

2017年8月8日
株式会社 不動産経済研究所

報道関係各位

2017年上期及び2016年年間の首都圏投資用マンション市場動向

《2017年上期》

◎ 2017年上期の供給は21.8%減の3,222戸、平均価格は2,826万円

◎ 供給エリアは24エリアに減少、トップは大田区の368戸

2017年上期（1～6月）に供給された投資用マンションは60物件、3,222戸。前年同期（2016年1～6月）の83物件、4,121戸に比べて、物件数は23件（27.7%）の減少、戸数も899戸（21.8%）減少している。

平均価格は2,826万円（前年同期2,754万円）、㎡単価111.9万円（同111.3万円）となっており、戸当たり価格は72万円（2.6%）の上昇、㎡単価も0.6万円（0.5%）上昇している。

供給が行われたエリアは、都区部は14区で前年同期の17区から3エリア減少したほか、都下が2エリア（前年同期5エリア）、神奈川県が7エリア（同6エリア）、千葉県が1エリア（同ゼロ）となっている。この結果、供給エリア数は全24エリアとなり、前年同期の28エリアから4エリア減少した。また300戸を上回ったエリアは、前年同期は川崎市川崎区（603戸）、品川区（417戸）など5エリアだったが、17年上期は大田区のみであった。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41.8%で、前年同期の51.0%から9.2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新築市場から中古や首都圏以外のエリアの市場に流れるなどして需要が落ち込み、供給が減少する可能性もある。

1. 2,500万円以下が1,344戸、シェア41.7%（前年同期1,402戸、シェア34.0%）

2. 1戸当たり平均専有面積＝25.26㎡（2.1%拡大、前年同期24.75㎡）

3. 供給地区ランキング（全24エリア）

①大田区368戸 ②川崎市川崎区262戸 ③港区254戸

④江東区233戸 ⑤横浜市西区229戸

上位5エリアのシェア41.8%（前年同期51.0%）

4. 事業主ランキング（全18社）

1位 エフ・ジェー・ネクスト 460戸

2位 木下不動産 363戸

3位 青山メインランド 309戸

4位 TFDコーポレーション 238戸

5位 クレアスライフ 229戸

（*投資用物件のみを集計）

上位5社のシェア49.6%（前年同期56.9%）

《2016年年間》

- ◎ 2016年年間の供給は16.1%増の7,028戸、価格は2,788万円に上昇
- ◎ エリア別では川崎市川崎区が766戸で首位、2位品川区、3位江東区
- ◎ エフ・ジェー・ネクストが1,072戸で2年連続の供給トップに

2016年一年間に発売された投資用マンションは143物件、7,028戸で、2015年の120物件、6,056戸と比べると、物件数は23物件（19.2%）、戸数は972戸（16.1%）、いずれも増加となった。また、1物件当たりの平均戸数は49.1戸で、15年の50.5戸と比べて1.4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年代半ばにかけて順調に供給戸数を伸ばし、2007年には供給エリアを拡大して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7,006戸に減少すると、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戸台に回復して以降は2015年まで5,000戸台から6,000戸台で推移しており、2016年の7,028戸は2008年以来の7,000戸台となった。

2016年発売の投資用マンションの平均価格は2,788万円、㎡単価は112.0万円で、前年の2,742万円、105.9万円に比べ、戸当たりは46万円（1.7%）、㎡単価も6.1万円（5.8%）、いずれも上昇している。

供給があったのは全36エリアで、前年と比べて7エリアの増加。川崎市川崎区が766戸と前年（8位、312戸）から454戸増加してトップ、2位は品川区（550戸）、3位には江東区（443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（1,072戸）で唯一1,000戸を突破、2年連続の首位となった。供給上位5社のシェアは49.0%で、前年の53.3%を4.3ポイント下回っている。

主な特徴は次のとおりである。

1. 2,500万円以下は2,591戸、シェア36.9%、（前年2,730戸、シェア45.1%）
2. 1戸当たり平均専有面積＝24.90㎡（3.8%縮小、前年25.89㎡）
3. 供給地区ランキング（全36エリア）
①川崎市川崎区766戸 ②品川区550戸 ③江東区443戸
④墨田区440戸 ⑤板橋区422戸
上位5エリアのシェア37.3%（前年同期49.9%）
4. 事業主ランキング（全22社）

1位	エフ・ジェー・ネクスト	1,072戸
2位	木下不動産	650戸
3位	シノケンハーモニー	610戸
4位	TFDコーポレーション	592戸
5位	青山メインランド	519戸

（*投資用物件のみを集計）
上位5社のシェア49.0%（前年同期53.3%）

【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～2017年6月)

