

データから読み解く不動産マーケット

中東情勢の混迷による原油価格の上昇でインフレ懸念が強まり、
高市政権による積極財政が長期金利の上昇を招く一方で、
日銀が利上げに踏み切ってもなお為替は円安に振れやすい状況となっている。
不動産市場を取り巻く環境が大きく変化しつつある中、
現状のマーケットの動向を成約物件と経済データから読み解いていこう。

Pick Up 1

平均坪単価が1,100万円を超えるも上昇率は鈍化傾向
市場を牽引してきた大型タイプの成約件数が頭打ちに

2億円以上の成約件数のシェアは6割近くを占める

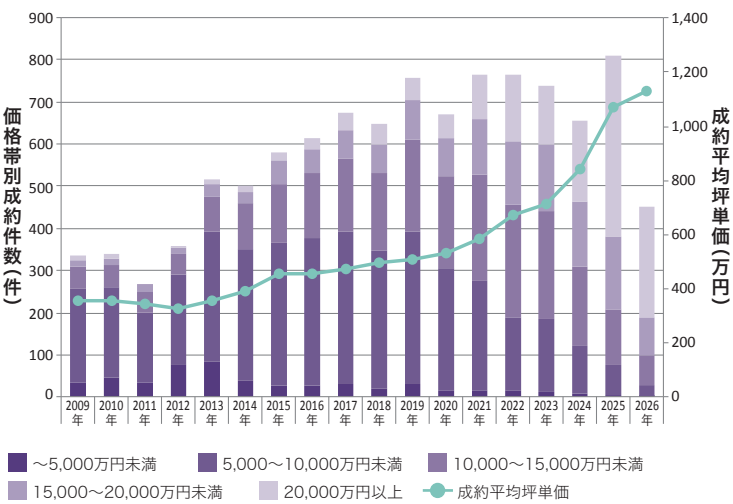
都心の不動産マーケットについて、2026年7月までの成約データから動向を見ていこう。2026年1～7月の成約件数は450件と、前年同期の492件と比べて8.5%の減少となっている。2026年(1～7月)の成約件数のうち1億円以上の物件は93.6%を占めており、2025年の年間比率90.5%を上回るシェアだ。さらに2億円以上の物件のシェアを見ると2026年(同)は58.2%と6割近くに達し、2025年年間の53.0%より5.2ポイント高くなっている。

成約件数に占める高額物件の比率が高まっていることから、平均坪単価は上昇が続いている。2026年(1～7月)の平均は1,145.2万円と、2025年年間の1,070.1万円を7.0%上回った。ただし、年間の平均坪単価が2割前後の高い上昇率となった2024年や2025年と比べると、上昇率はやや鈍化している状況だ。

2026年(1～7月)の平均坪単価を専有面積別に見ると、40㎡未満の小型タイプが1,171.5万円、40～80㎡未満の標準タイプが1,001.9万円、80㎡以上の大型タイプが1,375.1万円だった。大型タイプは2025年も1,000万円を超えていたが、その他のタイプも1,000万円超えが平均となってきた。特に小型タイプは前年比33.0%と、突出して高い上昇率だ。

■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8月9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。

小型タイプの平均坪単価が大型を上回る月も

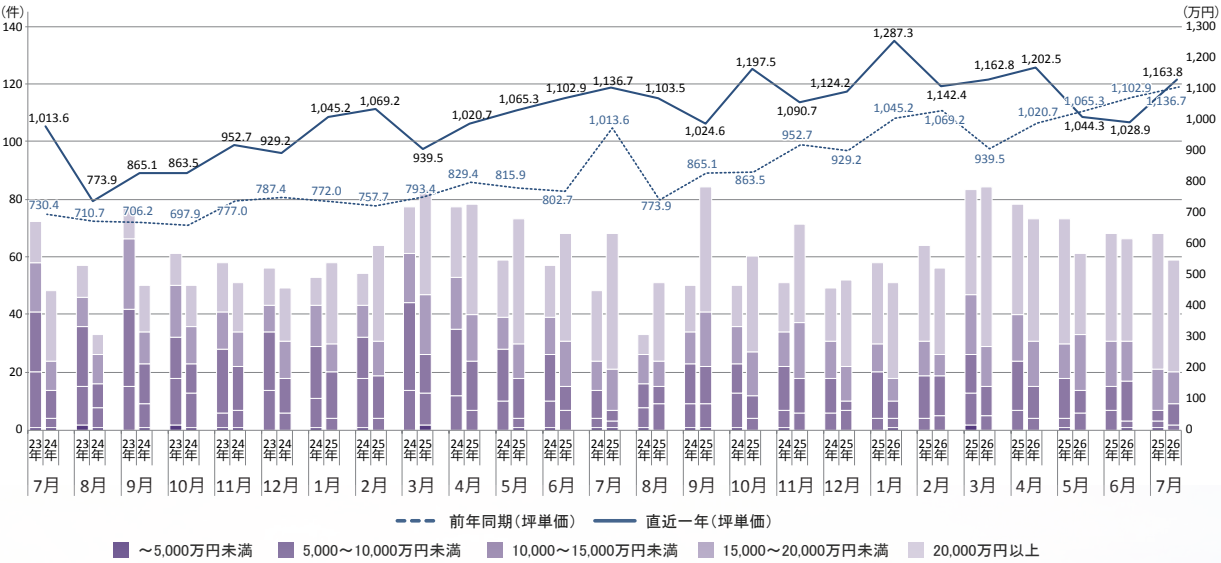
2026年1～7月の成約件数を月ごとに見ると、3月は前年同月を上回ったが、その他の月は前年を下回り、7月までの合計では8.5%の減少となった。2億円以上の物件の成約件数は7月までの合計で前年同期比横ばいだったが、直近3カ月はマイナスとなっている。前年比で大きな伸びが続いていた高額物件の成約だが、ここへきて頭打ち傾向が見られるようだ。

