

URBAN REAL ESTATE MARKET.01

データから読み解く不動産マーケット

中東紛争の長期化に伴う「有事のドル買い」から円安が進み、

物価高対策に伴う財政の拡張懸念から長期金利の上昇基調が続いている。

一方で株式市場は人工知能(AI)・半導体銘柄を中心に連日最高値を更新し、

資産効果による投資マネーの流入で都心不動産の価格も上昇が続く状態だ。

成約物件と経済マーケットのデータから、直近の動向を読み解いていこう。

Pick Up 1

高額物件への集中が進み平均坪単価は1,200万円超え
成約件数は減少傾向ながら、大型タイプは堅調に推移

2億円以上の成約物件が全体の6割超に

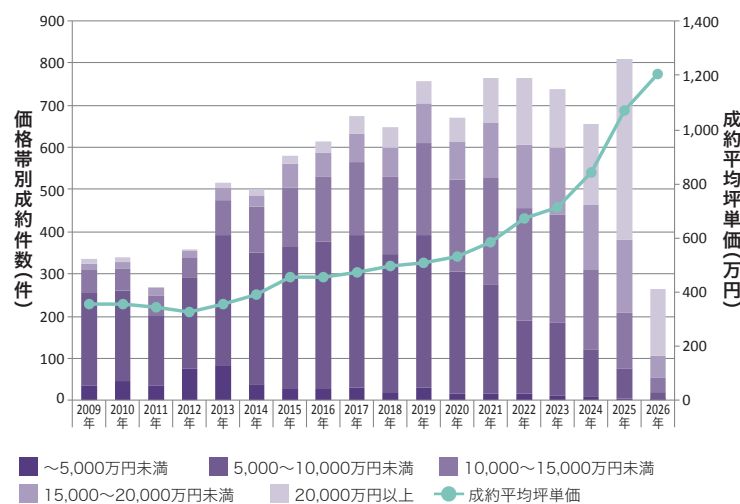
2026年5月までの不動産マーケットの動向を確認しよう。グランタクト取り扱い物件の2025年の年間成約件数は合計810件だったのに対し、2026年は5月までの累計で264件となっている。価格帯別に見ると、1億円未満の成約件数は2025年の年間で全体の9.0%だったが、2026年は5月までで6.8%と縮小した。これに対し、2億円以上の成約件数は2025年年間で429件と全体の53.0%を占め、さらに2026年(5月まで)は159件で全体の6割を超えており、高価格帯への集中が進んでいることが分かる。

高額物件の成約が増えたことで平均坪単価は、上昇し、2025年の平均坪単価は年間で初めて1,000万円を超えて1,070.1万円となった。さらに2026年は5月までで1,204.7万円に達しており、2025年比で12.6%上昇している。

専有面積帯別に2026年(1～5月)の平均坪単価の内訳を見ると、40㎡未満の小型タイプが1,171.3万円、40～80㎡の標準タイプが1,025.8万円、80㎡以上の大型タイプが1,499.2万円と、いずれも1,000万円を超えた。2025年の平均坪単価との比較では、小型タイプが33.0%の上昇となっている。また、大型タイプの平均坪単価も2025年比で17.3%と高い上昇率だ。大型タイプは1,500万円に迫る坪単価となっており、ニーズの高さが際立っている

■ 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6月29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。

