日本 – 2025年4月

SPOTLIGHT
Savills Research

東京超高級住宅

savills



東京の超高級住宅市場に対する関心が更に高まる

要旨

- 東京の超高級住宅市場は、旺盛な需要と堅調なファンダメンタルズを背景に、過去数年間で価格が急速に上昇している。
- 堅調な企業活動に加え、東京の観光地としての地位、海外資本からの高い関心、社会の安定性が東京を居住及び資産保全先として魅力的な場所としている。
- 日本に加えて、アジア太平洋地域における超富裕層数は今後も増加が見込まれており、超高級住宅の顧客層が拡大し、需要も高まると考えられる。
- 超高級住宅は、国内外の超富裕層にとってユニークな投資手段となっている。
- 超高級住宅は確かに高価格だが、世界中で求められる他の優良資産と同様、高値圏でも引き合いが強い。
- 希少な土地の確保や、高騰した建設費を背景に、超高級住宅の供給は引き続き限られ、主要な供給は2030年を待つことになる見通しである。
- ラグジュアリーを求める富裕層の来日が増加しており、東京はセカンドハウスの有力候補となるだろう。

[1] 純資産3,000万米ドル以上

はじめに

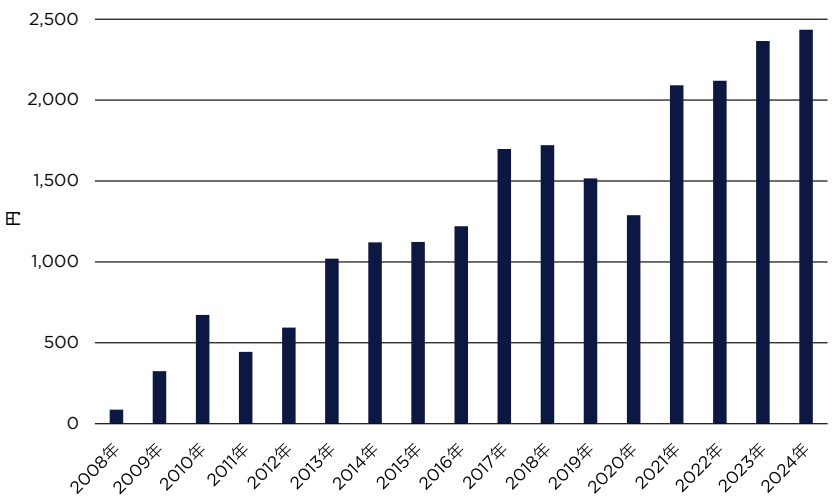
東京の超高級住宅は、購入、賃貸ともに関心が高まっている。マンハッタン、ロンドン、香港といった他のゲートウェイ都市と比較すると、東京の市場は未成熟であり、物件数、事業者数も一握りに過ぎない。このセクターの発展可能性と、近年の開発案件の成功が、ディベロッパーや投資家の注目を集めている。他のセクターが成熟する中で、超高級住宅市場への投資が増加していく可能性は高いだろう。

マクロ経済環境

日本の中期的な経済見通しは、全体的に楽観的に捉えられるべきである。日本経済の相対的な強さは続く可能性が高く、当面の間、日本は引き続き主要な経済国としての地位を維持すると見られている。特に、日本は安定的な投資先として、近隣諸国に対する競争優位性を保っている。2030年に向けて、複数の大規模開発案件が計画されており、魅力的で快適な国として認識されていくだろう。

