

2021年8月11日
株式会社 不動産経済研究所

報道関係各位

2021年上期及び2020年年間の首都圏投資用マンション市場動向

《2021年上期》

- ◎ 供給3,650戸、前年同期比166戸・4.8%増、平均価格は3,125万円
- ◎ 供給エリアも26エリアから29エリアに増加、トップは江東区の539戸

2021年上期（1～6月）に供給された投資用マンションは76物件、3,650戸。前年同期（2020年1～6月）の75物件、3,484戸に比べて、物件数は1件（1.3%）の増加、戸数も166戸（4.8%）増加している。平均価格は3,125万円（前年同期3,172万円）、㎡単価118.2万円（同121.1万円）となっており、戸当たり価格は47万円（1.5%）の下落、㎡単価も2.9万円（2.4%）下落している。

供給が行われたエリアは、都区部は18区で前年同期の15区から3エリア増加したほか、都下が2エリア（前年同期1エリア）、神奈川県が9エリア（同9エリア）、埼玉県がゼロ（同1エリア）となっている。この結果、供給エリア数は全29エリアとなり、前年同期の26エリアからは3エリア増加している。また、エリア別の供給トップは江東区で539戸と唯一500戸を上回った。江東区は2020年上期も434戸でトップだったので、上半期は2年連続のトップとなった。以下は400戸台、300戸台の供給は無く、品川区263戸、川崎市中原区244戸、川崎市川崎区235戸、大田区209戸と続いている。上位5エリアのシェアは40.8%で、前年同期の44.5%から3.7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、コロナ禍においても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、当面は城東や城北、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627戸、シェア17.2%（前年同期589戸、シェア16.9%）
2. 1戸当たり平均専有面積：26.44㎡（1.0%拡大、前年同期26.19㎡）
3. 供給地区ランキング（全29エリア）

①江東区539戸	②品川区263戸	③川崎市中原区244戸
④川崎市川崎区235戸	⑤大田区209戸	

 上位5エリアのシェア40.8%（前年同期44.5%）
4. 事業主ランキング（全16社）

1位 エフ・ジェー・ネクスト	805戸
2位 木下不動産	373戸
3位 青山メインランド	331戸
4位 日本ワークス	310戸
5位 TFDコーポレーション	243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56.5%（前年同期63.0%）

《2020年年間》

- ◎ 2020年年間の供給は4.7%増の6,260戸、価格は1.4%UPの3,176万円
- ◎ エリア別では江東区が776戸で首位、2位新宿区、3位台東区
- ◎ 売主はエフ・ジェー・ネクストが900戸で2年連続の供給トップ

2020年一年間に発売された投資用マンションは140物件、6,260戸で、2019年の132物件、5,977戸と比べると、物件数は8物件（6.1%）、戸数は283戸（4.7%）、いずれも増加している。また、1物件当たりの平均戸数は44.7戸で、19年の45.3戸と比べて0.6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戸台に。以降は2017年6,074戸、2018年7,816戸、そして2019年5,977戸と供給は乱高下を繰り返し、2020年は前年比4.7%増の6,260戸となった。

2020年発売の投資用マンションの平均価格は3,176万円、㎡単価は120.2万円で、前年の3,131万円、118.3万円に比べ、戸当たりは45万円（1.4%）、㎡単価も1.9万円（1.6%）上昇している。

供給があったのは全35エリアで、前年と比べて4エリア増加。江東区が776戸と前年の544戸から232戸増加してトップ、2位は新宿区（518戸）、3位には台東区（360戸）が入っている。

事業主の供給トップは900戸のエフ・ジェー・ネクストで、2年連続のトップとなった。供給上位5社のシェアは52.5%で、前年の53.3%を0.8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1,148戸、シェア18.3%、（前年1,039戸、シェア17.4%）
2. 1戸当たり平均専有面積：26.42㎡（0.2%縮小、前年26.47㎡）
3. 供給地区ランキング（全35エリア）
 - ①江東区776戸 ②新宿区518戸 ③台東区360戸
 - ④墨田区347戸 ⑤大田区329戸上位5エリアのシェア37.2%（前年同期41.7%）
4. 事業主ランキング（全17社）

1位	エフ・ジェー・ネクスト	900戸
2位	青山メインランド	830戸
3位	シノケンハーモニー	640戸
4位	インヴァランス	493戸
5位	木下不動産	426戸

（*投資用物件のみを集計）

上位5社のシェア52.5%（前年同期53.3%）

【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～2021年6月)

戸数(戸)

件数(件)