大型タイプの平均坪単価が1,600万円を超える月も

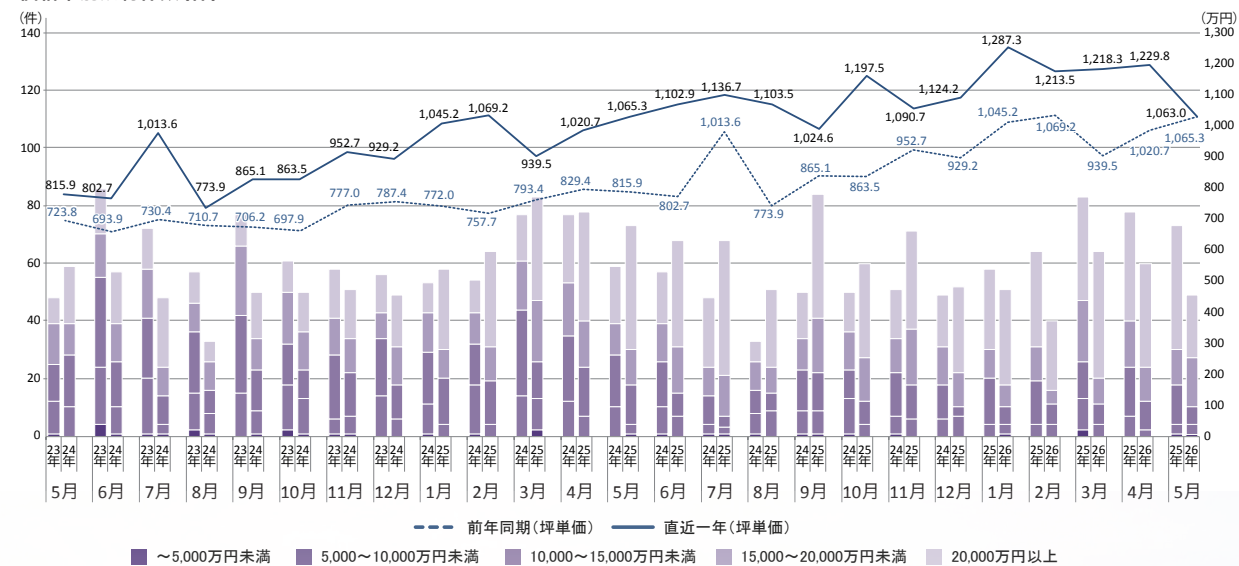
月ごとの成約件数を見ると、2026年は5月まで全ての月で前年同月を下回り、累計では前年同期比25.8%の減少となった。ただし、2億円以上の成約件数に限ると1月と3月は前年を2割前後上回っており、5月までの累計の前年同期比は約1割減と小幅な減少にとどまっている。2026年に入って全体的に成約件数が減少傾向にあるなかでも、2億円以上の高額物件は比較的活発な取引を維持していると言えるだろう。

2026年の平均坪単価は5月まで毎月1,000万円を超えており、1～4月は1,200万円を超えた。特に大型タイプは1・4月の坪単価が1,600万円を超えており、前年同月比で2割以上アップした月も目立つ。成約件数に占める大型タイプの比率が4割を超える月もあるなど、専有面積の広い高額物件が市場を牽引している状況がうかがわれる。

■ 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、2026年6月29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「有事のドル買い」で円安が進行
実質マイナス金利で投資マネーの流入は継続

AI・半導体銘柄の主導で日経平均は最高値を更新

経済マーケットの動きも見ていこう。円相場は2025年10月に高市政権が誕生して以来、ほぼ一本調子で円安方向に進んでいる。政権が「責任ある積極財政」を打ち出し、財政の拡張観測が広がったことが円売りにつながったためだ。さらに2026年2月末に米国・イスラエルによるイランへの攻撃が始まったことで「有事のドル買い」が進み、原油価格の高騰で日本の貿易赤字が拡大するとの見方が強まったことも円安を加速した。