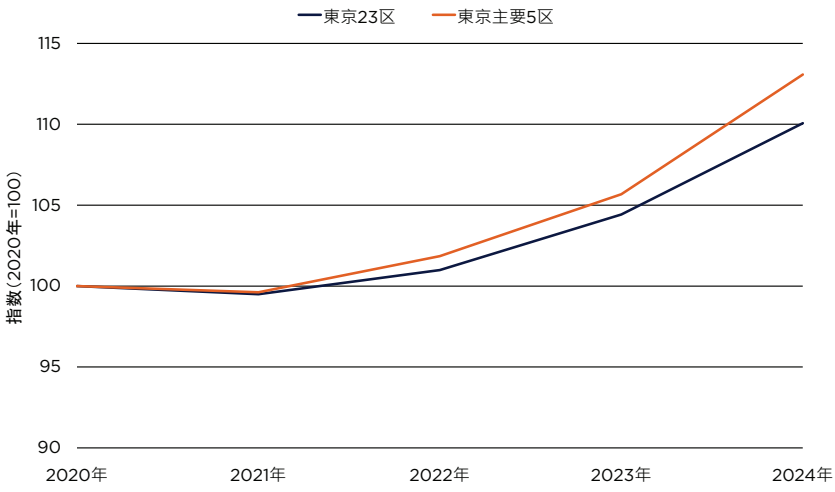
日本の株式市場も堅調な業績により、高水準を維持している。更に、株式と現物資産のパフォーマンスには強い相関関係があり、どちらも過去数年間において好調であった。1株あたり純利益は、経済ショックを除けば過去数十年にわたっ

グラフ 1: 日経平均株価の1株あたり純利益、2008年～2024年*



出所 日経平均株価、サヴィルズ リサーチ・アンド・コンサルティング
*数値は各年度末時点。

グラフ 2: 東京における住宅地の地価*、2020年～2024年*



出所 国土交通省、サヴィルズ リサーチ・アンド・コンサルティング
*各年初時点。土地価格は公示価格であり、参考値。

て着実に成長しており、日本企業は一般的に多額の現金同等物をバランスシートに有している。その金額は、米国経済が日本の6倍以上の規模であるにもかかわらず、絶対値で比較して米国企業と類似した水準にある。要するに、日本企業は今後、この現金を更なる成長のために投資する段階にあり、好循環に繋がると考えられる。

東京の不動産への関心は、地価を見ても確認できる。主要5区の価格は最も伸びており、2021年の水準を15%上回っている。同様に、東京23区では10%上回っている。実際、過去数年間、特に都心の一等地では地価が急騰している。地価高騰に加え、建設費の急増は超高級住宅の価格の高騰を正当化している。特にこれらの物件は、地価も需要も非常に高い都心の一等地にあるため猶更である。

全体として、日本経済は健全であり、日本の不動産に対する海外投資家の関心が高まっている。日本の安定性及び安全さは、資産保全先及び居住地として魅力的であり、超高級住宅はその有力な投資手段の一つである。

東京の超高級住宅市場は、近年の開発案件の成功を受け、関心が一層高まっている。超高級住宅の供給及びストックが希少であるため、当初は注目されなかった住戸も好調となり、人気の高い住戸は当初の販売価格から大幅に価格が上昇している。日本国内外の超富裕層の増加を背景に、需要は今後も底堅いと考えられる。2030年に向けての供給は限られるため、市場は堅調に推移し、今後も新規開発が受け入れられていくだろう。

購入者及び居住者

超高級住宅の明確な定義は存在しないものの、本書においては、価格が10億円を超え、坪単価が2,000万～2,500万円以上の住戸とする。多くは都心中心部に位置している。価格帯が非常に高いため、超高級住宅の潜在的顧客は限られており、その多くは複数の物件を所有または賃借する著名な事業主である。もっとも、超高級住宅市場は不透明であるため、情報は非公開とされ、開発業者や仲介業者とつながりのある顧客に対してのみ直接取引されることが多い。

日本には多くの超富裕層がおり、潜在性は高い。実際、日本は世界第3/4位の経済大国であり、東京を拠点とする超富裕層が多数居住している。Altraによれば、2023年時点で日本には16,500人以上、東京には約6,500人の超富裕層が存在し、円安にもかかわらず、いずれも前年から10%超の増加を示している。同レポートでは、東京に居住する超富裕層人口が2023年から2028年の間に年間10%超で増加すると予測されている。

アジアの他の地域にも、多くの潜在的顧客層が存在している。2024時点で、アジア太平洋地域には16万人以上の超富裕層が居住していると推定されており、2028年までに約50%の増加が見込まれている。地理的にも近く、文化的な親和性もあり、生活の質が高いため、資産保全及び居住の地として東京は魅力的である。実際、東京の超高級住宅の一部は、著名な外国人富裕層がセカンドハウスとしていると噂されており、その存在が需要を裏付けている。

全体として、東京の超高級住宅市場には相当規模の潜在的顧客が存在すると見られる。国内外の超富裕層の存在に加え、魅力的な居住地としての東京や整備された所有権法制も、その需要を後押ししている。

