

データから読み解く不動産マーケット

高市政権の誕生後も続く円安基調や最高値を更新した株価を背景に、
2026年の不動産マーケットも活発な投資が相場を押し上げている。
一方で中東情勢の混迷など地政学リスクの高まりもあり、
物価上昇が景気の先行き不透明感を増幅する懸念も拭えない状況だ。
成約物件と経済マーケットのデータから、現状と先行きを読み解いてみたい。

Pick Up 1

2億円以上、80㎡以上の高額・大型物件が好調
大型タイプの平均坪単価は年間で1200万円台に

成約物件の5割超を2億円以上の高額物件が占める

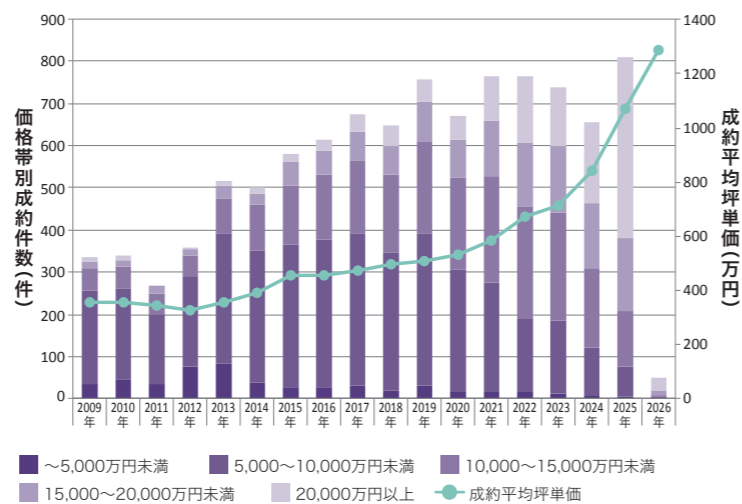
まずは2025年の不動産マーケットの動きを振り返ってみよう。グランタクト取り扱い物件の2025年の成約件数は810件と、前年の658件から23.1%増加した。前年比で増加となるのは2021年以来、4年ぶりだ。価格帯別では1億円以上が733件と全体の9割を占め、なかでも2億円以上は429件で5割を超えている。2億円以上の成約件数は前年比で120.0%増と2倍を超える大幅増となった。

2億円以上の高額物件の成約が増えたことで、平均坪単価は大幅に上昇している。2025年の平均坪単価は1070.1万円と前年比26.8%上昇し、年間で初めて1000万円の大台を超えた。かつて市場のメイン層であった「5000万～1億円未満」の物件の比率は、2021年の34.1%から2025年には8.9%にまで減少している。また、5000万円未満も同じく2.1%から0.6%に減少した。

専有面積別の傾向を見ると、80㎡以上の大型タイプが成約件数、坪単価とも伸びているのが目立つ。大型タイプの成約件数は前年比62.5%増の286件に増え、坪単価は1278.0万円と同27.2%上昇した。一方で40～80㎡未満の標準タイプは482件と数は多いものの前年比では8.1%の増加にとどまり、坪単価は963.3万円と同21.8%の上昇だった。広い物件ほど坪単価が高く、その上昇度合いも高まっており、高額的大型物件へのニーズが大幅に高まっていることがわかる。

■年次マーケット

GRANTACT取扱マンションにおける成約マーケット
(対象エリア:港区・千代田区・新宿区・文京区・渋谷区・目黒区・品川区)



※上記のグラフは公益財団法人東日本不動産流通機構のデータを元に当社にてGRANTACT取扱マンション成約データを抽出の上、作成しました。
※上記グラフは、2026年2月13日時点で成約登録済みのデータを抽出し、作成しました。
データ抽出後に追加登録されたデータにより、次回グラフ作成時に過去の実績が変動する場合がございます。予めご承知おきください。

