

2015年8月17日
株式会社 不動産経済研究所

報道関係各位

2015年上期及び2014年年間の首都圏投資用マンション市場動向

《2015年上期》

- ◎ 2015年上期の供給は8.0%減の3,454戸、平均価格は2,709万円
- ◎ 供給エリアは22エリアと横ばい、トップは板橋区の453戸

2015年上期（1～6月）に供給された投資用マンションは68物件、3,454戸。前年同期（2014年1～6月）の83物件、3,755戸に比べて、物件数は15件（18.1%）の減少、戸数も301戸（8.0%）減少している。

平均価格は2,709万円（前年同期2,623万円）、㎡単価105.8万円（同103.7万円）となっており、戸当たり価格は86万円（3.3%）の上昇、㎡単価も2.1万円（2.0%）上昇している。

供給が行われたエリアは、都区部は15区で前年同期の18区から3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6エリア（同3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、前年同期は江東区（535戸）、大田区（532戸）など5エリアだったが、15年上期は4エリアに減少した。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55.1%で、前年同期の55.8%から0.7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、地価の上昇によって人気エリアを中心に用地確保が難しくなっており、建築コストの高騰も加わって低価格帯の住戸の供給がさらに減少することになれば、購入層の一部が首都圏の市場から離れ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1,562戸、シェア45.2%、（前年同期1,904戸、シェア50.7%）
2. 1戸当たり平均専有面積=25.59㎡（1.1%拡大、前年同期25.30㎡）
3. 供給地区ランキング（全22エリア）
 - ①板橋区453戸 ②江東区433戸 ③大田区382戸
 - ④墨田区368戸 ⑤豊島区268戸
 上位5エリアのシェア55.1%（前年同期55.8%）
4. 事業主ランキング（全17社）

1位	シノケンハーモニー	574戸
2位	エフ・ジェー・ネクスト	465戸
3位	TFDコーポレーション	388戸
4位	青山メインランド	314戸
5位	インヴァランス	300戸

（*投資用物件のみを集計）

 上位5社のシェア59.1%（前年同期51.1%）

《2014年年間》

- ◎ 2014年年間の供給は9.4%増の6,240戸、価格2,659万円
- ◎ エリア別では大田区が693戸で首位、2位品川区、3位江東区
- ◎ TFDコーポレーションが862戸で2010年以来の供給トップに

2014年一年間に発売された投資用マンションは135物件、6,240戸で、2013年の120物件、5,703戸と比べると、物件数は15物件（12.5%）、戸数は537戸（9.4%）、いずれも増加となった。また、1物件当たりの平均戸数は46.2戸で、13年の47.5戸と比べて1.3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年に地価の高騰やリーマンショック等により事業者の倒産・撤退が相次いで供給戸数が減少し始めると、その後も大幅減が続き2010年には4,583戸にまで落ち込んだ。2011年に4年ぶりに増加に転じて5,000戸台に回復、それ以後は5,000戸台から6,000戸台で推移している。

2014年発売の投資用マンションの平均価格は2,659万円、㎡単価は103.3万円で、前年の2,538万円、98.4万円に比べ、戸当たりは121万円（4.8%）、㎡単価も4.9万円（5.0%）、いずれも上昇している。

供給があったのは全28エリアで、前年と比べて2エリアの増加。大田区が693戸で最も多く4年連続でトップ、2位は品川区（668戸）、3位には江東区（595戸）が入っている。

事業主の供給トップはTFDコーポレーション（862戸）で2010年以来4年ぶりの首位となった。供給上位5社のシェアは52.5%で、前年の53.8%を1.3ポイント下回っている。

1. 2,500万円以下が3,210戸、シェア51.4%、（前年3,413戸、シェア59.8%）
2. 1戸当たり平均専有面積＝25.75㎡（0.2%縮小、前年25.79㎡）
3. 供給地区ランキング（全28エリア）
 - ①大田区693戸 ②品川区668戸 ③江東区595戸
 - ④港区505戸 ⑤墨田区414戸上位5エリアのシェア46.1%（前年同期52.0%）
4. 事業主ランキング（全16社）

1位	TFDコーポレーション	862戸
2位	エフ・ジェー・ネクスト	725戸
3位	スカイコート	570戸
4位	青山メインランド	563戸
5位	木下不動産	558戸

（*投資用物件のみを集計）

上位5社のシェア52.5%（前年同期53.8%）

【問合せ先】
（株）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～2015年6月)

戸数(戸)

件数(件)

