

東京カンテイ 2020年1月～9月の新築、中古マンション、新築戸建ての行政区別平均坪単価分布調査

コロナウイルス流行でも新築マンション、中古マンション、新築戸建ての価格はいずれも安定傾向維持

新築マンションと中古マンションでは坪単価に大きな変動はない 新築戸建ては7月～9月に都市部でやや下がる

新築マンションは4月～6月にも価格水準は概ね維持(右)

1月～3月では坪単価が300万円以上の地域は東京23区では北東に位置する4区以外に分布し、都下では武蔵野市や小金井市、調布市で、横浜市ではみなとみらい地区の中区や西区、東急田園都市線沿線の青葉区、京浜東北線沿線の川崎市川崎区、武蔵小杉駅のある中原区で300万円以上となっている。4月～6月には緊急事態宣言の影響により新築マンションの新規供給戸数が大きく減少したため、供給されず坪単価の色が無色となっている行政区が増加したが、大型JV物件などが継続分譲されており、それらの価格が変動しなかったため、坪単価の高額エリアは拡大も縮小もほぼ見られない。7月～9月もほぼ同様の傾向を踏襲した。

中古マンションは緊急事態宣言下でも坪単価は変動せず(次ページ左)

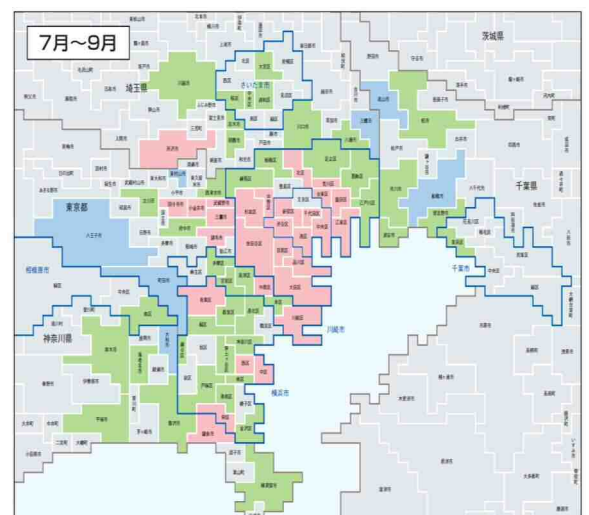
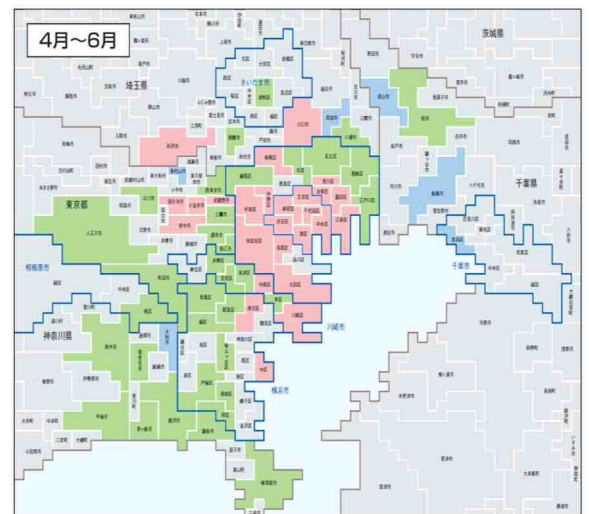
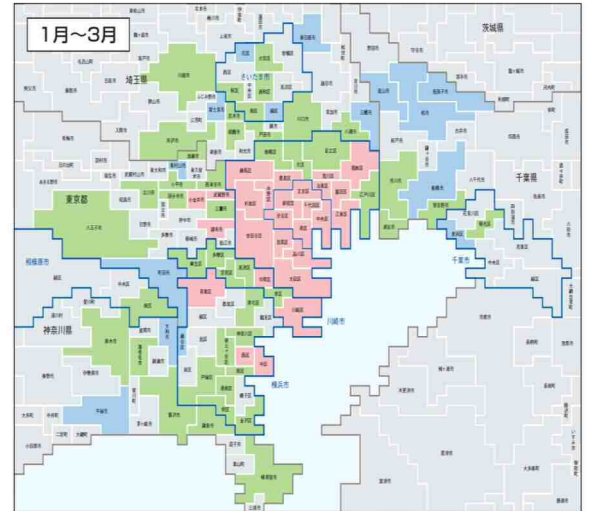
坪単価が200万円以上の行政区を桃色で示した。1月～3月には東京23区では北東の5区以外すべてで、都下では武蔵野市、三鷹市や国分寺市で坪単価200万円以上となっていた。4月～6月には新規の中古マンションの数が減少したものの、住戸の多くは在庫として価格を変えずに市場に滞留し続けたため、中古マンションの坪単価も大きな変動を起こすことなく推移した。八王子市では坪単価がこの期に99.7万円と下落して無色となったが、横浜市瀬谷区のような平均坪単価の上昇した行政区も多く見られ、郊外で坪単価が一様に下落したという状況ではない。7月～9月では、ほぼ1月～3月の坪単価分布に戻る動きを示している。高額化も低額化も起こっていないと見るべきである。

