

2011 年上期及び 2010 年年間の首都圏投資用マンション市場動向

《2011 年上期》

2011 年上期の供給は 5.6%減の 2,360 戸、平均価格 2,419 万円
供給エリア数は 21 エリアに減少、トップは大田区の 541 戸。

2011 年上期(1~6月)に供給された投資用マンションは 46 物件、2,360 戸。前年同期(2010 年 1~6 月)の 57 物件、2,501 戸に比べて、物件数が 11 物件(19.3%)、戸数が 141 戸(5.6%)、いずれも減少となった。

平均価格は 2,419 万円(前年同期 2,381 万円)、 m^2 単価 100.1 万円(同 99.0 万円)となっており、戸当たり価格は 38 万円(1.6%)上昇、 m^2 単価も 1.1 万円(1.1%)上昇している。

エリア別にみると、都区部は 17 区で供給があり、前年同期の 18 区を 1 区下回っている。都下の供給はゼロ(前年同期は小金井市 1 市)、神奈川県は 4 エリアと前年同期と同数であった。この結果、供給エリア数は全 21 エリアと、前年同期の 23 エリアから 2 エリアの減少となっている。また 300 戸を上回ったエリアは、前年同期は豊島区(309 戸)1 エリアのみであったが、'11 年上期も 541 戸を供給した大田区 1 エリアのみとなっている。上位 5 エリアのシェアは 55.0%で、前年同期の 45.3%から 9.7 ポイントアップしている。

なお、今後の投資用マンション市場は、電話勧誘や訪問販売が社会問題化となって規制強化の動きが見られる中、多くのワンルーム事業者が加盟する都中協(首都圏中高層住宅協会)が更に踏み込んで『再勧誘の禁止』などを会員企業に求めるなど、取り巻く販売環境が一段と厳しいものとなることが予想される。

このほかの特徴は次のとおりである。

1. 2,500 万円以下が 1,681 戸、シェア 71.2%、(前年同期 1,834 戸、シェア 73.3%)
2. 1 戸当たり平均専有面積 = 24.16 m^2 (0.5%拡大、前年同期 24.05 m^2)
3. 供給地区ランキング(全 21 エリア)

大田区 541 戸 品川区 244 戸 横浜市中区 199 戸
渋谷区 173 戸 北区 142 戸

上位 5 エリアのシェア 55.0% (前年同期 45.3%)

4. 事業主ランキング(全 16 社)

1 位	エフ・ジェー・ネクスト	572 戸
2 位	T F D コーポレーション	476 戸
3 位	トーシンパートナーズ	320 戸
4 位	日商ハーモニー	291 戸
5 位	スカイコート	177 戸

(* 投資用物件のみを集計)

上位 5 社のシェア 77.8% (前年同期 64.1%)

《2010 年年間》

2010 年年間の供給は 10.2%減の 4,583 戸、価格 2,397 万円。
供給上位 3 区は江東区・大田区・豊島区と都心周辺地区が占める。
TFDコーポレーションが 862 戸で 3 年連続の供給トップに。

2010 年一年間に発売された投資用マンションは 105 物件、4,583 戸で、2009 年の 122 物件、5,101 戸と比べると、物件数は 17 物件（13.9%）、戸数は 518 戸（10.2%）減少している。また、1 物件当たりの平均戸数は 43.6 戸で、'09 年の 41.8 戸と比べて 1.8 戸の拡大であった。

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 年までは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。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 年以降は地価の高騰や事業者の倒産・撤退が相次ぎ、供給戸数は 3 年連続の大幅減となった。

平均価格は 2,397 万円、 m^2 単価は 99.1 万円で、前年の 2,323 万円、98.5 万円に比べ、戸当たりは 74 万円（3.2%）の上昇、 m^2 単価も 0.6 万円（0.6%）上昇している。

供給があったのは全 28 エリアで、前年と比べて 2 エリアの減少。江東区が 541 戸で供給トップとなり、2 位大田区（515 戸）、3 位豊島区（391 戸）と、上位は都心周辺部が占めている。その一方、千代田区で供給がゼロとなったほか、中央区が 46 戸、港区も 92 戸と、都心 3 区はいずれも 100 戸を下回っている。

事業主の供給トップは TFDコーポレーション（862 戸）で 3 年連続の首位となった。供給上位 5 社のシェアは 66.8%で、前年の 50.3%を 16.5 ポイント上回り、上位寡占が一段と鮮明になっている。

このほかの特徴は次のとおりである。

1. 2,500 万円以下が 3,258 戸、シェア 71.1%（前年 4,100 戸、シェア 80.4%）
2. 1 戸当たり平均専有面積 = 24.19 m^2 （2.5%拡大、前年 23.59 m^2 ）
3. 供給地区ランキング（全 28 エリア）

江東区 541 戸 大田区 515 戸 豊島区 391 戸
板橋区 354 戸 新宿区 323 戸

上位 5 エリアのシェア 46.3%（前年 44.6%）

4. 事業主ランキング（全 17 社）

1 位	TFDコーポレーション	862 戸
2 位	日商ハーモニー	614 戸
3 位	トーシンパートナーズ	546 戸
4 位	スカイコート	522 戸
5 位	エフ・ジェー・ネクスト	517 戸

（*投資用物件のみを集計）

上位 5 社のシェア 66.8%（前年 50.3%）

投資用マンション発売戸数の年次別推移表(1988年～2011年6月)

戸数(戸)

件数(件)

