

東京カンテイ「マンション・一戸建て住宅データ白書 2022」発表

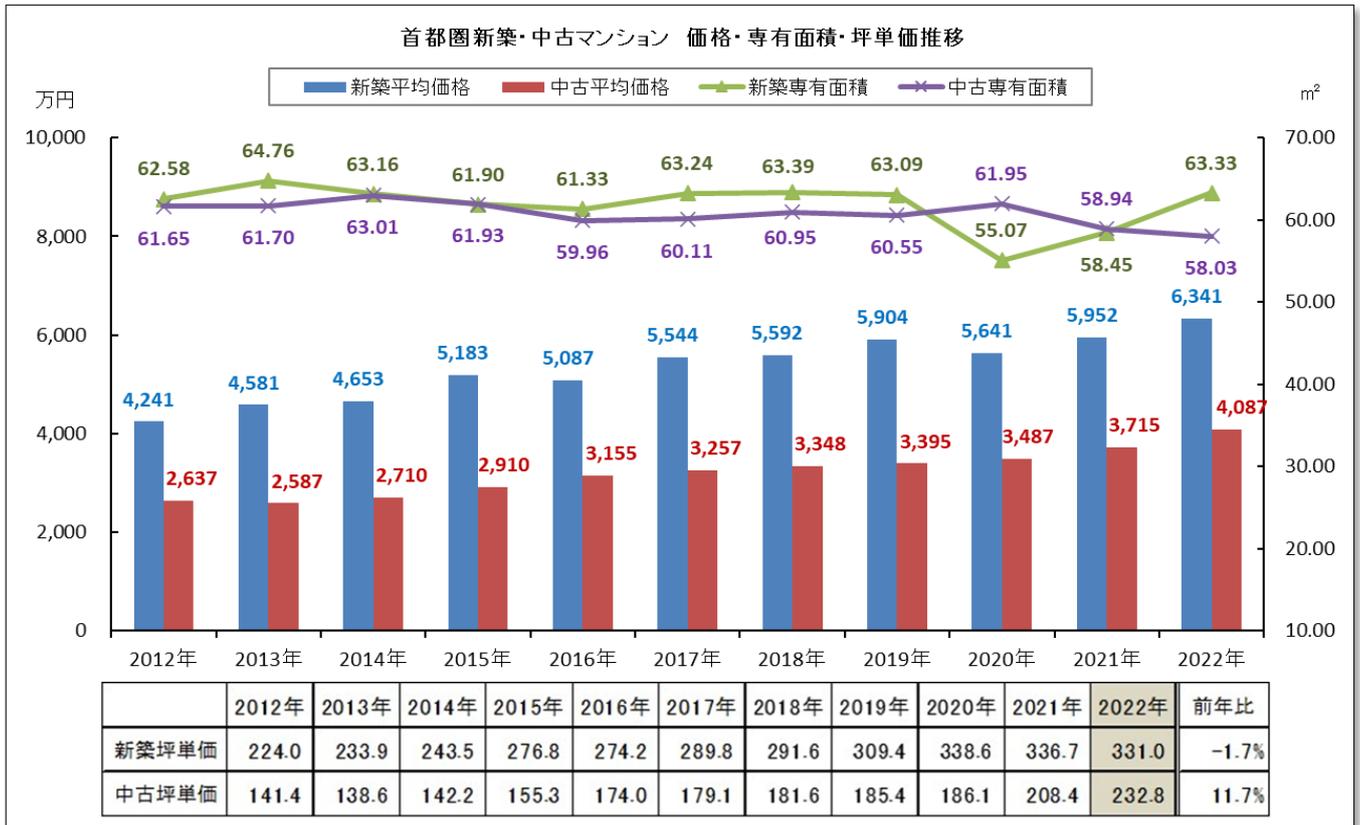
首都圏 新築マンション一戸平均価格は前年比+6.5%の6,341万円 新築平均坪単価は1.7%下落
中古マンション一戸平均価格は+10.0%の4,087万円 中古平均坪単価は11.7%の大幅上昇が続く

●一戸平均価格は新築・中古とも2012年以降の最高値更新 新築の平均坪単価は2年連続下落

2022年の速報値における一戸平均価格は6,341万円で、前年の5,952万円(確定値)から+6.5%と上昇した。2022年は価格上昇の影響のため同じ首都圏の中でも立地が郊外化したのが、それでも平均価格は上昇が続いた。専有面積が拡大し2022年は63.33㎡で+8.3%と3年ぶりに60㎡台に戻った。平均坪単価は2022年において331.0万円と前年比1.7%下落した。2021年も確定値では平均坪単価が下落しており、2年連続の下落となる。首都圏の新築マンション価格は依然として上昇傾向が続いていると見られるが、2022年は立地が埼玉県や千葉県にシフトした影響で、専有面積が拡大して平均坪単価が下落した。購入者に高額化を避ける動きが反映されたと見られる。

