

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坪単価水準変わらず 新築マンションと中古マンションでは坪単価に安定感 新築戸建ては7月～9月に坪単価を戻す

新築マンションは4月～6月に坪単価分布は変化なし(右)

1月～3月に新築マンションの坪単価が300万円以上の地域は大阪府中央区と北区、兵庫県神戸市東灘区、京都府京都市上京区のみであった。新築マンションは人気立地でのみ投資マネーが流れ込む市場で、高額な地域がより高額になる市場であった。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供給戸数が大きく減少したが、平均坪単価の分布はほとんど影響を受けていない。坪単価300万円以上の行政区数は逆に2増えて6市区となった。7月～9月は坪単価300万円以上の行政区は6市区を維持。行政区では大阪府中央区、北区、神戸市東灘区で平均坪単価が上昇している。インバウンド投資が鈍い動きとなる中でも、国内の需要でこれらの価格を維持している状況だ。

中古マンションは緊急事態宣言下でやや弱含んだ程度(次ページ左)

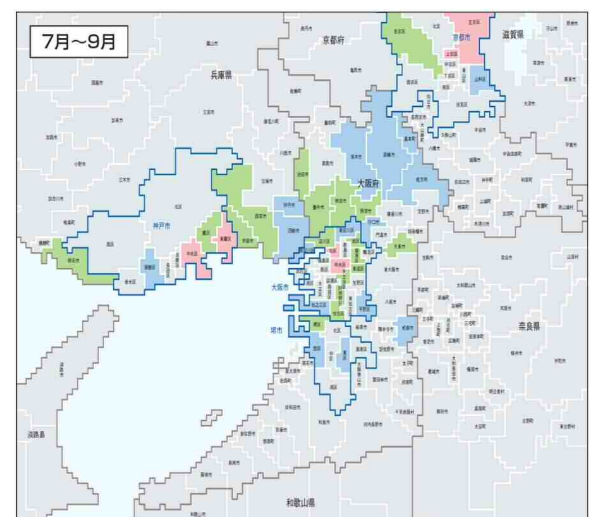
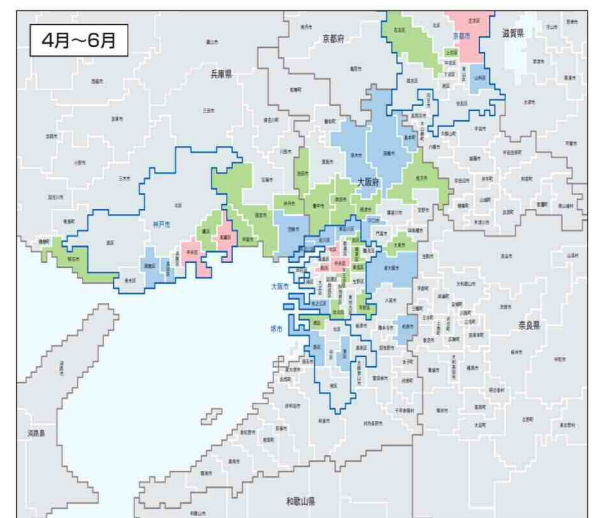
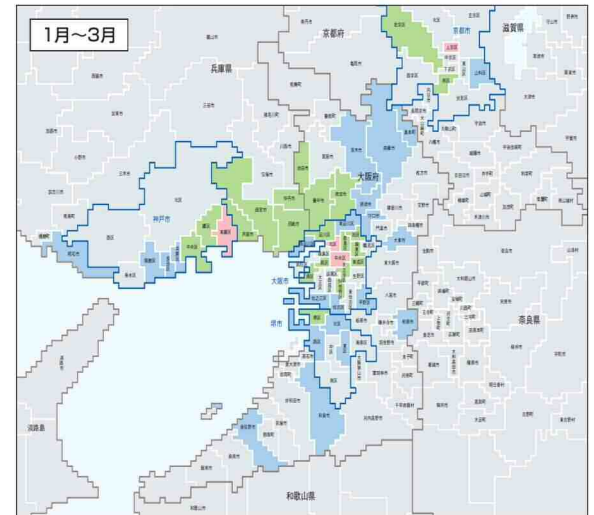
1月～3月において中古マンションの坪単価が200万円以上の行政区は大阪府中央区と北区、福島区、京都市中京区と下京区の5区のみとなっている。4月～6月では緊急事態宣言の影響により中古マンションの供給戸数がやや減少したものの、在庫の多くは価格を据え置いて市場に出続けたため、大きな変動は起こっていない。坪単価300万円以上の行政区数は京都市東山区が加わった以外他の区は坪単価水準を維持したため色分布の地図はほとんど変動がない。7月～9月では、前期に僅かに下落した坪単価が1月～3月の坪単価分布に戻る動きを示している。高額を示す桃色は4月～6月と全く同じ行政区に分布し、低額帯も変動していない。中古マンションの平均坪単価はコロナ禍で変動しなかった。