大型タイプの2026年1月の平均坪単価は1700万円を突破

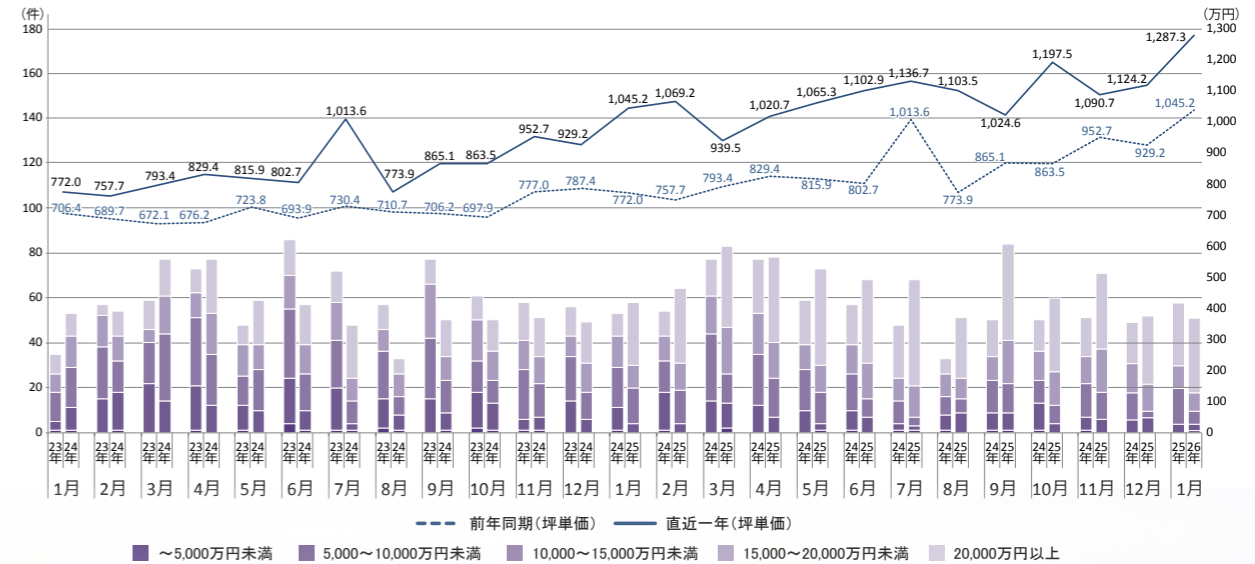
月ごとの成約件数の動きを見ると、2025年はすべての月で前年を上回っていたが、2026年1月は前年同月比12.1%減となり、2024年12月以来13カ月ぶりに前年を下回った。価格帯別では1億円以上の物件の前年同月比が9月をピークに縮小傾向となっているが、2億円以上の物件に限ると2025年は前年の2倍を上回る月が目立ち、2026年1月も前年同月比17.9%の増加となっている。

2025年の平均坪単価は3月を除いて1000万円を超え、10月には1197.5万円をピークとなった。さらに2026年1月は前年同月比35.4%上昇し、1287.3万円と初めて1200万円台に達している。特に大型タイプ(80㎡以上)は2025年8月と10月に1400万円台の平均坪単価を記録するなど高い価格水準となっており、2026年1月には1731.5万円の最高値を付けた。大型タイプを中心とした坪単価の上昇度合いは強まる傾向にある。

■価格帯別成約件数・成約平均坪単価月次推移

GRANTACT取扱マンションにおける成約マーケット
(対象エリア:港区・千代田区・新宿区・文京区・渋谷区・目黒区・品川区)

価格帯別成約件数(件)



