

不動産経済 マンションデータ・ニュース

2025年8月5日

株式会社 不動産経済研究所

報道関係各位

2025年上期及び2024年年間の首都圏投資用マンション市場動向

《2025年上期》

◎ 供給1,864戸、前年同期比303戸・14.0%減、平均価格は3,434万円

◎ 供給エリアは全20エリアで5エリア減、葛飾区が311戸で供給トップ

2025年上期（1～6月）に供給された投資用マンションは42物件、1,864戸。前年同期（2024年1～6月）の56物件、2,167戸に比べると物件数は14物件（25.0%）、戸数は303戸（14.0%）減少している。平均価格は3,434万円（前年同期3,595万円）、㎡単価133.4万円（同135.2万円）となっており、戸当たり価格は161万円（4.5%）、㎡単価は1.8万円（1.3%）の下落となっている。

供給が行われたエリアを見ると、東京23区は8区で前年同期（16区）から半減、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2エリア（同1エリア）となっている。この結果、供給エリア数は全20エリアとなり、前年同期の25エリアから5エリアの減少となった。また、エリア別の供給トップは311戸の葛飾区となった。2位は208戸の川口市、3位は170戸の横浜市鶴見区と、200戸を上回ったのは上位2エリアのみとなっている。さらに4位は川崎市川崎区（166戸）、5位江東区（153戸）と続き、東京23区でトップ5に入ったのは2エリアにとどまった。上位5エリアのシェアは54.1%で、前年同期の51.5%から2.6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、引き続き横浜市や川崎市、川口市などが高いシェアを維持する見込み。

主な特徴は次のとおりである。

- 2,500万円以下が121戸、シェア6.5%（前年同期14戸、シェア0.6%）
- 1戸当たり平均専有面積：25.74㎡（3.2%縮小、前年同期26.60㎡）
- 供給地区ランキング（全20エリア）
 - ①葛飾区311戸
 - ②川口市208戸
 - ③横浜市鶴見区170戸
 - ④川崎市川崎区166戸
 - ⑤江東区153戸上位5エリアのシェア54.1%（前年同期51.5%）
- 事業主ランキング（全13社）

1位	プロパティエージェント	371戸
2位	インヴァランス	299戸
3位	N S T	284戸
4位	F J ネクスト	209戸
5位	日本ワークス	172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71.6%（前年同期66.0%）

《2024年年間》

- ◎ 2024年年間は供給11.6%減の4,241戸、価格は10.4%アップの3,599万円
- ◎ エリア別トップは435戸の江東区、2位大田区、3位墨田区
- ◎ 売主は733戸のインヴァランスが初の供給トップに

2024年に発売された投資用マンションは101物件、4,241戸で、2023年の105物件、4,796戸と比べ物件数は4物件（3.8%）の減少、戸数は555戸（11.6%）の減少となった。1物件当たりの平均戸数は42.0戸で、2023年の45.7戸と比べて3.7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戸を下回ると、2024年は4,241戸とさらに落ち込み、2年連続で5,000戸を下回った。

2024年発売の投資用マンションの平均価格は3,599万円、㎡単価は133.9万円で、前年の3,259万円、124.9万円に比べ、戸当たりは340万円（10.4%）、㎡単価も9.0万円（7.2%）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。供給トップは435戸の江東区となった。2位は大田区（325戸）、3位には墨田区（324戸）が入っている。売主・事業主の供給トップは733戸のインヴァランスで、初のトップとなった。供給上位5社のシェアは60.0%で、前年の49.7%を10.3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47戸、シェア1.1%、（前年391戸、シェア8.2%）
2. 1戸当たり平均専有面積：26.88㎡（3.1%拡大、前年26.08㎡）
3. 供給地区ランキング（全34エリア）
 - ①江東区435戸 ②大田区325戸 ③墨田区324戸
 - ④葛飾区306戸 ⑤台東区268戸上位5エリアのシェア39.1%（前年38.8%）
4. 事業主ランキング（全16社）

1位	インヴァランス	733戸
2位	N S T	594戸
3位	F J ネクスト	518戸
4位	シノケンハーモニー	390戸
5位	日本ワークス	310戸

（*投資用物件のみを集計）
上位5社のシェア60.0%（前年49.7%）

【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～2025年6月)

戸数(戸)

件数(件)

