや販売のペース

ダウが見られた。供給戸数は前年同期比約12%減の2万3812戸で、年間では約3万戸程度と21年を下回る水準。更に22年6月以降は、初月申込率も停滞気味の状況が続いている。

一方、供給側へのヒアリング結果は販売状況の悪さをそれほど感じさせない。首都圏全体では「好調」が46・3%（前年比9・4%増）、「まずまず」が47・5%（同13・0%増）、「苦戦」が6・2%（同3・6%減）。「好調」よりも「まずまず」のほつが多くなったものの、「苦戦」の割合は低い。

総合的に見ると、市況自体は悪くないものの、コロナ禍により供給・販売共に落ち込んだ20年以降続いた回復傾向が一服し、ある程度勢いを減じた1年といえる。

回復傾向は一服、市場に変化の兆し

価格上昇で販売鈍化
販売減速の主な要因は、近年続いている価格の上昇だ。同社の杉原禎之副社長は市場動向について、「コロナ前の18～19年の売れ行きに戻りつつあるのではないかと見える。」

土地の仕入れ価格や建築費の高騰などを背景に、供給側は「ギリギリを狙った高値チャレンジ」（杉原副社長）を余儀なくされており、マンション価格はコロナ下においても年5～10%程度ずつ上昇している。低金利の継続や貸貸脱出意欲の高まりによるニーズなどから、結果として市場は価格上昇に耐えられているものの、販売は鈍化。杉原副社長は「21年を頂点とした販売好調からのピークアウト」も示唆した。

ただし首都圏全体で見ると、戸当たり平均価格（戸当たり）は6465万円（前年同期比11万円減）、1坪当たり価格（坪単価）は3

20万8000円（同2000円増）と、いずれもほぼ横ばい。これは、エリア単位で見るとそのほとんどで価格は上昇しているものの、供給が都心など高価格帯のエリアでは鈍化しており、郊外の割合が高まっているためだ。

その郊外も含め、価格水準は上限に近づきつつある。加えて、用地仕入れの競争激化・価格高騰も続いている「非常に厳しい状況」（杉原副社長）のため、今後は更なる価格調整や利益圧縮も避けがたい状況だ。

しかし、こうした結果を今後の市場変化の兆しと見れば、「そろそろ今の熾烈な用地仕入れ競争についても、クールダウンが必要な時期に差し掛かりつつある」と杉原副社長は述べる。23年の市場は「売れ行きは維持するものの、利益率は厳しくなる」との予測と共に、新規物件の販売状況の変化に細心の注意を払い、今後の市場環境の変化を敏感に察知することが重要だとの見解を示した。

販売動向に細心の注意を