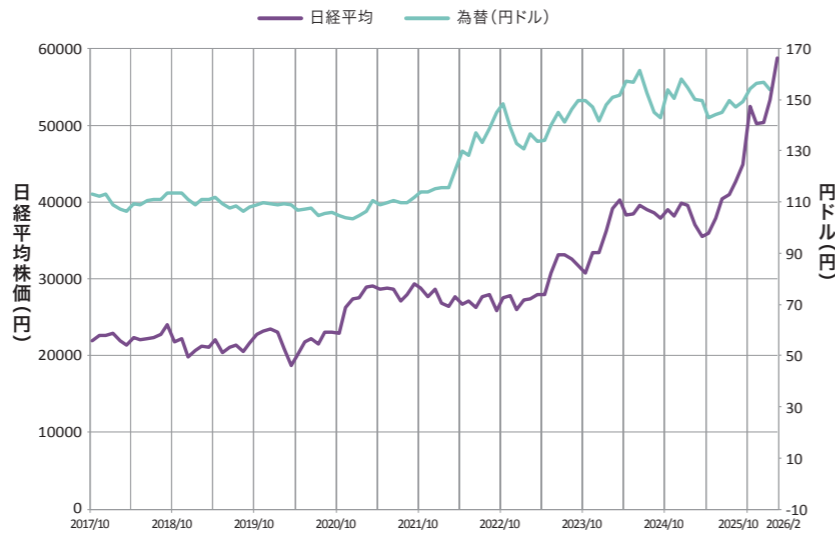
※上記のグラフは公益財団法人東日本不動産流通機構のデータを元に当社にてGRANTACT取扱マンション成約データを抽出の上、作成しました。
※上記グラフは、2026年2月13日時点で成約登録済みのデータを抽出し、作成しました。
データ抽出後に追加登録されたデータにより、次回グラフ作成時に過去の実績が変動する場合がございます。予めご承知おきください。

Pick Up 2

積極財政と地政学リスクの高まりで円安が継続
輸入物価の上昇で実質金利がマイナス圏で推移

中東情勢の緊迫化による「有事のドル買い」が円安を助長

経済マーケットに目を転じてみよう。2025年10月の高市政権の誕生により、ドル円相場は円安が進行した。政権が「責任ある積極財政」を打ち出したことで財政拡張への観測が広がり、日銀への緩和的な政策要望が強まるとの見方から円売り・ドル買いにつながる「高市トレード」が活発化したためだ。2026年に入ると高市首相が衆院解散を表明し、与野党が消費税減税に積極的な姿勢を示したことでさらに財政拡張観測が強まり、ドル円相場は一時159円台まで円安が進んだ。



※上記グラフは日経平均株価(株式会社日本経済新聞社)、円ドル相場(日本銀行)について、月次データ推移を東急リパブルにて作成しました。※日経平均は月末における終値、円相場は月末における中心相場の数値

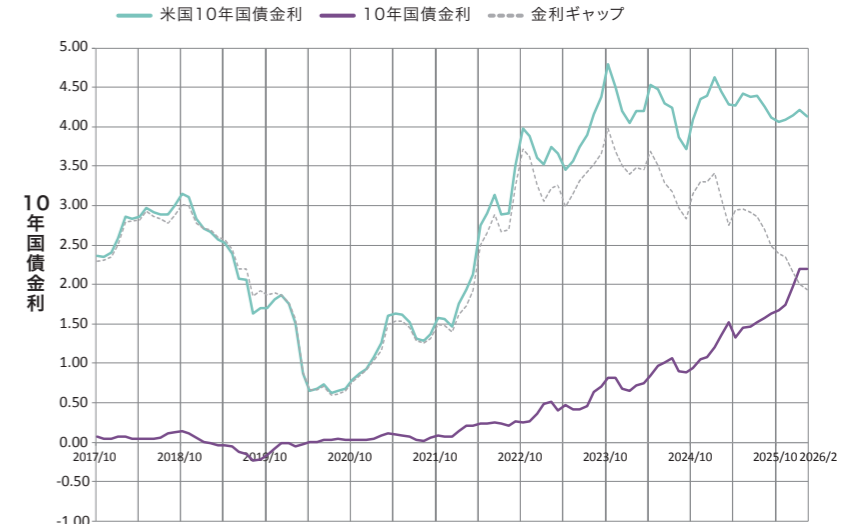
その後は日米による為替介入の準備段階である「レートチェック」観測が広がったことや、衆院選での自民圧勝を受けて財政拡張観測がいったん収まったことなどで円高方向に触れる場面も見られた。だが、日銀の審議委員に財政拡張派とされる候補者の人事案が示されたことなどから再び円安が進行。さらに2月末に米国とイスラエルがイランへの空爆を開始したことで「有事のドル買い」が進み、円売りが加速した。