新築戸建ては7月～9月に都市部でやや下がる(次ページ右)

新築戸建ては中古マンションと坪単価水準が似ており、行政区別の色分布もほぼ同様である。また千代田区や中央区にはほとんど供給がないため、坪単価は無色となっている。4月～6月でも戸建ての供給戸数は大きく減少せず、むしろ増加した行政区も多く見られたが、坪単価はほぼ行政区固有の水準を維持したため、色の分布はほとんど変化が見られない。価格の傾向が安定推移するのは新築戸建ての大きな特徴である。7月～9月に都市部において若干価格が弱含んだ。しかし戸建て住宅における供給スタンスは依然積極的であり、郊外都市の坪単価は上昇も下落も見られていない。新築建売戸建てが郊外の住宅ニーズを受け入れる機能を果たしており、その傾向には変化の兆しも見えない。

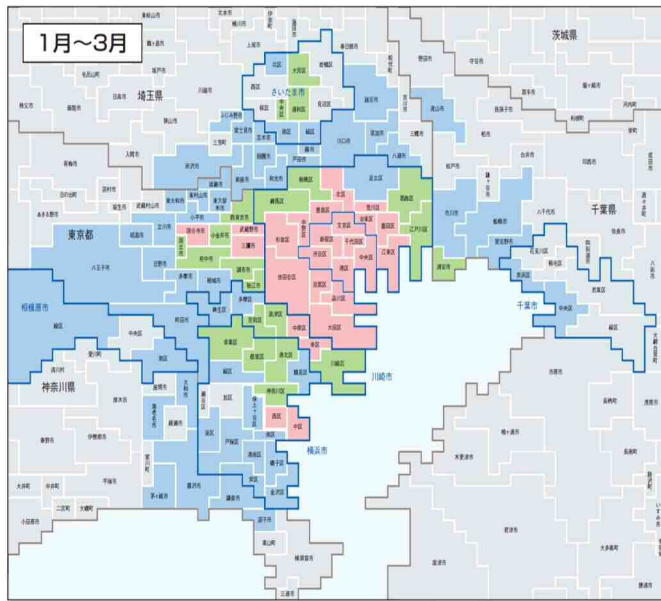
新築マンションの行政区別平均坪単価分布