投資

住宅という本来的な役割を超えて、東京の超高級住宅は投資対象としても注目されている。日本の経済的安定性、安全性、そして独自の文化的魅力は、超富裕層にとって魅力的である。過去10年間、東京では多数の開発が進み、都市景観が進化してきた。加えて、多くの先進国が政治的な不安定さに直面している中で、日本は比較的安定している。2024年の選挙で与党が過半数を失った際も、政治的不確実性に対する強い耐性が示された。日本の不動産市場も、コロナ禍中のオフィスや商業施設を例にとっても、安定性が高い。また、不動産はインフレや市場の調整に対する有力なリスクヘッジ手段としても考えられている。

近年、ファミリーオフィスの存在感が顕著となっている。これは、富裕層がインフレからの資産保全や税の軽減といった幅広い課題に対応する包括的な提案を求めているためである。Preqinによれば、2019年から2024年の間に、世界全体のファミリーオフィスの数は3倍に増加しており、そのうち約15%はアジアに拠点を置いている。日本もこの増加に貢献していると考えられる。日本国内の超富裕層にとって、超高級住宅は相続対策において利点があり、相続税において有利である。立地する一等地の価値や希少性による市場での高い需要も相まって、インフレに対する有力な手段としても期待されている。全体として、超高級住宅は、特に超富裕層にとって、ユニークな投資機会を提供している。

超高級住宅の取引は、多くの顧客が著名人であることからも秘匿性が高く、正確な情報は取引当事者及び関係者間に限られる。とはいえ、このセクターにおける取引件数の増加や価格の急騰を示す指標は数多く存在する。例え

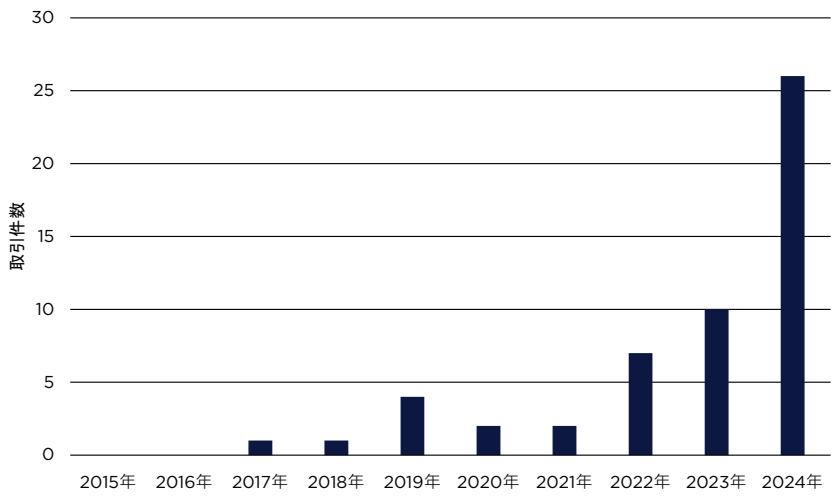
ば、東日本不動産流通機構（REINS）のデータによると、2024年における5億円超の住宅取引件数は、過去10年間の累計と同水準に達していることが確認できる（グラフ3参照）。また、虎ノ門タワーズレジデンスや六本木ヒルズレジデンスといった東京の代表的な高級物件では、同等の広さの物件価格が過去10年で2倍、あるいは3倍にまで上昇している例も見られる。

一見すると、こうした超高級住宅の価格は法外に高いように思えるかもしれないが、世界中で求められる優良資産と比較すると、同様に高値圏でも引き合いが強いと言えるだろう。たとえば、金の価格は過去5年間で2～3倍に上昇している。大手貴金属商の田中貴金属によると、2020年1月の金の平均価格は1トロイオンスあたり1,560米ドル、または1グラムあたり5,524円だったが、2025年3月時点ではそれぞれ2,983米ドル、14,298円に上昇している。同期間における超高級住宅価格の上昇は、金価格を基準に見ると、控えめと言える。実際、ここ数年の不確実性の高まりと著しいインフレの影響により、金や優良不動産といった本質的かつ永続的な価値を持つ資産の魅力がこれまで以上に際立っている。

