



データから読み解く不動産マーケット

2025年は日銀が利上げを実施し、米国中央銀行が利下げを続けたが、
日米の金利差が縮まても引き続き為替は円安基調で推移し、
両国とも株価が最高値を更新するなど投資が活発な状況に変化は見られない。
都心のマンション市場は2026年も相場の上昇トレンドが続くのか、
成約物件と経済マーケットのデータから、今後の展開を見通してみよう。

Pick Up 1

2億円超の成約件数が全体の半数超に
平均坪単価は1000万円の大台を突破

80m²以上の大型タイプが価格上昇と成約増加を牽引

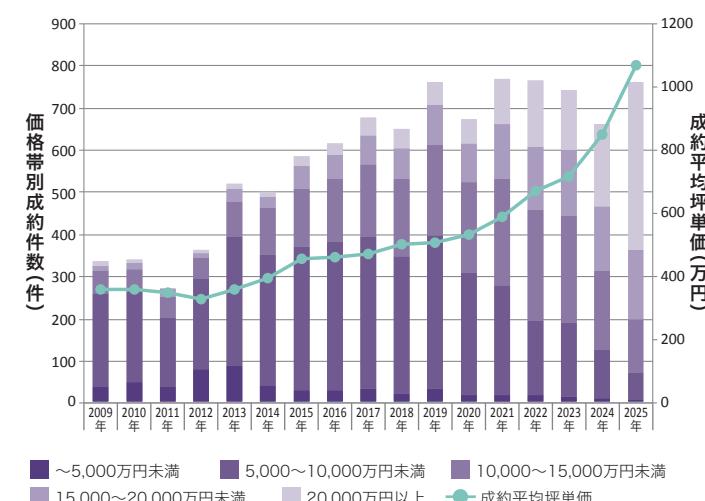
2025年11月までのグランタクト取り扱い物件のデータから、都心マンションの市場動向を見ていく。年間の成約件数は2024年の658件から、2025年(1~11月、以下同)は758件に増加し、前年比では15.2%の増加となった。価格帯別では2億円以上の成約件数が2024年の195件から2025年は399件と急増し、全体に占めるシェアも2024年の29.6%から2025年は52.6%と半数を超える比率に伸びている。

高額物件のシェアが高まったことで、平均坪単価は急上昇している。2024年の平均坪単価は844.1万円と初の800万円台となったが、2025年は一気に1000万円を超えて1066.4万円に達した。この結果、2012年の底値(324.9万円)と比較して約3.3倍の価格水準となっている。

専有面積帯別では80m²以上の大型タイプの成約件数が2024年の176件から2025年は267件へと大幅に伸びた。大型タイプの平均坪単価も1005.0万円から1286.4万円へと急騰し、市場全体の平均を押し上げている。一方、40~80m²未満の標準タイプの平均坪単価も790.6万円から956.5万円に上昇しているが、成約件数は446件から455件へと微増にとどまった。専有面積が広い物件ほど、価格上昇と成約増加の勢いが強いことがわかる。

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、2025年12月7日時点での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。

3月を除く各月の平均坪単価が1000万円超えに

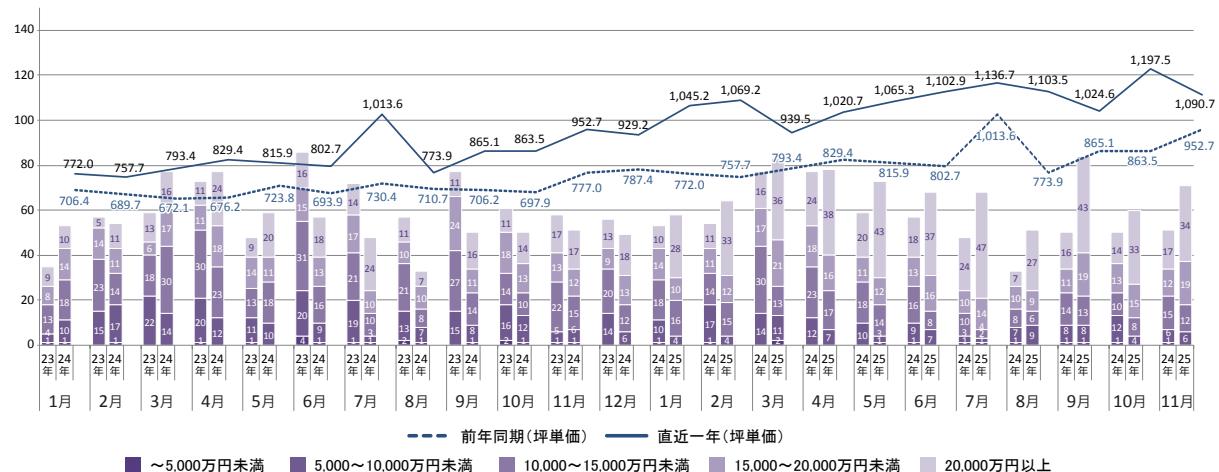
月ごとの成約件数を見していくと、2025年は1月から11月まですべての月で前年同月より増加した。最も件数が多かった9月は1億円未満の物件が横ばいだったものの、1億円以上は前年同月比82.9%の大幅増となった。特に2億円以上の価格帯は年間を通して大きく件数を伸ばしており、11月まですでに前年の2倍を超えている。

