

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④>

前回に続き、新築マンションのエリア別売れ行き状況と、傾向などを分析する。

エリア別、売れ行き  
ヒアリング結果  
■埼玉エリア  
「好調」51%、「まずまず」42%、「苦戦」7%  
「好調」は前年と変わらず  
「苦戦」は前年と変わらず

「好調」は前年と変わらず  
「苦戦」は前年と変わらず

「好調」は前年と変わらず  
「苦戦」は前年と変わらず

## 割安エリア 坪単価・価格に上昇傾向

前回に続き、新築マンションのエリア別売れ行き状況と、傾向などを分析する。

「まずまず」が14%上昇し、販売好調エリアとなっている。坪単価200万円台前半、価格4000万~5000万円台前後の物件を中心に、割安な価格が評価されている。駅徒歩15分圏の駅近立地も目立つが、坪単価200万円台前半なら割安感でカバーできている。一方、JR京浜東北線などの人気駅では坪単価300万円台前半、後半・価格6000万~8000万円台でも立地評価で「好調」だった。

◎好調物件例  
「ハウス川口新井宿」(中央日本土地建物) ■埼玉高速鉄道新井宿駅徒歩7分、戸数158戸、平均専有面積72.45平方メートル、平均販売価格4029万円、平均坪単価183万8000円



サガーデンス稲毛海岸は商業施設に近接

「サガーデンス稲毛海岸」(三井不動産レジデンシャル・三井不動産レジデンシャル・三井不動産レジデンシャル) ■JR京葉線稲毛海岸駅徒歩13分、戸数299戸、専有面積60.90~83.22平方メートル、平均販売価格3100万円

市場分析  
■平均坪単価  
超都心3区に対して割安な都心3区、都心3区より割安な城南・城西、同様に東京23区に対する横浜・川崎、都内と比較される埼玉、千葉など、これまで相対的に割安とされていたエリアで、単価の上昇が目立つ。19~22年度の上昇率は、都心3区の19%をはじめ、城南・城西が17%、横浜・川崎17%、埼玉25%、千葉15%だ。

■平均価格  
坪単価と同様、これまで割安だったエリアで大きく上昇している。価格が既に高水準の超都心3区や、ターゲット層の予算上限に近い城東・城北・都内市町村、県央・湘南は、クロス価格が横ばい傾向を示す。

■平均面積  
購入体力が比較的高い都心3区と城南・城西以外の全エリアで、クロス重視の面積圧縮傾向が強まる。千葉を除く全エリアで60平方メートルに収まり、ハイクレイD市場が中心の超都心3区でも60.90平方メートルにまで縮小している。

地でも坪単価100万円台後半の割安価格物件への二極化が見られる。

◎好調物件例  
「サガーデンス稲毛海岸」(三井不動産レジデンシャル・三井不動産レジデンシャル) ■JR京葉線稲毛海岸駅徒歩13分、戸数299戸、専有面積60.90~83.22平方メートル、平均販売価格3100万円

市場分析  
■平均坪単価  
超都心3区に対して割安な都心3区、都心3区より割安な城南・城西、同様に東京23区に対する横浜・川崎、都内と比較される埼玉、千葉など、これまで相対的に割安とされていたエリアで、単価の上昇が目立つ。19~22年度の上昇率は、都心3区の19%をはじめ、城南・城西が17%、横浜・川崎17%、埼玉25%、千葉15%だ。

■平均価格  
坪単価と同様、これまで割安だったエリアで大きく上昇している。価格が既に高水準の超都心3区や、ターゲット層の予算上限に近い城東・城北・都内市町村、県央・湘南は、クロス価格が横ばい傾向を示す。

■平均面積  
購入体力が比較的高い都心3区と城南・城西以外の全エリアで、クロス重視の面積圧縮傾向が強まる。千葉を除く全エリアで60平方メートルに収まり、ハイクレイD市場が中心の超都心3区でも60.90平方メートルにまで縮小している。

一方で、供給サイドはユーザの購入体力の限界を狙った高値にチャレンジしており、販売はスローペースで、一部に価格調整も見られる。反面、土地仕入れの現場では、現在の価格水準をベースに、更なる高値チャレンジをしないという厳しい状況にある。

それでも、22年の売れ行き結果の微妙な変化を、今後の市場変化の兆しと見れば、激しい用地仕入れ競争については、クールダウンが必要時期に差し掛かりつつあると感じられる。

市場が大崩れすることは考えられないものの、23年の新規発売物件に関する売れ行きの変化に対して細心の注意を払い、潮目の変化を敏感に察知することが重要だろう。(おわり)

■エリア別、新築マンションの売れ行きの推移(2018~2022年)

	2018年			2019年			2020年			2021年			2022年		
	◎	○	△	◎	○	△	◎	○	△	◎	○	△	◎	○	△
超都心3区	42%	44%	14%	43%	35%	22%	25%	40%	35%	57%	38%	5%	45%	45%	9%
都心3区	41%	43%	16%	67%	30%	3%	41%	32%	27%	67%	33%	0%	56%	44%	0%
城南4区	22%	50%	28%	39%	39%	21%	46%	38%	17%	76%	24%	0%	41%	59%	0%
城西3区	22%	52%	26%	28%	44%	28%	61%	22%	17%	63%	37%	0%	44%	56%	0%
城東5区	31%	56%	14%	57%	32%	11%	56%	41%	4%	56%	36%	8%	57%	40%	3%
城北5区	64%	32%	5%	21%	7%	8%	42%	45%	13%	56%	36%	8%	41%	54%	5%
都内市町村	21%	13%	67%	29%	52%	19%	33%	30%	37%	37%	63%	0%	48%	45%	7%
横浜・川崎	36%	36%	28%	3%	38%	31%	53%	29%	18%	55%	32%	13%	51%	43%	6%
県央・湘南	33%	52%	14%	35%	43%	22%	29%	50%	21%	46%	27%	27%	33%	39%	28%
埼玉	31%	34%	34%	37%	33%	30%	42%	38%	21%	51%	28%	21%	51%	42%	7%
千葉	32%	54%	14%	17%	67%	17%	52%	44%	4%	56%	36%	8%	50%	46%	4%
首都圏平均	34%	43%	23%	38%	43%	19%	44%	37%	19%	56%	34%	10%	46%	47%	6%

(◎=好調、○=まずまず、△=苦戦)