

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供給戸数分布調査

**コロナウイルス流行で4月～6月に新築マンション戸数は激減、中古は僅かに減少、新築戸建ては逆に増加**  
 マンションの減少を好機と捉えた新築建売戸建ての新規供給が4月～6月には増加するも、7月～9月は反動でやや減少

### 新築マンションは4月～6月に大幅減、7月～9月は8割程度戻る(右)

新築マンションの供給戸数は、4月7日に「緊急事態宣言」の発出(同月16日に全国に拡大)で事実上デベロッパーの分譲業務が継続困難となったことで宣言が解除された5月25日まで供給戸数は極めて低水準となった。7月～9月は供給戸数が前年の8割程度に回復した。大手デベロッパーも一時期は東京都心部での高額物件の新規用地取得を見合わせ価格の動向を探るなどに注力したため、分譲物件が自ずと絞り込まれた。しかし7月～9月には明らかに供給戸数は増加している。都心高額物件の国内需要により8割程度の戸数水準にまで戻ったと考えられる。

### 中古マンションは4月～6月に約20%減、7月～9月は戻る(次ページ左)

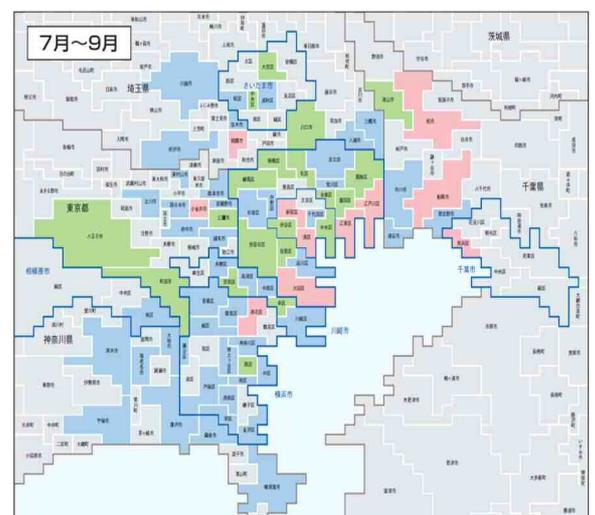
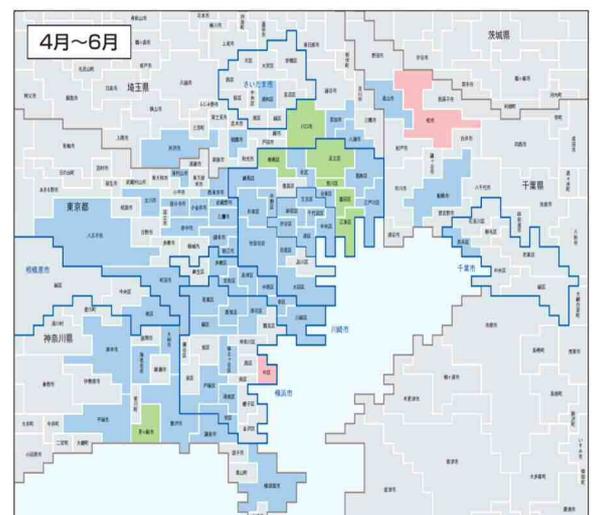
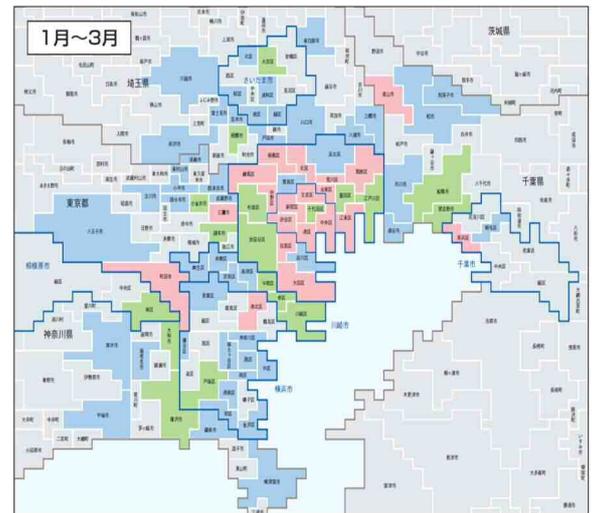
中古マンションは既存ストックから売り住戸が発生するため新築マンションより広域に供給が分布している。コロナの影響が強くなかった時期では人口の多い都市では郊外でもマンションストックの蓄積がなされているため一定の供給が見られるが、3カ月で300戸以上の供給がなされる地域は東京23区に集中していることがわかる。4月～6月には3カ月に300戸以上の戸数を供給した行政区が東京23区以外では川口市と船橋市のみとなったが極端に供給立地が縮小するような状況にもなかった。7月～9月では4月～6月と比較して供給エリアの変化は小さくなっている。東京23区の分布はほぼ変化がない状況となっている。この点からも4月～6月に新築マンションほど大きな落ち込みがなかった分、回復も小さいという結果となっている。