世界的なインフレ環境や緩和的な金融政策により通貨の価値が大きく下落している中、超高級住宅はその時点での真の価値に基づいて正しく値付けされているだけなのかもしれない。実際、長期間に及ぶ巨額の量的緩和、世界的規模の地政学的な不確実性、多くの主要国の高い債務水準、そして政治的不安定性は、超富裕層が資産を保全する選択肢を狭めている。そのため、一部の富裕層は金や優良不動産といった代替資産に目を向けざるを得ず、これが2024年に見られた価格の急騰に大きな役割を果たしているようである。日本の超高級住宅の価格は、他国の類似物件や金に急速に追いついてきている。

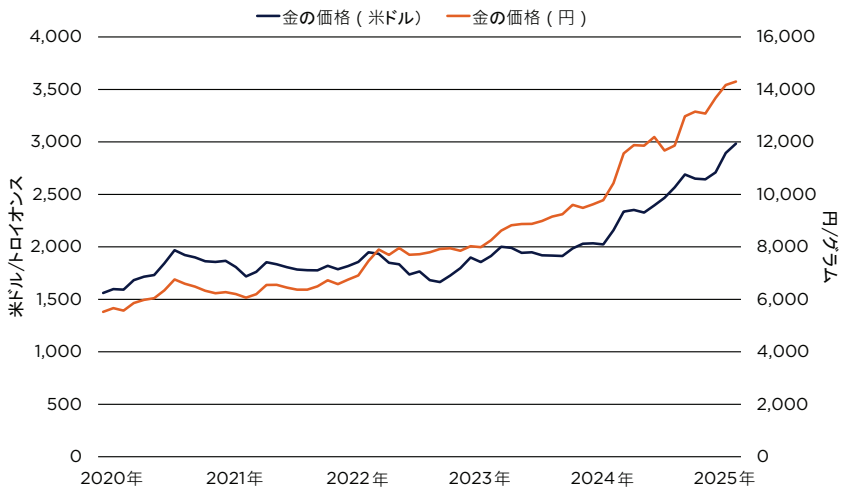
全体として、超高級住宅の価格は上昇を続けており、高騰する地価や建設費を考慮すると、この傾向は今後も続くと予想される。したがって、超富裕層による投資先として魅力的な選択肢となっており、今後も人気が衰える兆しは現状では見られない。

グラフ 3: 5億円超の住宅取引件数、2015年～2024年



出所　東日本不動産流通機構（REINS）、サヴィルズ リサーチ・アンド・コンサルティング

グラフ 4: 金の平均価格、2020年6月～2025年3月



出所　田中貴金属、サヴィルズ リサーチ・アンド・コンサルティング

超高級住宅市場

東京の超高級住宅は、他のゲートウェイ都市と比較して、これまでストックや供給が極めて限られてきた。コロナ禍前には、坪単価でも東京の超高級住宅は大幅に割安であった。しかし去年は、需要が大きく高まり、新築及び中古の価格が大幅に上昇し、他のゲートウェイ都市の水準に急速に追いつきつつある。一方、これらの価格はファンダメンタルズに裏打ちされたものであり、中期的に下落する兆しは見られない。

過去数年間にわたり、複数の開発案件において過去最高値を更新したとの情報が相次いでいる。例えば、2021年には原宿 のマーク表参道ワンの最高額住戸が67億円で販売され、2022年には虎ノ門 レジデンシャルヒルズタワーのペントハウスが100億円で販売されたと言われている。そして2023年には、アマンレジデンスのペントハウスが200億円で取引されたとされており、坪単価に換算すると3,000万～4,000万円超に達する水準である。以降は、新たに超高額帯の住戸は供給されていない。以前の超高級住宅の価格と比較すると、これらの価格は一見すると非常に高額に感じられるかもしれない。しかし、現在の市場環境を踏まえれば、むしろ妥当もしくは割安な水準と捉えることもできる。実際、こういった住戸は2024年に50%増以上の価格で取引されたとの話もある。

まずは、超高級住宅開発では竣工の数年前からプレセールスが行われるため、これらの住宅の多くはコロナ禍前や資産価格が大幅に上昇する前の水準で販売された可能性が高い。つまり、これ

