

2023年8月8日

株式会社 不動産経済研究所

報道関係各位

## 2023年上期及び2022年年間の首都圏投資用マンション市場動向

## 《2023年上期》

◎ 供給2,820戸、前年同期比858戸・23.3%減、平均価格は3,182万円

◎ 供給エリアは全27エリアで1エリア減、トップは横浜市南区の415戸

2023年上期（1～6月）に供給された投資用マンションは56物件、2,820戸。前年同期（2022年1～6月）の84物件、3,678戸に比べて、物件数は28件（33.3%）減、戸数も858戸（23.3%）減少している。平均価格は3,182万円（前年同期3,237万円）、㎡単価121.3万円（同121.3万円）となっており、戸当たり価格は55万円（1.7%）の下落、㎡単価は同値（±0%）であった。

供給が行われたエリアを見ると、都区部は16区で前年同期の17区から1エリア減少したほか、都下が3エリア（前年同期1エリア）、神奈川県が8エリア（同10エリア）となっている。この結果、供給エリア数は全27エリアとなり、前年同期の28エリアから1エリアの減少となった。また、エリア別の供給トップは415戸の横浜市南区で、500戸を上回ったエリアは無かった。23区以外のエリアが上期でトップとなるのは初。さらに2位は312戸の横浜市中区、3位は185戸の横浜市神奈川区と、上位3エリアはいずれも横浜市が占めている。4位は江東区（181戸）、5位川崎市中原区（170戸）と続き、23区でトップ5に入ったのは江東区のみであった。上位5エリアのシェアは44.8%で、前年同期の47.1%から2.3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、東京23区内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302戸、シェア10.7%（前年同期532戸、シェア14.5%）
2. 1戸当たり平均専有面積：26.22㎡（1.7%縮小、前年同期26.68㎡）
3. 供給地区ランキング（全27エリア）

①横浜市南区415戸 ②横浜市中区312戸 ③横浜市神奈川区185戸

④江東区181戸 ⑤川崎市中原区170戸

上位5エリアのシェア44.8%（前年同期47.1%）

4. 事業主ランキング（全16社）

1位 FJネクスト 522戸

2位 東京日商エステム 357戸

3位 インヴァランス 268戸

4位 ヴェリタス・インベストメント 187戸

5位 プロパティエージェント 186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53.9%（前年同期56.7%）

《2022年年間》

- ◎ 2022年年間の供給は1.1%減の5,961戸、価格は4.9%のアップ3,284万円
- ◎ エリア別では大田区が675戸で首位、2位江東区、3位横浜市南区
- ◎ 売主はFJネクストが844戸で4年連続の供給トップ

2022年一年間に発売された投資用マンションは131物件、5,961戸で、2021年の130物件、6,028戸と比べると、物件数は1物件（0.8%）増加した一方、戸数は67戸（1.1%）の減少となった。1物件当たりの平均戸数は45.5戸で、21年の46.4戸と比べて0.9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戸と初めて9,000戸を突破した。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年ぶりに7,000戸を上回った。2017年以降は2018年に7,816戸となったことを除いて6,000戸前後の戸数で推移しており、2019年5,977戸、2020年6,260戸、2021年6,028戸、2022年5,961戸と、直近では2年連続で微減となっている。

2022年発売の投資用マンションの平均価格は3,284万円、㎡単価は121.4万円で、前年の3,132万円、116.9万円に比べ、戸当たりは152万円（4.9%）、㎡単価も4.5万円（3.8%）上昇している。

供給があったのは全34エリアで、前年と比べて2エリアの増加。大田区が675戸で2017年以来5年ぶりの供給トップとなった。2位は江東区（617戸）、3位には横浜市南区（566戸）が入っている。

事業主の供給トップは844戸のFJネクストで、4年連続のトップとなった。供給上位5社のシェアは52.1%で、前年の54.0%を1.9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718戸、シェア12.0%、（前年1,070戸、シェア17.8%）
2. 1戸当たり平均専有面積：27.05㎡（1.0%拡大、前年26.78㎡）
3. 供給地区ランキング（全34エリア）
  - ①大田区675戸 ②江東区617戸 ③横浜市南区566戸
  - ④墨田区430戸 ⑤板橋区411戸上位5エリアのシェア45.3%（前年36.2%）
4. 事業主ランキング（全18社）

1位	FJネクスト	844戸
2位	シノケンハーモニー	794戸
3位	青山メインランド	561戸
4位	NST	495戸
5位	インヴァランス	412戸

（\*投資用物件のみを集計）  
上位5社のシェア52.1%（前年54.0%）

**【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～2023年6月)

戸数(戸)

件数(件)

