

2018年8月2日
株式会社 不動産経済研究所

報道関係各位

2018年上期及び2017年年間の首都圏投資用マンション市場動向

《2018年上期》

- ◎ 2018年上期の供給は43.5%増の4,623戸、平均価格は3,088万円
- ◎ 供給エリアは30エリアに増加、トップは江東区の640戸

2018年上期（1～6月）に供給された投資用マンションは93物件、4,623戸。前年同期（2017年1～6月）の60物件、3,222戸に比べて、物件数は33件（55.0%）の増加、戸数も1,401戸（43.5%）増加している。平均価格は3,088万円（前年同期2,826万円）、㎡単価116.2万円（同111.9万円）となっており、戸当たり価格は262万円（9.3%）の上昇、㎡単価も4.3万円（3.8%）上昇している。

供給が行われたエリアは、都区部は19区で前年同期の14区から5エリア増加したほか、都下が2エリア（前年同期2エリア）、神奈川県が9エリア（同7エリア）、千葉県がゼロ（同1エリア）となっている。この結果、供給エリア数は全30エリアとなり、前年同期の24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、江東区（640戸）、板橋区（443戸）、新宿区（439戸）、川崎市中原区（400戸）、墨田区（332戸）と5エリアにのぼり、368戸の大田区のみだった前年同期から4エリアの増加。その上位5エリアのシェアは48.8%で、前年同期の41.8%から7.0ポイントアップしている。

今後の首都圏の投資用マンション市場は、用地取得の競争激化によって都心中心の展開は難しい状態が続くものの、当面の供給は城東、城北などに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、首都圏以外のエリアや中古市場へ今まで以上に人気に移る可能性もある。

主な特徴は次のとおりである。

1. 2,500万円以下が855戸、シェア18.5%（前年同期1,344戸、シェア41.7%）
2. 1戸当たり平均専有面積＝26.58㎡（5.2%拡大、前年同期25.26㎡）
3. 供給地区ランキング（全30エリア）
 - ①江東区640戸 ②板橋区443戸 ③新宿区439戸
 - ④川崎市中原区400戸 ⑤墨田区332戸
 上位5エリアのシェア48.8%（前年同期41.8%）
4. 事業主ランキング（全17社）

1位	シノケンハーモニー	880戸
2位	エフ・ジェー・ネクスト	423戸
3位	TFDコーポレーション	394戸
4位	インヴァランス	391戸
5位	木下不動産	390戸

（*投資用物件のみを集計）
上位5社のシェア53.6%（前年同期49.6%）

《2017年年間》

- ◎ 2017年年間の供給は13.6%減の6,074戸、価格は2,829万円にアップ
- ◎ エリア別では大田区が666戸で首位、2位板橋区、3位江東区
- ◎ 青山メインランドが676戸で2012年以來の供給トップに

2017年一年間に発売された投資用マンションは122物件、6,074戸で、2016年の143物件、7,028戸と比べると、物件数は21物件（14.7%）、戸数は954戸（13.6%）、いずれも減少している。また、1物件当たりの平均戸数は49.4戸で、16年の49.1戸と比べて0.3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年から2015年までは5,000戸台から6,000戸台で推移し、2016年は7,028戸と8年ぶりに7,000戸台に乗せたものの、2017年は二ケタ減、再び6,074戸に落ち込んだ。

2017年発売の投資用マンションの平均価格は2,829万円、㎡単価は111.1万円で、前年の2,788万円、112.0万円に比べ、戸当たりは41万円（1.5%）上昇した一方、㎡単価は0.9万円（0.8%）下落している。

供給があったのは全31エリアで、前年と比べて5エリアの減少。大田区が666戸と前年（16位、173戸）から493戸増加してトップ、2位は板橋区（532戸）、3位には江東区（507戸）が入っている。

事業主の供給トップは676戸の青山メインランドで、2012年以來5年ぶりの首位となった。供給上位5社のシェアは48.3%で、前年の49.0%を0.7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2,217戸、シェア36.5%、（前年2,591戸、シェア36.9%）
2. 1戸当たり平均専有面積＝25.46㎡（2.2%拡大、前年24.90㎡）
3. 供給地区ランキング（全31エリア）
①大田区666戸 ②板橋区532戸 ③江東区507戸
④川崎市中原区430戸 ⑤品川区324戸
上位5エリアのシェア40.5%（前年同期37.3%）
4. 事業主ランキング（全19社）

1位	青山メインランド	676戸
2位	エフ・ジェー・ネクスト	664戸
3位	木下不動産	578戸
4位	TFDコーポレーション	555戸
5位	インヴァランス	463戸

（*投資用物件のみを集計）
上位5社のシェア48.3%（前年同期49.0%）

【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～2018年6月)

戸数(戸)

件数(件)