平均坪単価は7月までいずれの月も1,000万円を超え、1月と4月は1,200万円台だった。前年同月比では1月と3月に20%を超えるなど4月までは高い上昇率を維持していたが、5月と6月の坪単価は1,000万円台となり、前年比でマイナスに転じた。専有面積別では大型タイプの成約件数が直近4カ月連続で前年比減少しており、坪単価の伸びも鈍化している。一方で小型タイプの平均坪単価は上昇傾向にあり、大型タイプの平均を上回る月も少なくない。

■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8月9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

米財務長官の「円安けん制発言」で一時円高に
実質金利はなおマイナス圏で活発な投資は継続

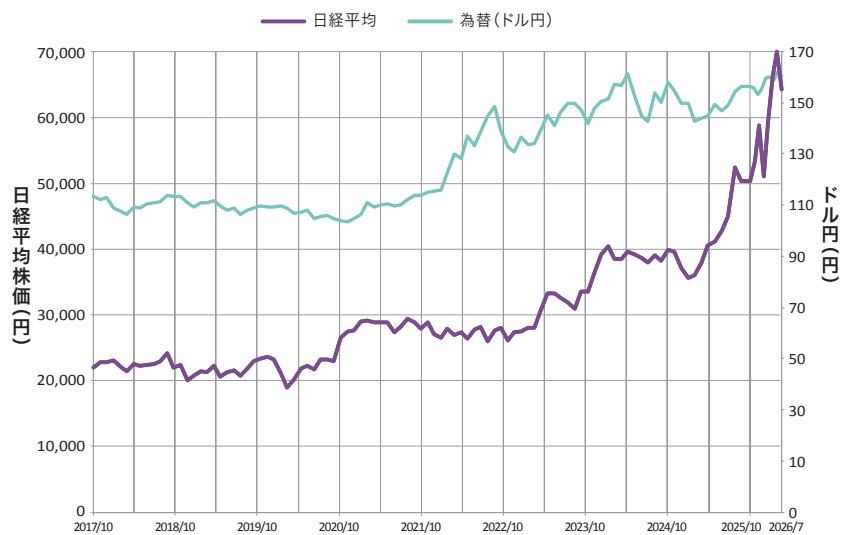
インフレ懸念や金利上昇で株価の上昇は一服

経済マーケットでは、外国為替市場で長く続いた円安基調に変化の兆しが現れている。高市政権が発足した2025年10月以来、円相場は対ドルでほぼ一貫して円安方向に進み、7月下旬には約39年8カ月ぶりとなる163円90銭台に下落した。その後、7月末に日米協調介入が実施され、9月に入ってベッセント米財務長官が高市政権による政策転換や日銀による利上げを後押しする発言を連日行ったことで円買いが進み、一時約半年ぶりとなる152円台の円高水準を付けた。

これまで円安が進んできた要因としては、積極財政を謳う高市政権の下で日銀の利上げが遅

れ、日米の金利差が縮小しないことへの懸念や、中東紛争の長期化による原油高に伴う貿易赤字の拡大観測が強まったことなどが挙げられる。今回の米財務長官の発言が積極財政の抑制や日銀の早期利上げへの予測につながり、円安基調の是正につながった形だ。

