

2016年8月4日  
株式会社 不動産経済研究所

報道関係各位

## 2016年上期及び2015年年間の首都圏投資用マンション市場動向

## 《2016年上期》

- ◎ 2016年上期の供給は19.3%増の4,121戸、平均価格は2,754万円
- ◎ 供給エリアは28エリアに増加、トップは川崎市川崎区の603戸

2016年上期（1～6月）に供給された投資用マンションは83物件、4,121戸。前年同期（2015年1～6月）の68物件、3,454戸に比べて、物件数は15件（22.1%）の増加、戸数も667戸（19.3%）増加している。

平均価格は2,754万円（前年同期2,709万円）、㎡単価111.3万円（同105.8万円）となっており、戸当たり価格は45万円（1.7%）の上昇、㎡単価も5.5万円（5.2%）上昇している。

供給が行われたエリアは、都区部は17区で前年同期の15区から2エリア増加したほか、都下が5エリア（前年同期1エリア）、神奈川県が6エリア（同6エリア）となっている。この結果、供給エリア数は全28エリアとなり、前年同期の22エリアから6エリア増加した。また300戸を上回ったエリアは、前年同期は板橋区（453戸）、江東区（433戸）など4エリアだったが、16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51.0%で、前年同期の55.1%から4.1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、地価の上昇によって都心中心の展開は難しくなったものの、当面の供給はエリアを拡大して安定的に推移する見込み。しかし、さらに地価が高騰し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1,402戸、シェア34.0%、（前年同期1,562戸、シェア45.2%）
2. 1戸当たり平均専有面積＝24.75㎡（3.3%縮小、前年同期25.59㎡）
3. 供給地区ランキング（全28エリア）
  - ①川崎市川崎区603戸 ②品川区417戸 ③川崎市中原区406戸
  - ④墨田区339戸 ⑤練馬区337戸
 上位5エリアのシェア51.0%（前年同期55.1%）
4. 事業主ランキング（全18社）
 

1位	エフ・ジェー・ネクスト	727戸
2位	シノケンハーモニー	610戸
3位	スカイコート	385戸
4位	木下不動産	345戸
5位	T F D コーポレーション	279戸

（\*投資用物件のみを集計）

 上位5社のシェア56.9%（前年同期57.3%）

《2015年年間》

- ◎ 2015年年間の供給は2.9%減の6,056戸、価格2,742万円
- ◎ エリア別では板橋区が822戸で首位、2位江東区、3位墨田区
- ◎ エフ・ジェー・ネクストが849戸で2年ぶりの供給トップに

2015年一年間に発売された投資用マンションは120物件、6,056戸で、2014年の135物件、6,240戸と比べると、物件数は15物件（11.1%）、戸数は184戸（2.9%）、いずれも減少となった。また、1物件当たりの平均戸数は50.5戸で、14年の46.2戸と比べて4.3戸拡大している。

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。

2015年発売の投資用マンションの平均価格は2,742万円、㎡単価は105.9万円で、前年の2,659万円、103.3万円に比べ、戸当たりは83万円（3.1%）、㎡単価も2.6万円（2.5%）、いずれも上昇している。

供給があったのは全29エリアで、前年と比べて1エリアの増加。板橋区が822戸と前年（7位、385戸）から437戸増加しトップ、2位は江東区（817戸）、3位には墨田区（518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（849戸）で2年ぶりの首位となった。供給上位5社のシェアは53.3%で、前年の52.5%を0.8ポイント上回っている。

主な特徴は次のとおりである。

1. 2,500万円以下が2,730戸、シェア45.1%、（前年3,210戸、シェア51.4%）
2. 1戸当たり平均専有面積＝25.89㎡（0.5%拡大、前年25.75㎡）
3. 供給地区ランキング（全29エリア）
  - ①板橋区822戸 ②江東区817戸 ③墨田区518戸
  - ④大田区467戸 ⑤豊島区397戸上位5エリアのシェア49.9%（前年同期46.1%）
4. 事業主ランキング（全17社）

1位	エフ・ジェー・ネクスト	849戸
2位	青山メインランド	679戸
3位	TFDコーポレーション	614戸
4位	シノケンハーモニー	574戸
5位	木下不動産	512戸

（\*投資用物件のみを集計）

上位5社のシェア53.3%（前年同期52.5%）

【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～2016年6月)

戸数(戸)

件数(件)

