

2022年8月8日
株式会社 不動産経済研究所

報道関係各位

2022年上期及び2021年年間の首都圏投資用マンション市場動向

《2022年上期》

- ◎ 供給3,768戸、前年同期比118戸・3.2%増、平均価格は3,221万円
- ◎ 供給エリアは全29エリアで前年同期と同数、トップは大田区の449戸

2022年上期（1～6月）に供給された投資用マンションは86物件、3,768戸。前年同期（2021年1～6月）の76物件、3,650戸に比べて、物件数は10件（13.2%）の増加、戸数も118戸（3.2%）増加している。平均価格は3,221万円（前年同期3,125万円）、㎡単価120.7万円（同118.2万円）となっており、戸当たり価格は96万円（3.1%）の上昇、㎡単価も2.5万円（2.1%）上昇している。

供給が行われたエリアは、都区部は18区で前年同期の18区と同数だったほか、都下が1エリア（前年同期2エリア）、神奈川県が10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29エリアとなり、前年同期の29エリアと同数となっている。また、エリア別の供給トップは449戸の大田区で、500戸を上回ったエリアは無かった。大田区が上期にトップとなるのは2017年以来5年ぶりのこと。2位は439戸の江東区で、上位2エリアが400戸台となっている。3位には311戸の豊島区が入り、4位横浜市南区（296戸）、5位墨田区（239戸）と続いている。上位5エリアのシェアは46.0%で、前年同期の40.8%から5.2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、東京都心部などでは厳しい用地取得競争が続いていることから、引き続き城東や城北、神奈川県の横浜市や川崎市などのシェアが高いまま推移する見込み。

主な特徴は次のとおりである。

1. 2,500万円以下が556戸、シェア14.8%（前年同期627戸、シェア17.2%）
2. 1戸当たり平均専有面積：26.68㎡（0.9%拡大、前年同期26.44㎡）
3. 供給地区ランキング（全29エリア）

①大田区449戸	②江東区439戸	③豊島区311戸
④横浜市南区296戸	⑤墨田区239戸	

 上位5エリアのシェア46.0%（前年同期40.8%）
4. 事業主ランキング（全18社）

1位	シノケンハーモニー	794戸
2位	FJネクスト	420戸
3位	青山メインランド	349戸
4位	NST	347戸
5位	インヴァランス	265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57.7%（前年同期56.5%）

《2021年年間》

- ◎ 2021年年間の供給は3.7%減の6,028戸、価格は1.4%ダウンの3,132万円
- ◎ エリア別では江東区が698戸で首位、2位墨田区、3位横浜市南区
- ◎ 売主はFJネクストが1,067戸で3年連続の供給トップ

2021年一年間に発売された投資用マンションは130物件、6,028戸で、2020年の140物件、6,260戸と比べると、物件数は10物件（7.1%）、戸数は232戸（3.7%）、いずれも減少している。また、1物件当たりの平均戸数は46.4戸で、20年の44.7戸と比べて1.7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年には7,028戸と8年ぶりの7,000戸を上回った。それ以降は2019年（5,977戸）まで乱高下を繰り返した後、2020年は6,260戸、2021年は6,028戸と2年連続で6,000戸台となっている。

2021年発売の投資用マンションの平均価格は3,132万円、㎡単価は116.9万円で、前年の3,176万円、120.2万円に比べ、戸当たりは44万円（1.4%）、㎡単価も3.3万円（2.7%）下落している。

供給があったのは全32エリアで、前年と比べて3エリアの減少。江東区が698戸と前年の776戸から78戸減となったものの2年連続でトップ、2位は墨田区（430戸）、3位には横浜市南区（380戸）が入っている。

事業主の供給トップは1,067戸のFJネクストで、3年連続のトップとなった。供給上位5社のシェアは54.0%で、前年の52.5%を1.5ポイント上回っている。

主な特徴は次のとおりである。

1. 2,500万円以下は1,070戸、シェア17.8%、（前年1,148戸、シェア18.3%）
2. 1戸当たり平均専有面積：26.78㎡（1.4%拡大、前年26.42㎡）
3. 供給地区ランキング（全32エリア）
 - ①江東区698戸 ②墨田区430戸 ③横浜市南区380戸
 - ④川崎市中原区376戸 ⑤品川区297戸上位5エリアのシェア36.2%（前年37.2%）
4. 事業主ランキング（全16社）

1位	FJネクスト	1,067戸
2位	青山メインランド	690戸
3位	日本ワークス	546戸
4位	TFDコーポレーション	487戸
5位	NST	467戸

（*投資用物件のみを集計）

上位5社のシェア54.0%（前年52.5%）

【問合せ先】
（株）不動産経済研究所
調査部門
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～2022年6月)

戸数(戸)

件数(件)

