MARKET ANGLE in LIVING

December.2026

MAiL12

マーケターが市場の動向を切り裂く、インテリジェンス・ペーパー

Why Are Tokyo Condos Popular Overseas?
How Are They Valued?

海外人気はナゼ？東京のマンション評価とは。



1億円を超える
東京の新築マンション。
海外から見るとそれでも安いと
思われがちだが、
選ばれるには価格だけじゃない
評価が存在する。

ユニフィット社員が最新「バズ」り情報を切り抜くコラム
Buzz clipping

いよいよ12月!!
2026年CLIMAX!!

UNIFIT
www.unifit.co.jp

TAKE FREE

MARKET ANGLE in LIVING
MAiL 12

円安の影響から価格の面で選ばれていると思いがちだが…

価格だけじゃない。
質もサービスも、東京の評価とは。

1億円を超える東京の新築マンション。

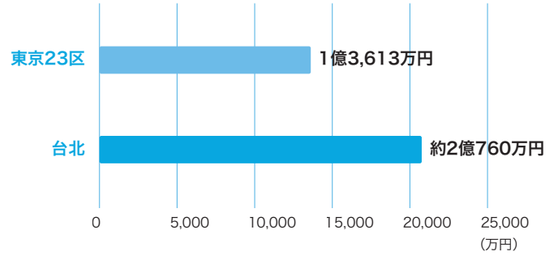
海外から見るとそれでも安いと思われがちだが、

選ばれるには価格だけじゃない評価が存在する。

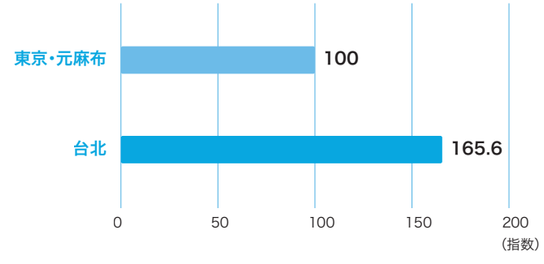


2025年 分譲マンション価格データ

【図❶】
住宅の平均総額を東京と台北で比較



【図❷】
高級マンションの専有面積当たり分譲単価



海外から見る東京の新築分譲マンション

東京の新築分譲マンション市場は、基本的に国内の購入動向が話題の中心となるが、時折海外からの購入も注目を集めている。円安の影響で安く見えるという話はよく聞くが、本当に「価格」が選ばれる大きな理由となるのであろうか。海外との比較をするうえでも、まずはどのような国・地域から購入されているのかを確認したい。国土交通省の調査によると、2025年に東京23区の新築マンションを取得した国外住所の登記件数は508件で、全体の2.8%となっている。住所の国・地域別では台湾が254件と半数を占め、中国64件、香港22件を上回った。台湾は2024年の105件から増加しており、海外からの購入において存在感を強めている。ただし、これは国籍ではなく登記上の住所による集計で、日本在住の外国人による購入などは含まれていない。そこで今回は、台湾からの購入に着目し、主要都市である台北と東京の新築価格を比較するとともに、購入者や仲介現場の声から、東京が選ばれる理由を探っていきたい。

平均総額で見る、東京と台北の価格差

海外からの購入を考えるうえで、まず確認したいのが価格の違いである。2025年の東京23区の新築分譲マンションは、1戸当たり平均価格が約1億3,613万円だった。一方、台北市の住宅予約販売では平均総額が4,319万台湾ドルとなっており、同年の平均為替である1台湾ドル＝約4.807円で換算すると約2億760万円となる。平均総額では、東京は台北を約7,150万円、約34%下回る計算だ。【図❶】もちろん、両都市で販売された住戸の広さや立地、仕様が異なるため、同じ条件のマンションが東京では約3割安いという意味ではない。それでも、購入時に必要となる総額の目安として見れば、この差は台湾の購入者が東京を検討する一つの材料になり得るだろう。さらに、面積の見方にも違いがある。台湾や中国本土では、共用廊下やエントランスなどの持ち分を含む面積で販売されることが多く、日本の専有面積とは扱いが異なる。そのため、広告上の面積や単価が同程度でも、住戸部分の広さを揃えて比べると、価格の印象が変わる可能性がある。実際、日本不動産研究所による2025年10月の高級マンションの比較では、専有面積当たりの分譲単価は東京・元麻布を100とすると台北は165.6だった。【図❷】都市全体の平均ではないものの、高級住宅という条件でも東京の価格水準が低い例が見られる。こうした価格差に円安による購入負担の軽減が重なれば、東京が魅力的に映る場面もあると考えられる。ただ、購入理由は価格だけなのだろうか。次に、台湾の購入者がどのような目的で日本の住宅を選んでいるのかを見ていきたい。

価格の先にある、購入の目的

前述のような価格面の魅力に加え、台湾の購入者は東京に何を求めているのだろうか。その手掛かりとなるのが、台湾の大手不動産仲介会社・信義房屋の日本法人である信義房屋不動産（以下、信義日本）の現場の声である。同社担当者は2025年6月、日本での不動産購入について、自用の割合が以前の約3割から約5割へ上がったと説明しており、短期滞在用のセカンドハウスや退職後の住まいとしての利用も挙げている。東京の新築に限った集計ではないが、海外からの購入を、賃貸収入や売却益を求める投資だけで捉えることはできないだろう。購入目的による違いは、物件選びにも表れている。2023年の同社社長への取材では、投資目的では50～70㎡の2LDKが人気とされる一方、セカンドハウスでは広さを求める需要もあり、六本木や麻布十番周辺のタワーマンションが好まれるという。当時の顧客動向ではあるものの、自ら使う住戸であれば、収益性だけでなく、滞在時の利便性や住み心地も判断材料になると考えられる。また、2026年に公開された台湾出身の購入者への取材では、計画的な修繕などのマンション管理体制や、内装・収納まで完成した状態で引き渡される点が評価されている。日本では一般的と思われる仕組みも、海外から購入する人にとっては、保有する安心感や利用のしやすさにつながるのだろう。価格や為替が検討のきっかけとなり、その先で、使う場所としての魅力も購入を後押ししているのかもしれない。

価格だけでは測れない、東京の魅力

このように、台湾から東京の新築マンションが選ばれる背景には、価格差や円安だけでなく、購入後の使い方も関わっていると考えられる。投資先としての収益性に加え、自ら滞在する拠点としての利便性や、設備・管理への安心感など、評価する点は購入目的によっても異なるだろう。国内では価格の高さが注目されやすい東京の新築マンションも、海外の住宅事情と比較すると、違った魅力が見えてくる。台湾からの購入は、単に「円安だから安く買える」という話にとどまらず、日本の住まいがどのように受け止められているのかを知る、一つの手掛かりになりそうだ。

Text by HISANO（staff of UNIFIT）