株式市場は円安による輸出企業の業績向上への期待や、半導体・人口知能(AI)関連銘柄の好調さを背景に、年明け以降もほぼ一本調子で上昇した。日経平均株価は2月末に最高値となる5万8850円の終値を付けたが、その後はトランプ政権によるイラン攻撃により下落に転じる展開となっている。

衆院選の自民圧勝やイラン情勢で長期金利が乱高下

長期金利は2025年10月の高市政権発足以降、拡張的な財政による国債増発やインフレ懸念が高まり、上昇度合いを強めた。11月初旬には1.6%台だった10年国債利回りが、12月に日銀が政策金利を0.75%に引き上げる決定をしたことで2%を突破。1月中旬には2.3%台まで上昇したが、その後は衆院選の結果を受けて財政拡張観測が一服したことなどから下落に転

じた。だが、イラン情勢の悪化を受けて原油高による物価上昇観測が強まり、日銀の利上げが早まるとの見方もあって再び金利上昇に転じるなど、方向感の定まらない状況が続いている。



※上記グラフは米国10年国債金利はFRB、10年国債金利は財務省より2017年からのデータ抽出の上、東急リパブルにて作成しました。※月平均の数値

円安と実質マイナス金利がマンション価格を押し上げる

日本の長期金利が変動を伴いながらも上昇基調にある一方で、米国の長期金利は直近では下落傾向が続いていた。米国の10年国債利回りは2026年の年明け以降4.2%前後で推移していたが、2月に入ると下落基調となり、2月末には4%割れとなった。背景にはAI脅威論の広がりからIT関連株を中心に株式市場が不安定化し、株式から債券へマネーが移動している動きがあるようだ。

円安の要因の一つとされる日米の金利差は2022年から2023年にかけて3.5%前後に開いたが、このところは縮小傾向にあり、直近では2.0%前後の水準となっている。日米の金利差が縮小しているにもかかわらず円安傾向が続いている理由としては、貿易赤字の定着による海外への資金流出や、新NISAなどによる個人の海外資産への投資の増加などが挙げられよう。さらに、名目金利から物価上昇率を差し引いた実質金利が大幅なマイナスとなっていることも、円売りを促す要因となっているようだ。

東京都心のマンションマーケットは物件価格の上昇が続いており、一つの要因としては円安に伴い割安感の強まった国内不動産への海外からの投資マネーの流入が挙げられる。また、実質金利がマイナス圏にあるため、資金を借り入れて投資するメリットが高まっていると判断する投資家が増えていることも影響しているようだ。高市首相による財政拡張を伴う政権運営から為替は円安に触れやすい状況が続いており、中東紛争の激化による原油価格の上昇観測などから輸入物価の上昇基調も続くとの見方が多い。今後もしばらくは、都心のマンション価格上昇を支える要因に大きな変化はなさそうだ。



大森 広司
おおもり ひろし

住宅ジャーナリスト。住宅専門のシンクタンク・オイコス代表。
『都心に住む』『SUUMOジャーナル』『AllAbout』などの情報誌やwebで取材・執筆活動を行う。近著に『まるわかり!不動産活用』(共著・日本経済新聞出版社)『マンション管理 建替え・修繕徹底ガイド』(同)などがある。