### 新築戸建ては4月～6月に増加、7月～9月は減少(次ページ右)

新築戸建ては東京都八王子市や町田市、神奈川県相模原市南区や中央区、藤沢市、埼玉県川越市や所沢市など人口規模の大きい都市に多くなる傾向となっている。4月～6月は緊急事態宣言下にあったにもかかわらず、前期より供給戸数が増加する行政区が多く見られる。新築マンション市場がこの期間に大きく供給戸数を減らす中で、むしろ建売住宅を手掛けるパワービルダーは積極攻勢を仕掛けており、その結果が地図に表れている。7月～9月では前期と比較して供給エリアの縮小が見られる。特に郊外エリアではその傾向が大きく表れており、戸建てがメインの郊外都市でも供給エリアの縮小が見られる。同期ではやや価格が下落しており、供給の勢いが低下したものと考えられる。

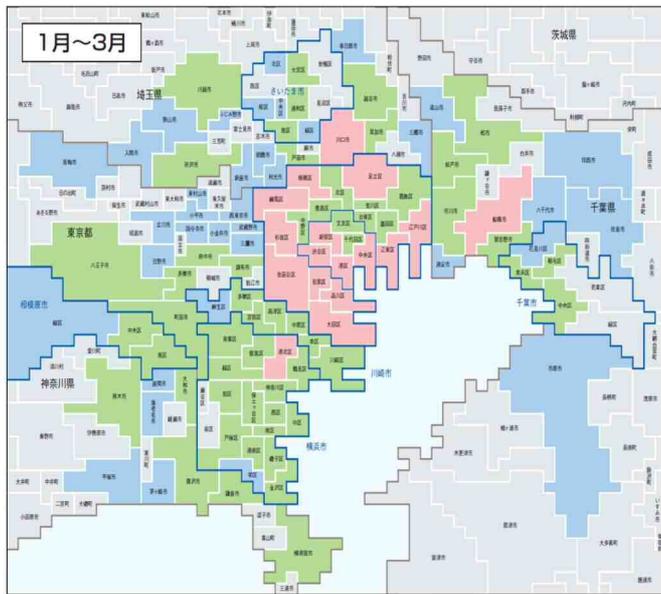
