

報道関係各位

2014年上期及び2013年年間の首都圏投資用マンション市場動向

《2014年上期》

- ◎ 2014年上期の供給は12.8%増の3,755戸、平均価格は2,623万円
- ◎ 供給エリアは22エリアと横ばい、トップは江東区の535戸

2014年上期（1～6月）に供給された投資用マンションは83物件、3,755戸。前年同期（2013年1～6月）の73物件、3,330戸に比べて、物件数は10件（13.7%）増加し、戸数は425戸（12.8%）増加している。

平均価格は2,623万円（前年同期2,547万円）、㎡単価103.7万円（同98.8万円）となっており、戸当たり価格は76万円（3.0%）の上昇、㎡単価も4.9万円（5.0%）上昇している。

供給が行われたエリアは、都区部は18区で前年同期の19区から1エリア減少したほか、都下が1エリア（前年同期1エリア）、神奈川県が3エリア（同2エリア）となっている。この結果、供給エリア数は全22エリアとなり、前年同期と変わらなかった。また300戸を上回ったエリアは、前年同期は大田区（664戸）、墨田区（414戸）など3エリアにとどまっていたが、14年上期は5エリアに増加した。上位5エリア（※下記の3.供給地区ランキング参照）のシェアは55.8%で、前年同期の60.2%から4.4ポイントダウンしている。

今後の首都圏の投資用マンション市場は、ランキング上位企業を中心に用地取得に積極的に取り組んでいるものの、ファミリータイプとの競合が激化しており、用地確保が難しくなっている傾向が加速している。用地費の高騰、建築コストのアップなどによって低価格帯の住戸の供給が減少することになれば、購入層の一部が市場から撤退することで需要が落ち込み、供給が減少する可能性もある。

主な特徴は次のとおりである。

1. 2,500万円以下が1,904戸、シェア50.7%、（前年同期2,010戸、シェア60.4%）
2. 1戸当たり平均専有面積＝25.30㎡（1.9%縮小、前年同期25.79㎡）
3. 供給地区ランキング（全22エリア）
 - ①江東区535戸 ②大田区532戸 ③品川区367戸
 - ④豊島区353戸 ⑤港区310戸
 上位5エリアのシェア55.8%（前年同期60.2%）
4. 事業主ランキング（全15社）

1位	シノケンハーモニー	483戸
2位	TFDコーポレーション	461戸
3位	エフ・ジェー・ネクスト	411戸
4位	スカイコート	299戸
5位	日本ワークス	265戸

（*投資用物件のみを集計）

上位5社のシェア51.1%（前年同期60.3%）

《2013年年間》

- ◎ 2013年年間の供給は18.1%減の5,703戸、価格2,538万円
- ◎ エリア別では大田区が955戸で首位、2位江東区、3位墨田区
- ◎ エフ・ジェー・ネクストが898戸で2年ぶりの供給トップに

2013年一年間に発売された投資用マンションは120物件、5,703戸で、2012年の143物件、6,966戸と比べると、物件数は23物件（16.1%）、戸数は1,263戸（18.1%）、いずれも減少となった。また、1物件当たりの平均戸数は47.5戸で、12年の48.7戸と比べて1.2戸縮小している。

首都圏における投資用マンションは、超低金利や賃料収入（資産運用）期待の購入を背景に1990年代後半から2000年代前半にかけて順調に供給戸数を伸ばしていた。ファンドへの一棟売りなどによって2004年から2006年までは3年連続で減少したものの8,000戸台を維持し、2007年には供給エリアが拡大し9,210戸と初の9,000戸突破を果たした。しかし、2008年以降は地価の高騰やリーマンショック等により事業者の倒産・撤退が相次ぎ、供給戸数は3年連続で大幅に減少した。その後の供給戸数は、2011年に4年ぶりに増加に転じて5,000戸台に回復、2012年は続伸して6,000戸を突破したものの、2013年には再び5,000戸台に落ち込んでいる。

2013年発売の投資用マンションの平均価格は2,538万円、㎡単価は98.4万円で、前年の2,382万円、96.8万円に比べ、戸当たりは156万円（6.5%）、㎡単価も1.6万円（1.7%）、いずれも上昇している。

供給があったのは全26エリアで、前年と比べて4エリアの減少。大田区が955戸で最も多く、2位は江東区（631戸）、3位には墨田区（538戸）が入っている。

事業主の供給トップはエフ・ジェー・ネクスト（898戸）で2年ぶりの首位となった。供給上位5社のシェアは53.8%で、前年の60.3%を6.5ポイント下回っている。

主な特徴は次のとおりである。

1. 2,500万円以下が3,413戸、シェア59.8%、（前年5,274戸、シェア75.7%）
2. 1戸当たり平均専有面積＝25.79㎡（4.8%拡大、前年24.60㎡）
3. 供給地区ランキング（全26エリア）
 - ①大田区955戸 ②江東区631戸 ③墨田区538戸
 - ④新宿区491戸 ⑤品川区349戸上位5エリアのシェア52.0%（前年同期53.7%）
4. 事業主ランキング（全15社）

1位	エフ・ジェー・ネクスト	898戸
2位	TFDコーポレーション	676戸
3位	青山メインランド	557戸
4位	シノケンハーモニー	486戸
5位	木下ホールディングス	452戸

（*投資用物件のみを集計）
上位5社のシェア53.8%（前年同期60.3%）

【問合せ先】
㈱不動産経済研究所
企画調査部
TEL:03-3225-5301

投資用マンション発売戸数の年次別推移表(1988年～2014年6月)

戸数(戸)

件数(件)

