

## 2008年上期及び2007年年間の首都圏投資用マンション市場動向

### 《2008年上期》

2008年上期の供給は22.2%減の3,784戸、平均価格2,358万円。  
都区部供給は18区に縮小、トップは大田区の343戸。

2008年上期(1~6月)に供給された投資用マンションは95物件、3,784戸。前年同期(2007年1~6月)の120物件、4,861戸に比べて、物件数で25物件(20.8%)戸数でも1,077戸(22.2%)、いずれも激減となった。

平均価格は2,358万円(前年同期2,394万円)、 $m^2$ 単価は98.9万円(同97.3万円)となっており、戸当たり価格は36万円(1.5%)下落、 $m^2$ 単価は1.6万円(1.6%)上昇している。

供給をエリア別にみると、前年同期は東京23区の全エリアで供給が行われていたものの、'08年上期は5区減少、18区にとどまった。その一方で、都下の供給が前年同期の2市(78戸)から3市(121戸)に増加している。また、神奈川県も前年同期の6地区から9地区に伸ばしたものの、全供給エリア数は30エリアと、都区部の落ち込みをカバーできず、前年同期の31エリアから1エリアの減少となっている。また、前年同期には400戸を上回っていたのが3エリアあったが、'08年上期はゼロであった。供給トップは343戸を供給した大田区となっている。上位5エリアのシェアも35.0%と、前年同期の39.3%から4.3ポイントダウンしている。

このほかの特徴は次のとおりである。

1. 2,500万円以下が2,839戸、シェア75.0%、(前年同期3,553戸、シェア73.1%)
2. 1戸当たり平均専有面積 = 23.84  $m^2$  (3.1%縮小、前年同期24.60  $m^2$ )
3. 供給地区ランキング(全30エリア)

大田区 343戸 江東区 310戸 台東区 256戸  
練馬区 214戸 新宿区 201戸

上位5エリアのシェア35.0%(前年同期39.3%)

4. 事業主ランキング(全27社)

1位	TFDコーポレーション	472戸
2位	青山メインランド	391戸
3位	エフ・ジェー・ネクスト	329戸
4位	スカイコート	323戸
5位	エスグラントコーポレーション	261戸

( \*投資用物件のみを集計 )

上位5社のシェア46.9%(前年同期47.6%)

## 《2007 年年間》

1 割増で過去最多の年間供給 9,210 戸、価格 2,419 万円。

江東・板橋・杉並の 3 区で 2,005 戸、価格高騰でエリア変動。

エフ・ジェー・ネクストが 1,037 戸で 2 年ぶり 2 度目のトップに。

2007 年 1 年間に発売された投資用マンションは 224 物件、9,210 戸となり、調査開始以来最多の供給戸数となった。これまで最も多かったのは 2003 年の 8,983 戸で、4 年ぶりに過去最多を更新、初めて 9,000 戸の大台に乗せた。前年（2006 年）の 212 物件、8,387 戸と比べると、物件数は 12 物件（5.7%）、戸数は 823 戸（9.8%）、いずれも増加している。1 物件当たりの平均戸数は'06 年の 39.6 戸と比べて 1.5 戸増加の 41.1 戸であった。

首都圏における投資用マンションは、超低金利と都心回帰に加え、賃料収入（資産運用）期待の購入を背景に、2003 年まで順調に供給戸数を増やし続けてきたが、2004 年以降は一服、3 年連続で減少していた。これは、地価上昇により人気エリアである都心部で用地取得が困難になってきたことに加え、ファンドへの一棟売りが活発に行われ、それに伴い供給企業数が激減した事などが要因であった。しかし 2007 年は一転、東京 23 区全エリアで供給されるなど、エリアの拡大とともに戸数を大きく伸ばしたもの。

平均価格は 2,419 万円、 $m^2$ 単価は 98.9 万円で、前年の 2,299 万円、96.3 万円に比べ、戸当たりは 120 万円（5.2%）、 $m^2$ 単価は 2.6 万円（2.7%）、いずれも上昇している。

供給があったのは全 39 エリアで、前年と比べて 3 エリア増加。江東区が 768 戸と、前年（2 位）の 622 戸から 146 戸伸ばして供給トップとなっている。

事業主の供給トップはエフ・ジェー・ネクスト（1,037 戸）で、2005 年以来 2 度目の首位である。

このほかの特徴は次のとおりである。

1. 2,500 万円以下が 6,535 戸、シェア 71.0%（前年 6,482 戸、シェア 77.3%）

2. 1 戸当たり平均専有面積 = 24.47  $m^2$ （2.5%拡大、前年 23.87  $m^2$ ）

3. 供給地区ランキング（全 39 エリア）

江東区 768 戸 板橋区 668 戸 杉並区 569 戸

練馬区 568 戸 新宿区 545 戸

上位 5 エリアのシェア 33.9%（前年 35.2%）

4. 事業主ランキング（全 37 社）

1 位 エフ・ジェー・ネクスト 1,037 戸

2 位 スカイコート 918 戸

3 位 TFDコーポレーション 844 戸

4 位 キノシタ・マネージメント 712 戸

5 位 トーシンパートナーズ 525 戸

（\*投資用物件のみを集計）

上位 5 社のシェア 43.8%（前年 46.0%）

投資用マンション発売戸数の年次別推移表(1988年～2008年6月)

戸数(戸)

件数(件)