### 新築マンションの行政区別供給戸数分布

■ 100戸以上 ■ 50戸以上100戸未満 ■ 1戸以上50戸未満



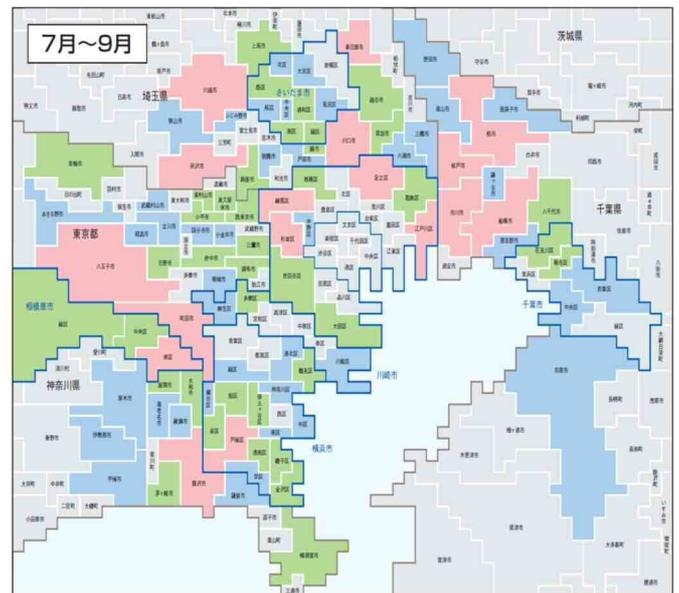
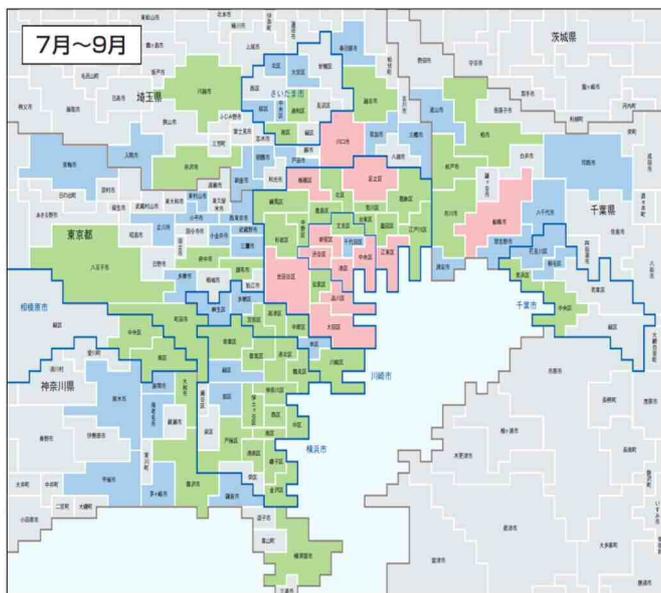
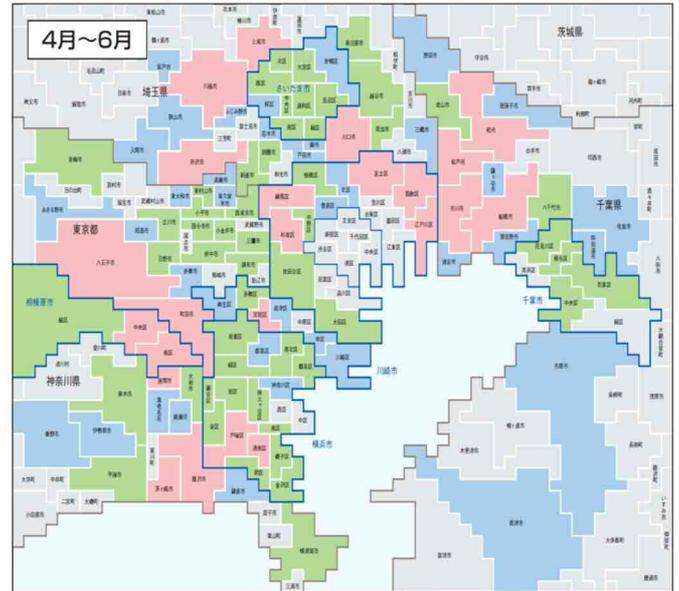
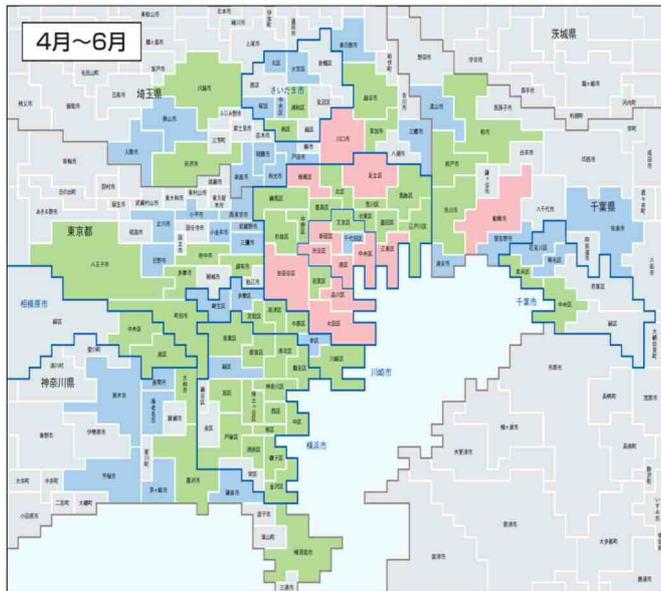
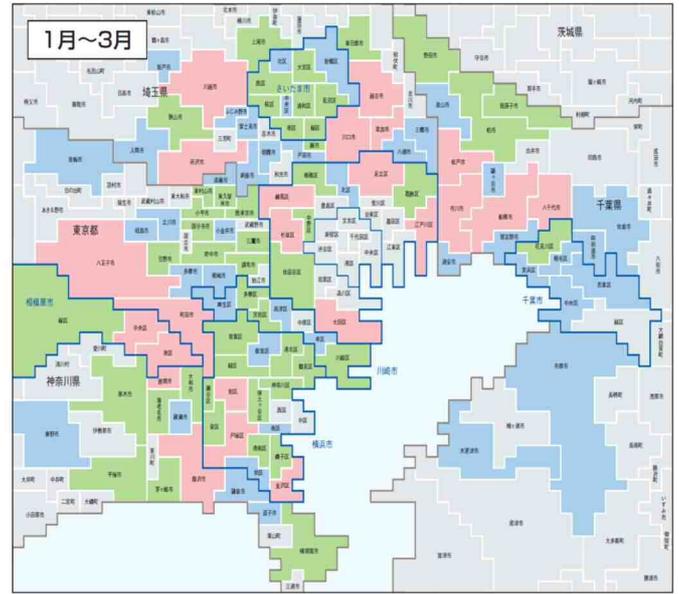
中古マンションの行政区別供給戸数分布

■ 300戸以上 ■ 100戸以上300戸未満 ■ 50戸以上100戸未満



新築戸建ての行政区別供給戸数分布

■ 200戸以上 ■ 100戸以上200戸未満 ■ 50戸以上100戸未満



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。