

2020年8月6日

株式会社 不動産経済研究所

報道関係各位

2020年上期及び2019年年間の首都圏投資用マンション市場動向

《2020年上期》

- ◎ 供給3,484戸、前年同期比288戸・9.0%増、平均価格は3,172万円
- ◎ 供給エリアも24エリアから26エリアに増加、トップは江東区の434戸

2020年上期（1～6月）に供給された投資用マンションは75物件、3,484戸。前年同期（2019年1～6月）の71物件、3,196戸に比べて、物件数は4件（5.6%）の増加、戸数も288戸（9.0%）増加している。平均価格は3,172万円（前年同期3,047万円）、㎡単価121.1万円（同115.4万円）となっており、戸当たり価格は125万円（4.1%）の上昇、㎡単価も5.7万円（4.9%）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16区から1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9エリア（同7エリア）、埼玉県が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26エリアとなり、前年同期の24エリアからは2エリア増加している。また、前年同期は供給トップの品川区が330戸と400戸を上回ったエリアが無かったのに対して、2020年上期はトップの江東区が434戸、2位の新宿区が410戸と上位2エリアが400戸台となっている。しかし300戸台の供給はゼロ（前年同期は2エリア）で、以下は川崎市中原区264戸、横浜市神奈川区234戸、大田区209戸と続いている。上位5エリアのシェアは44.5%で、前年同期の44.8%から0.3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競争が激しい状態が続いたことから、当面は城東や城北、神奈川県などのシェアが高いまま推移する見込み。しかし、コロナ禍によって人気エリアの地価高騰が収まるようであれば、再び都心や城南エリアなどに供給がシフトする可能性がある。

1. 2,500万円以下が589戸、シェア16.9%（前年同期607戸、シェア19.0%）
2. 1戸当たり平均専有面積：26.19㎡（0.8%縮小、前年同期26.40㎡）
3. 供給地区ランキング（全26エリア）
 - ①江東区434戸 ②新宿区410戸 ③川崎市中原区264戸
 - ④横浜市神奈川区234戸 ⑤大田区209戸
 上位5エリアのシェア44.5%（前年同期44.8%）

4. 事業主ランキング（全16社）

1位	シノケンハーモニー	640戸
2位	エフ・ジェー・ネクスト	594戸
3位	青山メインランド	458戸
4位	木下不動産	269戸
5位	インヴァランス	233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63.0%（前年同期57.5%）

《2019年年間》

- ◎ 2019年年間の供給は23.5%減の5,977戸、価格は3,131万円にアップ
- ◎ エリア別では品川区が689戸で首位、2位江東区、3位練馬区
- ◎ 売主はエフ・ジェー・ネクストが868戸で3年ぶりの供給トップに

2019年一年間に発売された投資用マンションは132物件、5,977戸で、2018年の161物件、7,816戸と比べると、物件数は29物件（18.0%）、戸数は1,839戸（23.5%）、いずれも減少している。また、1物件当たりの平均戸数は45.3戸で、18年の48.5戸と比べて3.2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戸台に乗せて以降は2017年には6,074戸に減少、2018年は7,816戸に増加、そして2019年は5,977戸に減少と、供給は乱高下を繰り返している。

2019年発売の投資用マンションの平均価格は3,131万円、㎡単価は118.3万円で、前年の3,088万円、115.0万円に比べ、戸当たりは43万円（1.4%）上昇、㎡単価も3.3万円（2.9%）上昇している。

供給があったのは全31エリアで、前年と比べて2エリア減少。品川区が689戸と前年の417戸から272戸増加してトップ、2位は江東区（544戸）、3位には練馬区（511戸）が入っている。

事業主の供給トップは868戸のエフ・ジェー・ネクストで、2016年以来3年ぶりの首位奪還となった。供給上位5社のシェアは53.3%で、前年の44.7%を8.6ポイント上回っている。

1. 2,500万円以下は1,039戸、シェア17.4%、（前年1,606戸、シェア20.5%）
2. 1戸当たり平均専有面積：26.47㎡（1.4%縮小、前年26.85㎡）

3. 供給地区ランキング（全31エリア）
 - ①品川区689戸 ②江東区544戸 ③練馬区511戸
 - ④板橋区386戸 ⑤台東区361戸上位5エリアのシェア41.7%（前年同期42.6%）

4. 事業主ランキング（全20社）

1位	エフ・ジェー・ネクスト	868戸
2位	青山メインランド	686戸
3位	インヴァランス	620戸
4位	木下不動産	556戸
5位	TFDコーポレーション	458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44.7%）

【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～2020年6月)

戸数(戸)

件数(件)