らの住宅は現在であれば大幅な高値となる可能性が高く、実際の取引事例や現在の売出価格を見ても、その傾向が見てとれる。実際、2023年以前に竣工された超高級住宅の一部では、以前の販売価格に対して50%増以上の価格で取引された事例もあり、坪単価で7,000万円超に達する水準での売買が行われた可能性もある。更に、近年では地価及び建設費が高騰しており、分譲マンション市場全体の価格上昇にもつながっている。また、円安の進行により、海外の買主にとっては大幅な割安感が生まれており、海外事業、海外資産を保有する国内の買主にとっても同様である。日本におけるインフレも、現物資産への需要を一層高める要因となっている。全体として、2024年の価格上昇を考慮したとしても、超高級住宅の価格は今後も高止まりすることが予想される。

REINSによると、2025年初の2か月間だけで、坪単価3,000万円台の住宅が複数件成約しており（表1）、実際にはこれを上回る価格帯での取引が他にも存在すると考えられる。2025年3月時点で、一部の超高級物件の売出価格は坪単価4,000万円を超えており、アマンレジデンスのペントハウスの当初価格と同等である。このことは、市場における超高級住宅の需要の高さと強気な市場を示している。

市場における超高級住宅のストックが限られていることが、価格上昇に大きな影響を与える要因となっている。2023年のアマンレジデンス以降、目立った供給がなかったことも手伝い、2024年には価格が顕著に上昇した。今後、2030年まで、超高額帯の供給は限られると予測されている。更に、厳しい要件が求められる土地の調達、高騰する建設費が相まって、新規開発は既存の大手にとっても困難なものとなっている。今後、新たな供給が限られるため、価格は高止まりすると予想される。

2030年に向けて、いくつかの事業者が現在の市況を踏まえた計画や戦略を策定し、

表1: 超高級住宅の取引事例、2025年1月～2月

	物件1	物件2	物件3
名称	MARQ OMOTESANDO ONE	虎ノ門ヒルズレジデンシャルタワー	ザ・パークハウスグラン千鳥ヶ淵
所在地	表参道	虎ノ門	千代田・三番町
延べ床面積（平米）	251.9	170.3	72.3
延べ床面積（坪）	76.2	51.5	21.9
竣工年	2021年	2022年	2015年
価格	2,500,000,000	1,500,000,000	800,000,000
平米単価	9,900,000	8,800,000	11,100,000
坪単価	32,800,000	29,100,000	36,600,000
取引日	2025年2月	2025年1月	2025年2月

出所 REINS、サヴィルズ リサーチ・アンド・コンサルティング

表2: 超高級住宅の掲載事例、2025年3月

	物件1	物件2	物件3	物件4
名称	パークコート六本木ヒルトップ	パークコート赤坂檜町ザ タワー	三田ガーデンヒルズパークマンション	表参道ヒルズ
所在地	六本木	赤坂	三田	表参道
延べ床面積（平米）	152.0	128.1	128.4	84.8
延べ床面積（坪）	46.0	38.7	38.8	25.6
竣工年	2012年	2018年	2025年	2006年
価格	2,180,000,000	1,740,000,000	1,600,000,000	998,000,000
平米単価	14,300,000	13,600,000	12,500,000	11,800,000
坪単価	47,400,000	44,900,000	41,200,000	38,900,000
掲載日	2025年3月	2025年3月	2025年3月	2025年3月

出所 REINS、サヴィルズ リサーチ・アンド・コンサルティング

新たな住宅の投入を計画する可能性が高い。ハイエンドで特に顕著なインフレを考慮すると、2030年には坪単価1億円のペントハウスが現れる可能性も否定できない。

インバウンド観光市場の成長

2000年代まで、日本は観光地として注目をされていなかった。多言語対応は不十分であり、入国手続きは煩雑かつ為替も強く割高であった。観光業界の主な顧客は、大規模な国内客であった。そのため、日本のハイエンド観光市場はスイスなどの国々と比べて未熟であり、日本人富裕層を主な対象とした高級旅館やリゾートがわずかに存在するのみであった。しかしながら、この状況は大きく変化した。コロナ禍中に国境が閉ざされていたにもかかわらず、日本は2021年の世界経済フォーラムの旅行・観光開発指数で首位となった。2024年には過去最多となる3,700万人の訪日客を迎え、2030年までに6,000万人の訪日客を目標としている。