新築戸建ては7月～9月は1月～3月の水準に戻す(次ページ右)

1月～3月は新築戸建ての坪単価分布は数年来のトレンドを維持していた。4月～6月には分譲戸数はむしろ増加した行政区も多く見られ、新築戸建ての価格は安定する傾向が強くなった。地図上では大阪府中央区に新築戸建ての供給があり、200.6万円となったため、唯一の桃色となった。7月～9月にも大きな坪単価の変動はなく、ほぼ1月～3月の地図のような色分布に戻っている。他の圏域と同様に、新築マンションが高額になっているため新築建売戸建てが主として郊外の住宅ニーズを広く受け入れる構図となっている。

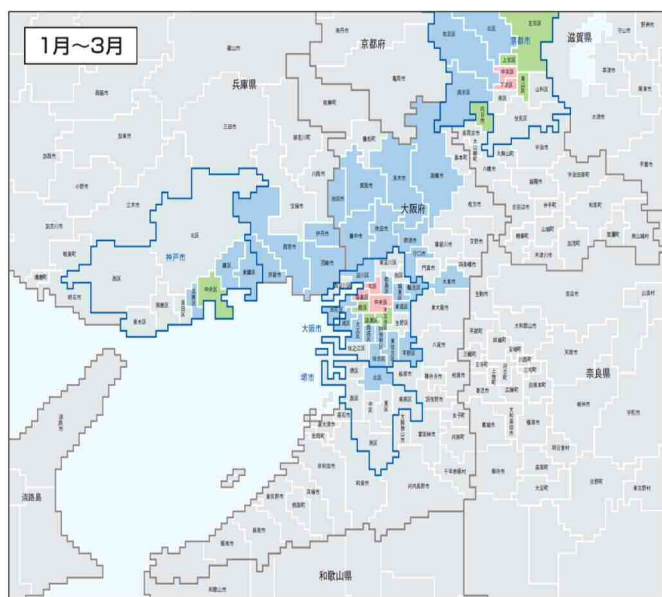
新築マンションの行政区別平均坪単価分布