300万円以上 200万円以上300万円未満 100万円以上200万円未満



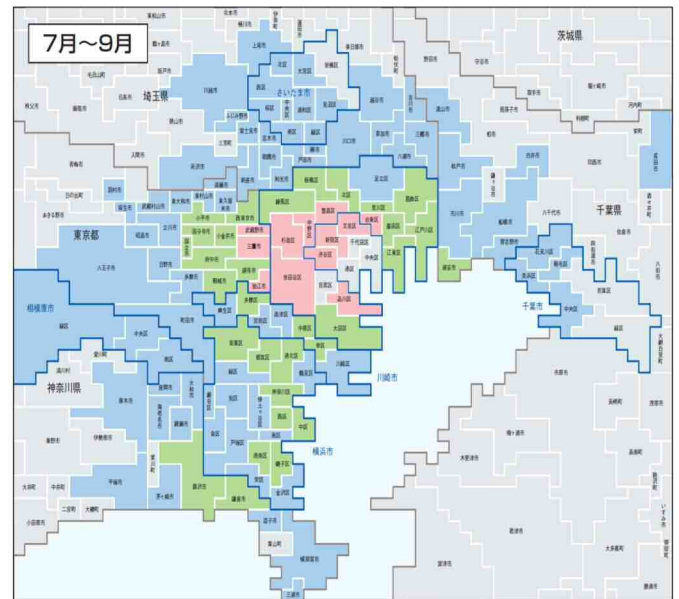
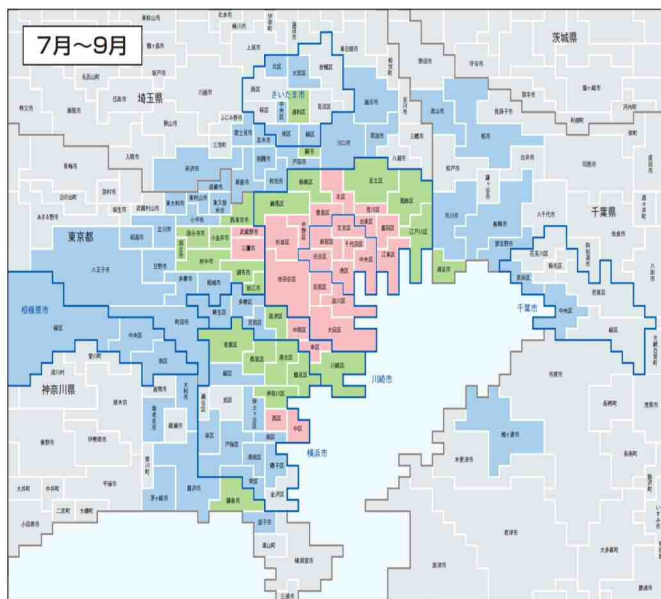
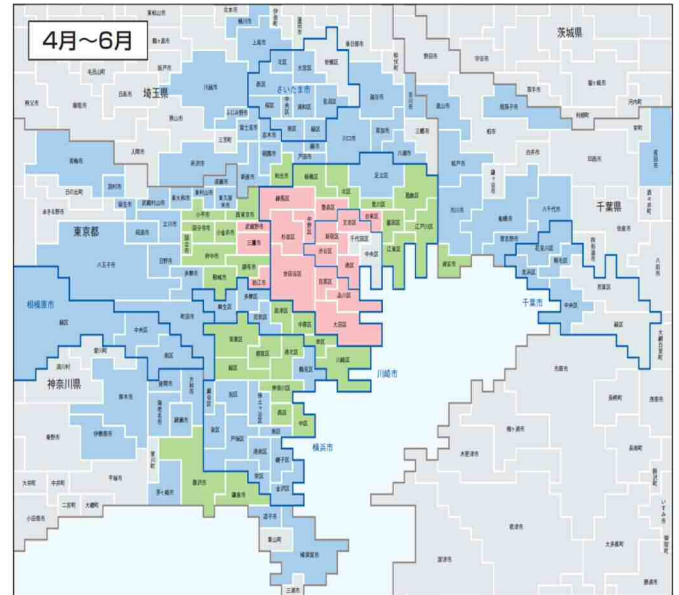
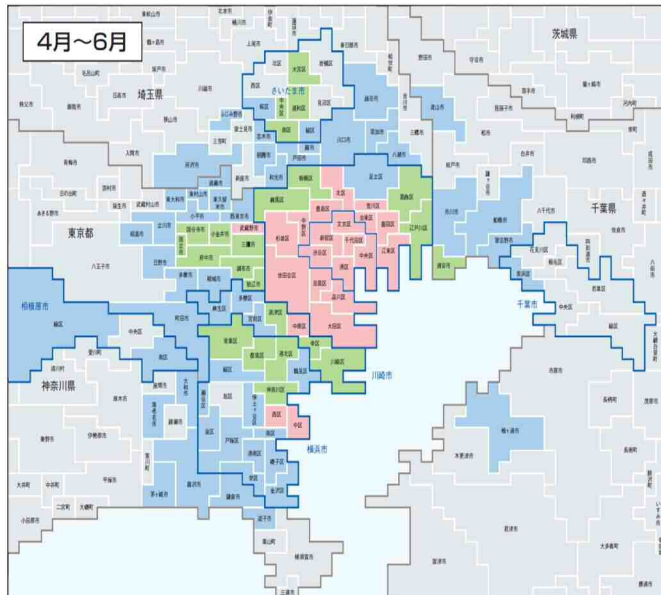
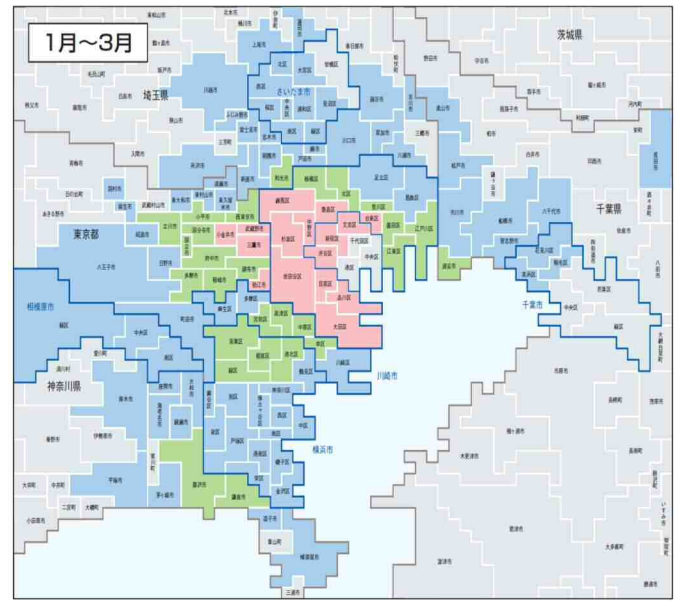
中古マンションの行政区別平均坪単価分布

■ 200万円以上 ■ 150万円以上200万円未満 ■ 100万円以上150万円未満



新築戸建ての行政区別平均坪単価分布

■ 200万円以上 ■ 150万円以上200万円未満 ■ 100万円以上150万円未満



発行
リリース日

株式会社 東京カンテイ
2020年10月29日(木)

※本記事の無断転載を禁じます。