4月末には防衛ラインとされる1ドル＝160円を上回ったことを受け、政府・日銀が円買い介入を実施。一時は155円台まで円高

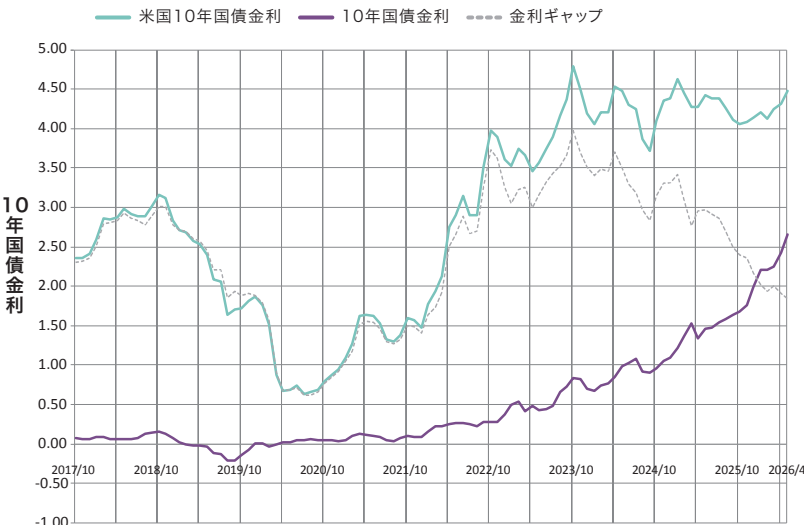
に振れたが、中東情勢の混迷から原油価格の高止まりが続き、再び円安が進んだ。その後、米国とイランが戦闘終結に向け覚書を締結し、原油価格も下落に転じたが、円安の動きは止まらず6月末には162円台に達した。

中東での紛争勃発で株式相場は下落し、日経平均株価は2月末の5万8,850円から一時は5万1,000円を割り込む展開となった。だが、米国中間選挙との兼ね合いから紛争が早期に収束するとの楽観論が強まり、4月以降はAI・半導体銘柄への買いが進んで株価が上昇に転じている。6月下旬には最高値を更新し、7万円前後で推移する展開だ。

財政拡張とインフレ懸念の高まりで長期金利が上昇

長期金利も高市政権の発足以降、上昇基調が続いた。財政拡張による国債の増発観測に加え、2025年12月に日銀が利上げを実施したことで長期金利が2％を突破。さらに中東情勢の悪化による原油高からインフレ懸念が高まり、5月には2.8％まで上昇した。

その後は米国とイランによる覚書締結を受けて原油価格が下落したこともあり、金利上昇の圧力はやや緩和されているが、それでも長期金利は2.6％から2.8％のレンジで高止まりが続いている。政府が7月に示す予定の「経済財政運営と改革の基本方針（骨太の方針）」や消費税減税を巡って財政拡張への懸念が高まり、国債が買われにくい状態にあることが背景にあるようだ。



※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

日銀が利上げをしても実質金利はなおマイナス圏に

中東情勢の混迷を受けてインフレ懸念が高まるなか、日銀は6月の金融政策決定会合で政策金利を約半年ぶりに引き上げて1.0％とした。一方、米国ではFRB（連邦準備制度理事会）が2025年12月のFOMC（連邦公開市場委員会）で利下げを実施して以降、政策金利の据え置きが続いている。トランプ政権によるイラン攻撃が開始されて以降、米国でも長期金利は上昇基調だ。5月にFRBの新議長に就任したウォーシュ氏は政策金利の引き上げに前向きとも伝えられており、年内に利上げに踏み切る公算が高まっている。

日米の金利差がなかなか縮まらないなか、為替相場は円安が強まる状態が続いている。さらに根強い円安の要因とされているのが、名目金利から物価上昇率を差し引いた実質金利だ。減税や補助金などの物価高対策の影響を除いた国内の物価上昇率は2％を超えと言われており、1％の政策金利から差し引いた実質金利はなおマイナス圏にある。日本では実質的な金融緩和が続いており、円が売られやすく円安が続くという構図だ。

都心の不動産マーケットではマンション価格の上昇が続いているが、年明け以降は成約件数の減少傾向も見られる。価格の高騰で需要が縮小したとすると、相場の反転が近いとの見方もあるようだ。だが、円安による国外からの投資マネーの流入が続き、株高による資産効果で国内の投資が再び活発化することも予測される。都心不動産への需要が回復することで、相場上昇の勢いが持続する可能性も低くはないだろう。



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。