

2024年8月6日

株式会社 不動産経済研究所

報道関係各位

2024年上期及び2023年年間の首都圏投資用マンション市場動向

《2024年上期》

- ◎ 供給2,167戸、前年同期比653戸・23.2%減、平均価格は3,595万円
- ◎ 供給エリアは全25エリアで2エリア減、大田区が270戸で供給トップ

2024年上期（1～6月）に供給された投資用マンションは56物件、2,167戸。前年同期（2023年1～6月）の56物件、2,820戸に比べて、物件数は増減なし、戸数は653戸（23.2%）減少している。平均価格は3,595万円（前年同期3,182万円）、㎡単価135.2万円（同121.3万円）となっており、戸当たり価格は413万円（13.0%）の上昇、㎡単価は13.9万円（11.5%）の上昇であった。

供給が行われたエリアを見ると、東京23区は16区で前年同期（16区）から増減なく、都下が1エリア（前年同期3エリア）、神奈川県が7エリア（同8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25エリアとなり、前年同期の27エリアから2エリアの減少となった。また、エリア別の供給トップは270戸の大田区で、300戸を上回ったエリアは無かった。さらに2位は249戸の横浜市神奈川区、3位は227戸の江東区と、上位3エリアが200戸台となっている。さらに4位は台東区（198戸）、5位墨田区（172戸）と続き、トップ5のうち4エリアが東京23区であった。上位5エリアのシェアは51.5%で、前年同期の44.8%から6.7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、東京23区内では厳しい用地取得競争が続いていることから、再び横浜市や川崎市などのシェアがアップする見込み。

主な特徴は次のとおりである。

- 2,500万円以下が14戸、シェア0.6%（前年同期302戸、シェア10.7%）
- 1戸当たり平均専有面積：26.60㎡（1.4%拡大、前年同期26.22㎡）
- 供給地区ランキング（全25エリア）
 - ①大田区270戸 ②横浜市神奈川区249戸 ③江東区227戸
 - ④台東区198戸 ⑤墨田区172戸上位5エリアのシェア51.5%（前年同期44.8%）
- 事業主ランキング（全14社）

1位	シノケンハーモニー	390戸
2位	インヴァランス	352戸
3位	N S T	307戸
4位	プロパティエージェント	195戸
5位	木下不動産	187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66.0%（前年同期53.9%）

《2023年年間》

- ◎ 2023年年間は供給19.5%減の4,796戸、価格は0.8%ダウンの3,259万円
- ◎ エリア別トップは553戸の横浜市南区、2位品川区、3位横浜市中区
- ◎ 売主は699戸のFJネクストが5年連続の供給トップに

2023年一年間に発売された投資用マンションは105物件、4,796戸で、2022年の131物件、5,961戸と比べると、物件数は26物件（19.8%）の減少、戸数は1,165戸（19.5%）の減少となった。1物件当たりの平均戸数は45.7戸で、22年の45.5戸と比べて0.2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戸と最多供給を記録。しかし、2008年に地価の高騰やリーマンショックによって供給戸数が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（7,816戸）を除いて2022年までは6,000戸前後の戸数で推移していた。しかし2023年は4,796戸と大幅に落ち込み、2010年以来13年ぶりに5,000戸を下回った。

2023年発売の投資用マンションの平均価格は3,259万円、㎡単価は124.9万円で、前年の3,284万円、121.4万円に比べ、戸当たりは25万円（0.8%）下落、㎡単価は3.5万円（2.9%）上昇している。

供給があったのは全32エリアで、前年と比べて2エリアの減少。横浜市南区が553戸で初の供給トップとなった。2位は品川区（385戸）、3位には横浜市中区（312戸）が入っている。売主・事業主の供給トップは699戸のFJネクストで、5年連続のトップとなった。供給上位5社のシェアは49.7%で、前年の52.1%を2.4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391戸、シェア8.2%、（前年718戸、シェア12.0%）
2. 1戸当たり平均専有面積：26.08㎡（3.6%縮小、前年27.05㎡）
3. 供給地区ランキング（全32エリア）
 - ①横浜市南区553戸 ②品川区385戸 ③横浜市中区312戸
 - ④川崎市中原区307戸 ⑤墨田区303戸上位5エリアのシェア38.8%（前年45.3%）
4. 事業主ランキング（全19社）

1位	FJネクスト	699戸
2位	インヴァランス	505戸
3位	プロパティエージェント	446戸
4位	NST	377戸
5位	東京日商エステム	357戸

（*投資用物件のみを集計）
上位5社のシェア49.7%（前年52.1%）

【問合せ先】
(株)不動産経済研究所
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～2024年6月)

戸数(戸)

件数(件)