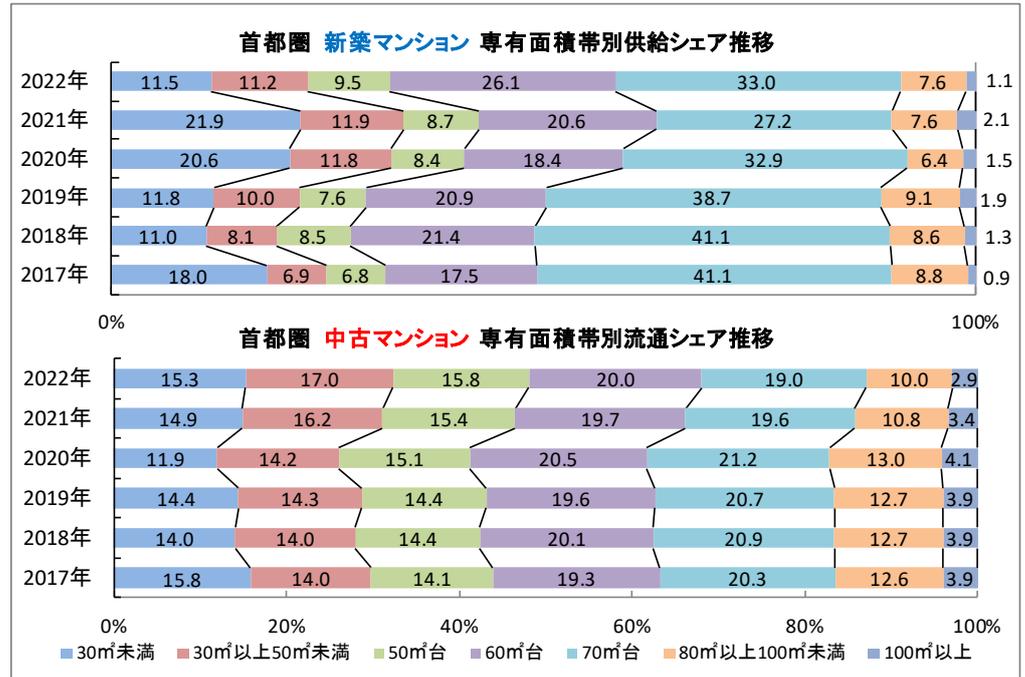
中古マンションの一戸平均価格は2022年に4,087万円となり、2021年の3,715万円から+10.0%と大きく上昇した。2014年から9年連続の上昇であり、+6.5%となった新築マンションよりもハイペースな上昇となっている。新築マンション価格が高額であることと供給量が減少していることで、中古マンションが購入ニーズの受け皿となったこと、また物価高が進行している中で安価な中古マンションを求める人が増加していることなどが背景にある。平均専有面積は58.03㎡で前年の58.94㎡から-1.5%と2年連続で縮小した。価格の高騰を避ける目的で狭い物件に人気が集まった結果、狭めの物件が多く売られる結果となった。平均坪単価は前年比+11.7%の232.8万円と前年から大きく上昇。年率10%を超える上昇が2年続いている。また、平均坪単価は2年連続で200万円台に乗せ、すでに半ば近くまで上昇を続けている。一戸平均価格と同様に2014年以降9年連続の上昇である。

※2022年の数値は速報値。2021年の数値は確定値として前年調査から修正した。2022年の確定値は7月に公表する。



●新築・中古マンションの専有面積帯別シェア推移 新築は60㎡台と70㎡台のシェアがともに拡大

2022年の新築マンションの数値は速報値なので30㎡未満のワンルームのシェアが大きく縮小しているが、同年には概ね20%程度の供給があったとみられるため、全体のシェア構成は大きな変動はない。ただし、速報値においても60㎡台が2021年の20.6%から2022年は26.1%に5.5ポイント拡大、70㎡台も27.2%から33.0%に5.8ポイント拡大しているため、2021年までの専有



面積縮小の傾向に2022年は変化が表れたのではないかと考える。また、2021年まではじわじわと拡大する傾向にあった100㎡以上のシェアは2021年の2.1%から2022年は1.1%と速報値の段階でも縮小した。150㎡超クラスの物件を有する高級物件の分譲が手控えられたため、影響がデータに反映されている。一方中古マンションは、2020年までは僅かではあるが広めの面積帯のシェアが拡大する動きとなっていた。特に2020年は30㎡未満の住戸の流通シェアが縮小した。しかし2021年はこの流れが一変、2022年も狭い専有面積帯のシェアが拡大する傾向が継続した。2022年における面積帯別の動きを見ると、30㎡未満が2020年11.9%、2021年14.9%、2022年は15.3%、30㎡以上50㎡未満が14.2%→16.2%→17.0%とそれぞれ大きく拡大する一方、70㎡台以上では各面積帯で前年から僅かにシェアを縮小させている。価格高騰の影響から値が張る広い専有面積の流通件数が減少する傾向が反映した形である。

●新築マンションの徒歩時間別供給シェア用地取得難が影響し徒歩7分以内のシェアが縮小傾向

3分以内と4分～7分の合計シェアは2018年までは駅前再開発物件の増加によりシェアが拡大したが、2019年には伸び悩みとなり2020年以降は58.1%、2021年56.8%、2022年は52.7%と縮小した。駅近物件へのニーズは高い状況が続いているが、用地取得難と価格高騰の影響が顕著に表れる結果となった。その一方で12分～15分と16分～19分の合計シェアは2020年12.2%、2021年15.0%、2022年は18.8%と年々拡大を見せしている。2022年の平均徒歩時間は7.8分と前年から駅遠化した。