■ 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



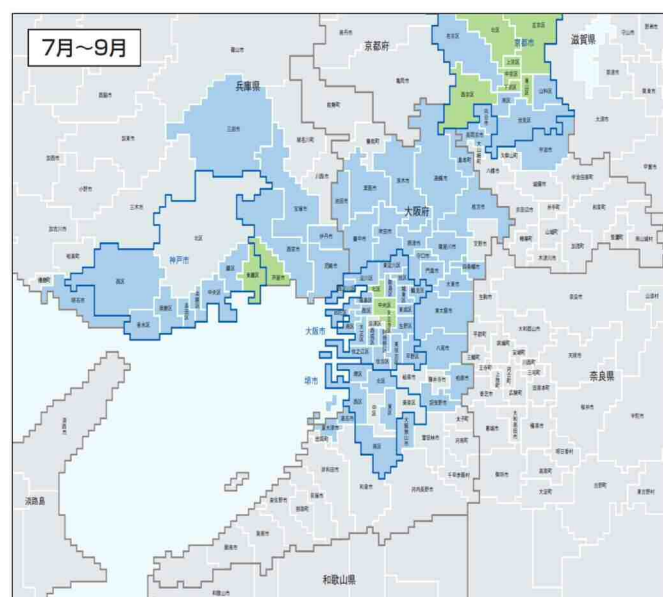
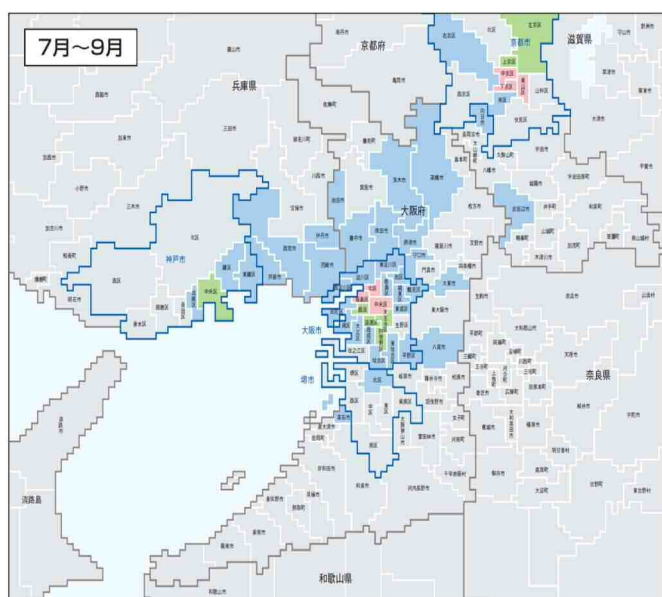
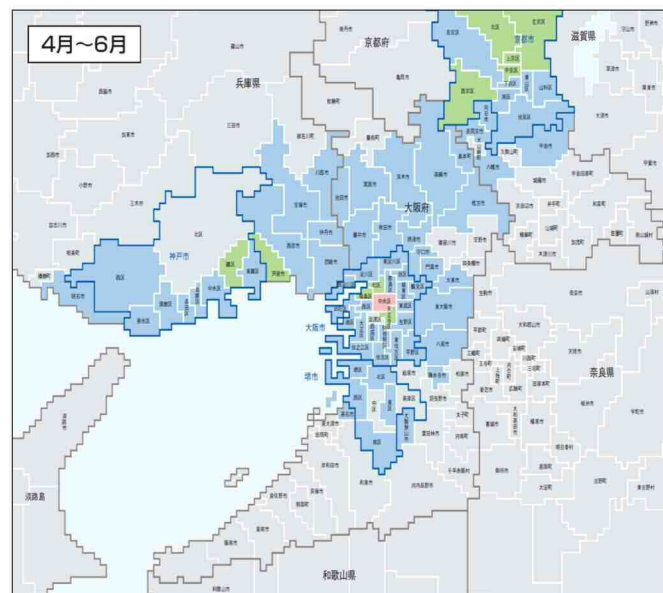
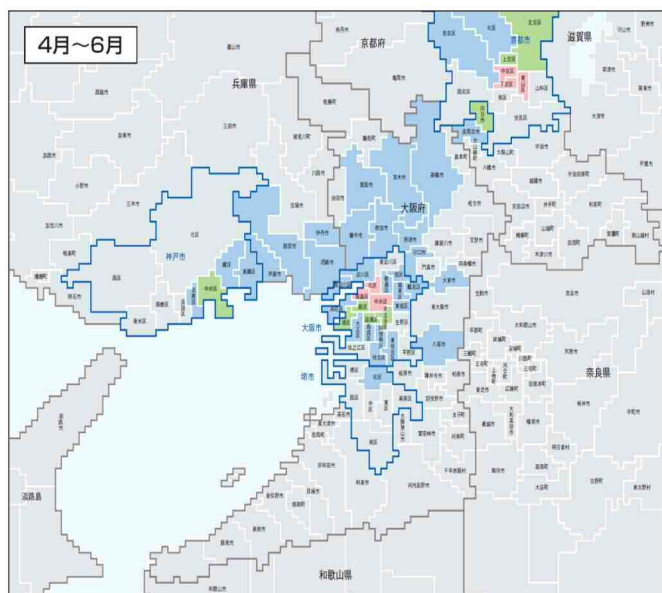
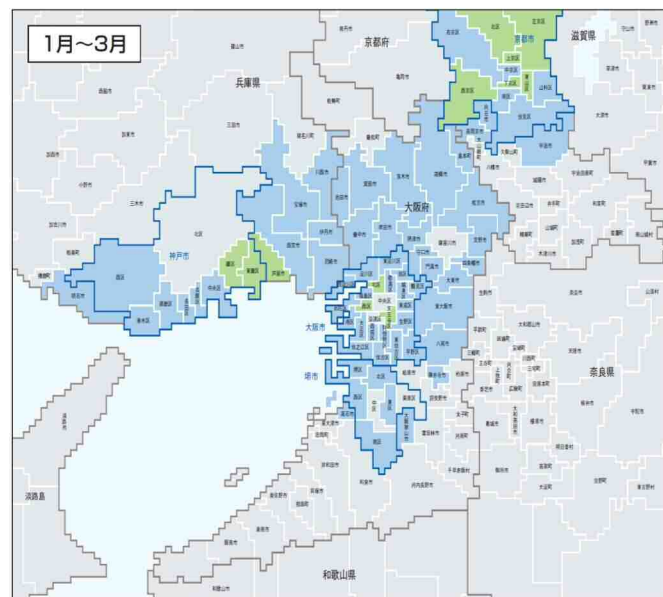
中古マンションの行政区別平均坪単価分布

■ 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。