

## 2009年上期及び2008年年間の首都圏投資用マンション市場動向

### 《2009年上期》

2009年上期の供給は39.6%減の2,284戸、平均価格2,328万円。  
供給エリア数が24エリアに減少、トップは大田区の337戸。

2009年上期(1~6月)に供給された投資用マンションは54物件、2,284戸。前年同期(2008年1~6月)の95物件、3,784戸に比べて、物件数が41物件(43.2%)、戸数が1,500戸(39.6%)、いずれも大幅減となった。

平均価格は2,328万円(前年同期2,358万円)、 $m^2$ 単価98.7万円(同98.9万円)となっており、戸当たり価格は30万円(1.3%)下落、 $m^2$ 単価も0.2万円(0.2%)下落している。

エリア別にみると、都区部は前年同期には18区で供給が行われていたものの、'09年上期は1区減少して17区にとどまった。都下は前年同期の3市(121戸)から武蔵野市1市のみ(24戸)に落ち込み、神奈川県も前年同期の9エリアから6エリアに減少した。この結果、供給エリア数は全24エリアと、前年同期の30エリアから6エリアの減少となっている。また、前年同期には大田区、江東区の2エリアが300戸を上回っていたものの、'09年上期は337戸で供給トップとなった大田区のみとなっている。上位5エリアのシェアは48.2%で、前年同期の35.0%から13.2ポイントアップと大きく伸ばしている。

このほかの特徴は次のとおりである。

1. 2,500万円以下が1,795戸、シェア78.6%、(前年同期2,839戸、シェア75.0%)
2. 1戸当たり平均専有面積 = 23.59  $m^2$  (1.0%縮小、前年同期23.84  $m^2$ )
3. 供給地区ランキング(全24エリア)

大田区 337戸 練馬区 273戸 墨田区 182戸  
板橋区 158戸 荒川区 150戸

上位5エリアのシェア48.2%(前年同期35.0%)

4. 事業主ランキング(全18社)

1位	TFDコーポレーション	438戸
2位	スカイコート	359戸
3位	エフ・ジェー・ネクスト	215戸
4位	日本ワークス	187戸
5位	木下工務店	165戸

( \*投資用物件のみを集計 )

上位5社のシェア59.7%(前年同期46.9%)

## 《2008 年年間》

2008 年年間の供給は 23.9%減の 7,006 戸、価格 2,380 万円。  
供給上位 3 区は大田・板橋・台東など、都心周辺地区が占める。  
TFDコーポレーションが 712 戸で初の供給トップに。

2008 年一年間に発売された投資用マンションは 172 物件、7,006 戸で、調査開始以来最多であった 2007 年の 224 物件、9,210 戸と比べると、物件数は 52 物件 (23.2%) 減少、戸数も 2,204 戸 (23.9%) 減少している。1 物件当たりの平均戸数は '07 年の 41.1 戸と比べて 0.4 戸減少の 40.7 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。しかしファンドへの一棟売りの活発化、供給企業数の激減などが要因となり、2004 年以降は 3 年連続で減少していた。2007 年には一転して供給エリアの拡大とともに戸数は大きく増加、調査開始以来最多 (9,210 戸) となったものの、2008 年は地価の高騰により都心部の用地取得が困難な状況が続き、千代田区 (337 戸 43 戸)、中央区 (383 戸 130 戸)、文京区 (318 戸 89 戸) など都心部の供給が激減し、全体の供給戸数も大きく落ち込むこととなった。

平均価格は 2,380 万円、㎡単価は 99.0 万円で、前年の 2,419 万円、98.9 万円に比べ、戸当たりは 39 万円 (1.6%) 下落、㎡単価は 0.1 万円 (0.1%) 上昇している。

供給があったのは全 37 エリアで、前年と比べて 2 エリアの減少。大田区が 573 戸と、前年 (6 位、497 戸) から 76 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 TFDコーポレーション (712 戸) で、初の首位となっている。このほかの特徴は次のとおりである。

1. 2,500 万円以下が 5,115 戸、シェア 73.0% (前年 6,535 戸、シェア 71.0%)

2. 1 戸当たり平均専有面積 = 24.05 ㎡ (1.7%縮小、前年 24.47 ㎡)

3. 供給地区ランキング (全 37 エリア)

大田区 573 戸 板橋区 545 戸 台東区 530 戸

江東区 482 戸 墨田区 447 戸

上位 5 エリアのシェア 36.8% (前年 33.9%)

4. 事業主ランキング (全 35 社)

1 位 TFDコーポレーション 712 戸

2 位 スカイコート 677 戸

3 位 青山メインランド 520 戸

4 位 トーシンパートナーズ 460 戸

5 位 エフ・ジェー・ネクスト 459 戸

( \* 投資用物件のみを集計 )

上位 5 社のシェア 40.4% (前年 43.8%)

投資用マンション発売戸数の年次別推移表(1988年～2009年6月)

戸数(戸)

件数(件)