成約坪単価は1月から1000万円を超える、3月にいったん1000万円台を割り込んだものの、4月以降は1000万円超で推移している。なかでも80m²以上の大型タイプは高い価格水準を維持しており、8月には最高値となる1450.3万円を記録するなど、1300万円を超える月が11カ月中7回に及んだ。また、40~80m²未満の標準タイプも上昇基調となっており、7月に初めて1000万円の大台を突破した後、10月と11月も1000万円台を維持している。今後も大型タイプをはじめとした坪単価の高い物件が市場を牽引していくことが予測される。

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、2025年12月7日時点での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

積極財政を志向する新政権下で円安が進行
好調な企業業績を背景に株価は5万円台に

日米の金利差が縮小した後も為替は円安基調で推移

経済マーケットの動向も確認しておこう。2025年の夏以降は日米の関税協議が進展したことから為替が安定し、ドル円相場が147円程度で推移した。だが、10月の高市政権の誕生によって状況が変わり、円安が進むことになる。政権が「責任ある積極財政」を打ち出し、財政拡張への懸念と日銀に対する緩和的な政策要望が意識され、円売り・ドル買いが活発化する「高市トレード」が発生したためだ。トランプ米政権による関税政策の影響を見極めるため、日銀が利上げの先送りを続けたことも円売りを誘った。

12月には米国のFRB（連邦準備制度理事会）が利下げを、日銀が利上げをそれぞれ実施したが、円高への反転は限定的だった。日銀による利上げは政府との摩擦を避けるための後手の対応と見なされ、十分な円高圧力とはならなかったようだ。年末の決算期に向けヘッジファンドなど投資マネーによるドル買い戻しの動きが強まることも、円安を支える一因になったと見られる。ドル円相場は11月下旬に157円台まで円安が進んだ後は一進一退の動きとなり、155円台～159円台のレンジで推移している。

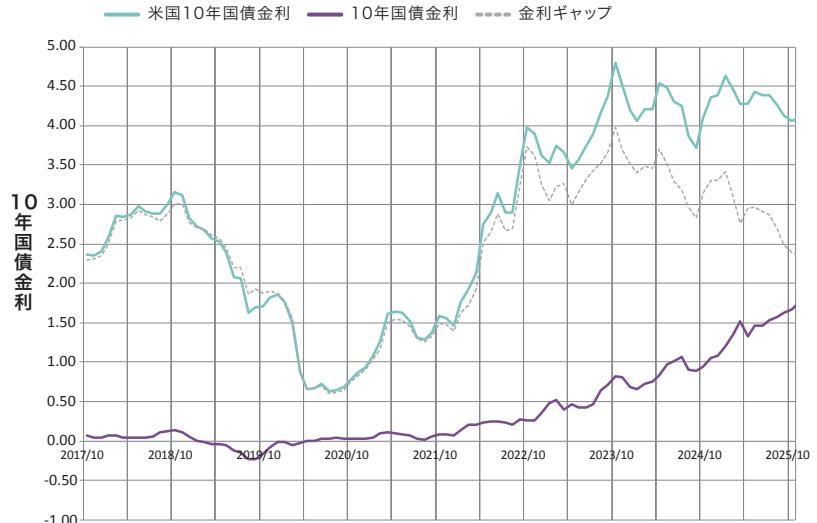
株式市場では半導体や人工知能（AI）関連株が活況を呈し、日経平均株価が10月に史上初めて5万円台に乗せた。その後も高市政権による積極財政への期待や、円安による輸出関連をはじめとした企業業績の好調さを背景に国内株式は堅調に推移し、日経平均は直近で5万円台の値動きとなっている。

財政拡張とインフレ懸念で長期金利は2%台に上昇

2025年は1月に日銀が利上げに踏み切ったこともあり、日本の長期金利は上昇基調で推移した。4月前後にはトランプ関税の影響などで金利が下落する局面も見られたが、5月以降は再び上昇し、年初に1.2%台だった長期金利が9月には1.6%台をつけた。日銀が国債の買い入れを減額していることも、需給緩和による債券相場の下落を意識させ、長期金利の上昇につ

ながったようだ。

さらに10月以降は長期金利の上昇度合いが加速された。高市政権による財政拡張観測が強まり、国債の増発やインフレへの懸念が強まつたためだ。それまで利上げに慎重な姿勢を続けていた日銀が12月に政策金利を0.25%引き上げたことも上昇に拍車をかけ、同じ日に節目となる2%台を突破し、26年ぶりの水準に達した。



※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、東急リバブルにて作成しました。※月平均の数値

実質マイナス金利で投資マネーが不動産に流入

米国では12月にFRBが3会合連続となる0.25%の利下げを実施した。同国では雇用の下振れを懸念し、FRBが今後も利下げを続けるとの見方がある。さらにトランプ大統領が指名する次期FRB議長候補が政権の意向を汲んで利下げに積極的になるとの観測もあり、為替にドル安圧力がかかりやすい状況だ。

一方で日銀が12月に利上げに踏み切ったことで日米の金利差が縮まったが、ドル円は円安傾向が続いている。日本では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圏にあり、金融環境が依然として緩和的であるとの見方が根強いことも一因だろう。また、日銀による利上げのペースが遅いことから予想インフレ率が上昇し、実質金利を抑制していることも円安基調につながっている。

国内の不動産マーケットでは都心マンションの価格高騰が続いているが、その要因の一つとして円安を背景とした海外からの投資マネーの流入があると言われている。東京都心でのマンション価格の高騰が続ければ海外都市と比較した割安感がいつかは薄れ、海外からのマネー流入が減少することも予測される。だが、日本の実質金利がマイナス圏で推移し、円安基調が続く限りは海外から見た割安感も維持され、マンション価格の上昇も続くことになりそうだ。



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。

PROFILE