更に、日本はより多くの富裕層訪日客を惹きつけている。観光庁の調査によると、回答した訪日客世帯のうち約10%が純資産100万米ドル以上を保有していた。加えて、コロナ禍後の訪日観光客の消費額も大幅に増加している。為替変動も重要な要因であろうが、成長のかなりの部分は為替以外のものだろう。例えば、アジアや欧米からの観光客は消費額が平均50%以上増加したが、円安は2019年と比較して30%～40%程度にとどまった。実際、日本は 2020年の東京オリンピック及び2025年の大阪万博や総合型リゾート（IR）に向け、高価格帯のインバウンド観光を促進する免税店の増加や直行便の増便といったインフラ整備も行った。

未開拓の需要があり、ハイエンド観光客の流入増加は超高級住宅の開発にとって有望である。実際、ハイエンド観光客の一定数は、観光地としての日本に惹かれて来日した比較的新しい層であり、日本の所有権法制と円安も後押しとなり、将来的に超高級住宅の購入者となる可能性もある。特に、米中間の緊張をはじめとする世界的な不透明感や政治的な混迷の中ではなおさらである。そのため、超高級住宅に対する需要は、国際資本も背景にさらに高まることが予想される。

見通し

近年の開発の成功を受け、超高級住宅市場は注目を集め、多くの事業者がこの新しい市場への参入に意欲を見せている。日本の経済的ファンダメンタルズの堅調さ、独自の文化、そして安全性は、居住地及び資産保全先としての魅力を高めており、今後も増加が見込まれる超富裕層からの関心につながっている。

同市場への関心は高まっているものの、大手でさえも経験は限られており、参入の難しさに直面する可能性がある。超高級住宅に適した土地の確保が困難になる一方で、建設費の高騰により、開発の企画自体が難しくなっている。更に、運営においても、厳格な要件が求められ、課題が残るだろう。超高級住宅市場への参入障壁は今後も高いと見込まれ、供給も当面は限定的となるだろう。このことは、更なる資産価値の上昇、少なくとも価値の保全に寄与すると考えられる。

東京都心部における最近の一等地取引では、超高級住宅が開発される可能性が高いだろう。2030年に向けての開発の中でペントハウスが最高値を更新し、坪単価1億円を記録することがあるかもしれない。

連絡先

サヴィルズ・ジャパン
青木寿夫
インスティテューショナル・インベストメント・アドバイザリー 、マネージング・ディレクター
+81 3 4330 3265
taoki@savills.co.jp

リサーチ
金子哲也
マネージング・ディレクター、部長
+81 3 4330 3103
tkaneko@savills.co.jp

サイモン・スミス
アジア太平洋地区責任者
+852 2842 4573
ssmith@savills.asia

Savills plc: Savills plc is a global real estate services provider listed on the London Stock Exchange. We have an international network of more than 600 offices and associates throughout the Americas, the UK, continental Europe, Asia Pacific, Africa and the Middle East, offering a broad range of specialist advisory, management and transactional services to clients all over the world. This report is for general informative purposes only. It may not be published, reproduced or quoted in part or in whole, nor may it be used as a basis for any contract, prospectus, agreement or other document without prior consent. While every effort has been made to ensure its accuracy, Savills accepts no liability whatsoever for any direct or consequential loss arising from its use. The content is strictly copyright and reproduction of the whole or part of it in any form is prohibited without written permission from Savills Research.

付録 - 日本における富裕層の増加

超高級住宅の高価格帯は、超富裕層以外は検討対象外である。日本における超富裕層数は限られ、常に変動しているものの、他の統計データは富裕層の増加傾向を示しており、これは市場全体にとって心強い指標となる。

例えば、野村総合研究所によると、2021年における純資産5億円以上の世帯数は約9万であったが、2023年には12万に増加しており、この数値は2025年にはさらに増加していると考えられている。

「UBS Global Wealth Report」によると、世界全体における超富裕層数は、30%増加し、80万人を超えると予測されている。同レポートによると、2028年には日本が世界で3番目に多くのミリオネアを有する国であると予測されており、また、先進国の中で2023年から最も大きな増加を見込んでいることから、国内の超富裕層の数も増加すると考えられる。「New World Wealth」のレポートによると、2023年及び2024年は最も多くのミリオネアが移住した年であり、今後もその数は増加すると予測されている。その中で、東京は住居地や資産保全先としての魅力が高まっているため、人気の移住先と考えられている。東京の観光地として地位が、この傾向を後押ししているだろう。

