

# 不動産経済 マンションデータ・ニュース

2019年8月6日

株式会社 不動産経済研究所

報道関係各位

## 2019年上期及び2018年年間の首都圏投資用マンション市場動向

### 《2019年上期》

◎ 供給3,196戸、前年同期比1,427戸・30.9%減、平均価格は3,047万円

◎ 供給エリアも30エリアから24エリアに減少、トップは品川区の330戸

2019年上期（1～6月）に供給された投資用マンションは71物件、3,196戸。前年同期（2018年1～6月）の93物件、4,623戸に比べて、物件数は22件（23.7%）の減少、戸数も1,427戸（30.9%）減少している。平均価格は3,047万円（前年同期3,088万円）、㎡単価115.4万円（同116.2万円）となっており、戸当たり価格は41万円（1.3%）の下落、㎡単価も0.8万円（0.7%）下落している。

供給が行われたエリアは、都区部は16区で前年同期の19区から3エリア減少したほか、都下が1エリア（前年同期2エリア）、神奈川県が7エリア（同9エリア）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30エリアからは6エリア減少している。また、前年同期は供給トップの江東区が640戸まで伸ばしていたのに対して、2019年上期は500戸を上回ったエリアが無く、最多は330戸の品川区であった。練馬区が313戸で続いたものの、以下は江東区285戸、台東区276戸、板橋区227戸と300戸を上回ったのは2エリアのみにとどまり、前年同期（5エリア）から3エリアの減少となった。上位5エリアのシェアは44.8%で、前年同期の48.8%から4.0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、都心エリアの用地取得は競争が激しく厳しい状態が続くものの、当面の供給は城東や城北、神奈川県などに軸足を移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そのようなエリアでの低価格帯の住戸の供給が落ち込むことになれば、首都圏以外のエリアや中古市場へ更に人気は流れてしまう可能性もある。

1. 2,500万円以下が607戸、シェア19.0%（前年同期855戸、シェア18.5%）

2. 1戸当たり平均専有面積=26.40㎡（0.7%縮小、前年同期26.58㎡）

3. 供給地区ランキング（全24エリア）

①品川区330戸      ②練馬区313戸      ③江東区285戸

④台東区276戸      ⑤板橋区227戸

上位5エリアのシェア44.8%（前年同期48.8%）

4. 事業主ランキング（全19社）

1位 エフ・ジェー・ネクスト      460戸

2位 インヴァランス      413戸

3位 木下不動産      352戸

4位 青山メインランド      307戸

4位 TFDコーポレーション      307戸

（\*投資用物件のみを集計、同戸数の場合は50音順で表記）

上位5社のシェア57.5%（前年同期53.6%）

## 《2018年年間》

- ◎ 2018年年間の供給は28.7%増の7,816戸、価格は3,088万円にアップ
- ◎ エリア別では江東区が882戸で首位、2位板橋区、3位練馬区
- ◎ 売主はシノケンハーモニーが880戸で初の供給トップに

2018年一年間に発売された投資用マンションは161物件、7,816戸で、2017年の122物件、6,074戸と比べると、物件数は39物件（32.0%）、戸数は1,742戸（28.7%）、いずれも増加している。また、1物件当たりの平均戸数は48.5戸で、17年の49.8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、2010年には4,583戸にまで落ち込んだ。2011年から2015年まで5,000戸台から6,000戸台で推移した後、2016年に7,028戸と8年ぶりに7,000戸台に乗せると、2017年は再び6,074戸に落ち込んだものの、2018年は7,000戸を大きく上回る7,816戸にまで戸数を伸ばした。

2018年発売の投資用マンションの平均価格は3,088万円、㎡単価は115.0万円で、前年の2,829万円、111.1万円に比べ、戸当たりは259万円（9.2%）上昇、㎡単価も3.9万円（3.5%）上昇している。

供給があったのは全33エリアで、前年と比べて2エリア増加。江東区が882戸と前年の507戸から375戸増加してトップ、2位は板橋区（731戸）、3位には練馬区（607戸）が入っている。

事業主の供給トップは880戸のシノケンハーモニーで、年間では初の首位となった。供給上位5社のシェアは44.7%で、前年の48.3%を3.6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1,606戸、シェア20.5%、（前年2,217戸、シェア36.5%）
2. 1戸当たり平均専有面積＝26.85㎡（5.5%拡大、前年25.46㎡）
3. 供給地区ランキング（全33エリア）
  - ①江東区882戸 ②板橋区731戸 ③練馬区607戸
  - ④新宿区605戸 ⑤墨田区501戸上位5エリアのシェア42.6%（前年同期40.5%）
4. 事業主ランキング（全19社）

1位	シノケンハーモニー	880戸
2位	TFDコーポレーション	707戸
3位	青山メインランド	668戸
4位	エフ・ジェー・ネクスト	635戸
5位	木下不動産	624戸

（\*投資用物件のみを集計）

上位5社のシェア44.7%（前年同期48.3%）

**【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～2019年6月)