株式市場ではAI・半導体銘柄への成長期待から日経平均が6月下旬に7万2,000円を超えて最高値を更新したが、その後は軟調に推移し、足元では6万円台半ばで推移している。円安は株高につながるケースが一般的だが、インフレ懸念や長期金利の上昇などがマイナス要因として強く意識されているようだ。



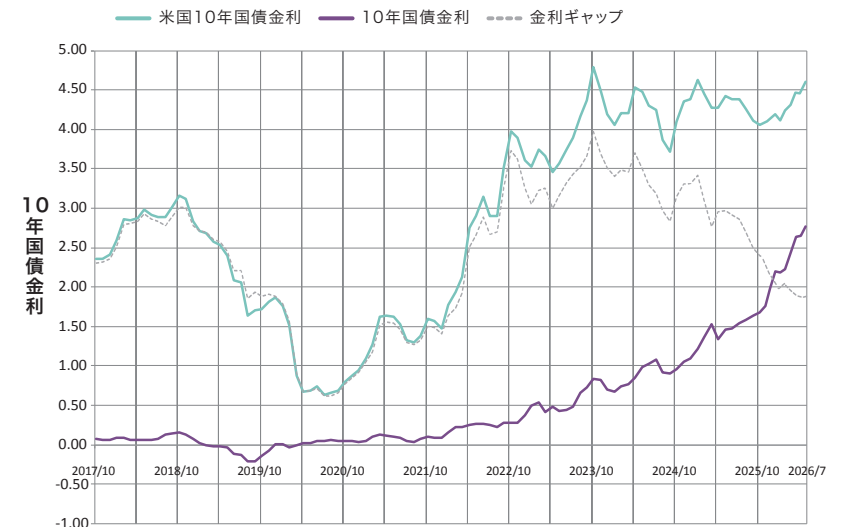
※上記グラフは日経平均株価(株式会社日本経済新聞社)、円ドル相場(日本銀行)について、月次データ推移を東急リパブルにて作成しました。※日経平均は月末における終値、円相場は月末における中心相場の数値

原油高騰によるインフレ懸念などで長期金利が3%台に

長期金利は上昇基調が続いており、指標となる10年物国債の利回りは9月1日に節目となる3%台に到達した。高市政権による積極財政に伴う国債の増発懸念や、原油価格の高騰によるインフレ予測など、金利上昇の要因は円安と共通するものが少なくない。加えて、近年のAI・半導体企業を中心とした資金需要の高まりで社債発行が膨らみ、世界的に金利上昇の傾向

が強まっている点も要因の一つとされる。

9月に入って円高が進んだことで輸入物価の上昇圧力がやや和らぎ、インフレ懸念が後退したことで長期金利も若干低下した。だが、原油価格の上昇で米国ではインフレへの警戒感が強まっており、米国発の金利上昇が日本にも波及しやすい状況となっている。



※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

現状の金利水準では実質的な金融緩和の状態と言える

中東情勢が引き続き混迷を深め、原油価格の上昇からインフレ懸念が世界的に高まるなか、FRB（米連邦準備制度理事会）と日銀が9月中旬に相次いで利上げを決定した。利上げは短期的には長期金利の上昇につながるが、インフレ懸念が後退すれば債券需要が回復し、長期金利が低下に向かうことも予測される。このところ金利の上昇が株価の下押し材料にもなっていたことから、今後の株価回復も期待できるだろう。とはいえ日米ともに財政拡張への懸念が燦々していることから、金利が下げ渋る可能性も残っている。

ベッセント長官による円安をけん制する発言を受けて為替は円高方向に進みやすくなっていたが、日米の中央銀行がそろって利上げを実施したことで再び円安に振れやすい展開となっている。両国の金利差が縮まればさらに円高が進むとの見方もあったが、金利差は開いたままだからだ。円高は輸出企業の業績を下振れさせるため株価の下押し要因となり、海外からの投資抑制の要因となるなど、不動産市場への影響も小さくない。だが、消費税減税などによる財政規律への懸念などもあり、今後も円高が進むかどうかは不透明だ。

都心では高額マンションの売買が頭打ち気味となっており、市場の潮目が変化する兆しと見る向きもある。たしかに円高が大きく進み、金利の上昇が続けば不動産市場への資金の流れが目詰まりする可能性もあるだろう。だが、現状では1%台の政策金利から物価上昇率を差し引いた実質金利はなおマイナス圏にあり、実質的な金融緩和で投資が活発化している状況に大きな変化はない。都心のマンション価格が一定の調整局面に入ることであっても、急速な下落に転じる可能性は高くはなさそうだ。



PROFILE

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』『LIFULL HOME'S PRESS』『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。