

2026年8月5日
株式会社 不動産経済研究所

報道関係各位

2026年上半期及び2025年の首都圏投資用マンション市場動向

《2026年上期》

- ◎ 供給2,401戸、前年同期比537戸・28.8%増、平均価格は3,703万円
- ◎ 供給エリアは7エリア増の全27エリア、横浜市南区が348戸で供給トップ

2026年上期（1～6月）に供給された投資用マンションは46物件、2,401戸。前年同期（2025年1～6月）の42物件、1,864戸に比べると物件数は4物件（9.5%）、戸数は537戸（28.8%）増加している。平均価格は3,703万円（前年同期3,434万円）、㎡単価145.6万円（同133.4万円）となっており、戸当たり価格は269万円（7.8%）、㎡単価は12.2万円（9.1%）の上昇となっている。

供給が行われたエリアを見ると、東京23区は13区で前年同期（8区）から5エリア増加したほか、都下が1エリア（前年同期1エリア）、神奈川県が10エリア（同9エリア）、埼玉県が2エリア（同2エリア）、千葉県が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27エリアとなり、前年同期の20エリアから7エリアの増となった。また、エリア別の供給トップは348戸の横浜市南区。2位は188戸の江東区、3位には182戸の大田区が続いた。さらに4位は横浜市神奈川区（176戸）、5位横浜市保土ケ谷区（172戸）が入っている。上位5エリアのシェアは44.4%で、前年同期の54.1%から9.7ポイントダウンしている。横浜市全域では7区で計958戸、川崎市では3区で計194戸の供給となっている。

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2戸、シェア0.1%（前年同期121戸、シェア6.5%）
- 1戸当たり平均専有面積：25.43㎡（1.2%縮小、前年同期25.74㎡）
- 供給地区ランキング（全27エリア）
 - ①横浜市南区348戸 ②江東区188戸 ③大田区182戸
 - ④横浜市神奈川区176戸 ⑤横浜市保土ケ谷区172戸
 - 上位5エリアのシェア44.4%（前年同期54.1%）
- 事業主ランキング（全14社）

1位	F J ネクスト	455戸
2位	インヴァランス	360戸
3位	N S T	324戸
4位	プロパティエージェント	224戸
5位	シーラ	188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64.6%（前年同期71.6%）

《2025年年間》

- ◎ 2025年年間は供給4.9%減の4,034戸、価格は0.8%アップの3,626万円
- ◎ エリア別トップは431戸の葛飾区、2位横浜市南区、3位江東区
- ◎ 売主は752戸のFJネクストが2年ぶりの供給トップに

2025年に発売された投資用マンションは85物件、4,034戸で、2024年の101物件、4,241戸と比べ物件数は16物件（15.8%）の減少、戸数は207戸（4.9%）の減少となった。1物件当たりの平均戸数は47.5戸で、2024年の42.0戸と比べて5.5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年には最多となる9,210戸を記録した。しかし、2008年に地価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年以降は2016年（7,028戸）、2018年（7,816戸）を除いて2022年まで5,000戸台から6,000戸台で推移していたものの、2023年は4,796戸と大幅に減少して13年ぶりに5,000戸を下回った。2024年は4,241戸とさらに落ち込み、2025年も4,034戸と減少に歯止めが掛からなかった。

2025年発売の投資用マンションの平均価格は3,626万円、㎡単価は136.6万円で、前年の3,599万円、133.9万円に比べ、戸当たりは27万円（0.8%）、㎡単価も2.7万円（2.0%）上昇している。

供給があったのは全31エリアで、前年と比べて3エリアの減少。供給トップは431戸の葛飾区となった。2位は横浜市南区（399戸）、3位には江東区（315戸）が入っている。横浜市内全域では5区で計854戸、川崎市では6区で計944戸供給されている。売主・事業主の供給トップは752戸のFJネクストで、2年ぶりのトップとなった。供給上位5社のシェアは72.6%で、前年の60.0%を12.6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129戸、シェア3.2%、（前年47戸、シェア1.1%）
2. 1戸当たり平均専有面積：26.54㎡（1.3%縮小、前年26.88㎡）
3. 供給地区ランキング（全31エリア）
 - ①葛飾区431戸 ②横浜市南区399戸 ③江東区315戸
 - ④川口市307戸 ⑤川崎市川崎区300戸上位5エリアのシェア43.4%（前年39.1%）
4. 事業主ランキング（全15社）

1位	FJネクスト	752戸
2位	NST	716戸
3位	インヴァランス	600戸
4位	プロパティエージェント	593戸
5位	クレアスライフ	268戸

（*投資用物件のみを集計）
上位5社のシェア72.6%（前年60.0%）

【問合せ先】
(株)不動産経済研究所
調査部
TEL:03-3225-5301

3. 投資用マンション発売戸数の年次別推移表(1988年～2026年6月)