東京の外国人人口は、コロナ禍を除いて過去数十年にわたり着実に増加しており、現在では東京の人口増加の最大の要因となっている。東京の観光地としての人気を考慮すると、更なる増加につながる可能性があるだろう。外国人超富裕層は、東京の超高級住宅市場の成長要因の一つであり、超高級住宅の約3分の1は外国人が利用していると推定されている。日本の人口増加は主に外国人の流入によっているため、たとえセカンドハウスとしてであっても、超高級住宅に対する需要の源泉として無視できない存在と考えられる。

実際、ビザに関する統計を見ると、より高学歴の外国人が日本に移住しており、その中には高収入や資産を持つ居住者が多く含まれていると考えられる。例えば、一定の収入要件が設けられている高度人材ビザの保有者数は、2018年から2024年6月までの間に150%以上増加し、約27,000人に達した。同期間で、経営管理ビザの保有者数も約60%増加し、40,000人近くに上っている。

具体的には、既に最大数の外国人である中国人が、近年更に流入しており、とりわけ都心部や高価格帯でその傾向が顕著である。例えば、千代田区では、2018年時点で外国人住民に占める中国人の割合は40%に過ぎなかったものの、2024年には55%にまで上昇している。実際、これらの中国人移住者の中には比較的裕福な層が多く含まれていると見られ、今後は都心部の市場動向により影響を与える可能性がある。

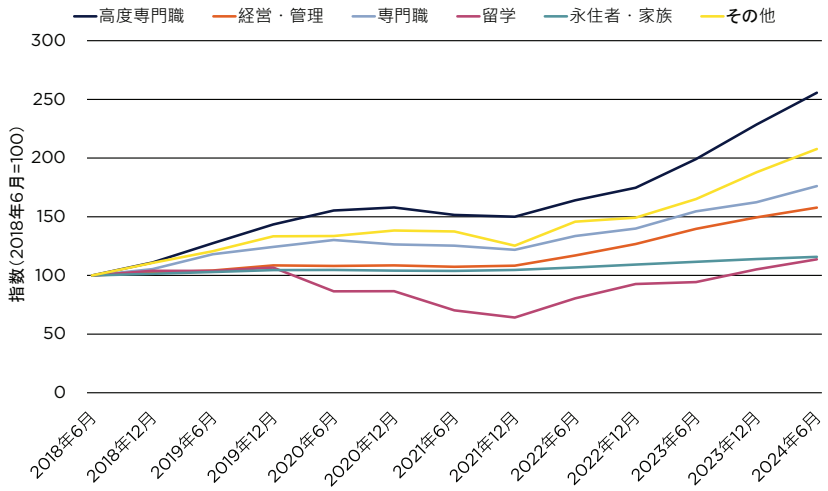
こうした新たな動向は、超高級市場に限らず、ハイエンドな市場全体においても今後の成長可能性を示唆している。

表3: 国・地域別の東京23区及び主要5区の外国人人口

国・地域	東京23区			東京主要5区		
	2019年	2024年	変化率	2019年	2024年	変化率
合計	465,317	553,120	19%	84,278	92,940	10%
中国	182,433	224,719	23%	24,165	34,077	41%
韓国	79,452	75,313	−5%	17,246	16,670	−3%
ベトナム	29,293	34,179	17%	4,134	3,368	−19%
フィリピン	24,986	26,481	6%	2,388	2,203	−8%
ネパール	23,708	31,963	35%	3,844	3,745	−3%
台湾	17,056	20,195	18%	3,874	4,268	10%
米国	15,620	16,121	3%	6,468	6,024	−7%
ミャンマー	11,532	19,615	70%	1,476	2,767	87%
インド	9,752	16,631	71%	2,280	1,337	−41%
インドネシア	6,556	7,067	8%	1,193	619	−48%
その他	64,929	80,836	24%	17,210	17,862	4%

出所 東京都、サヴィルズ リサーチ・アンド・コンサルティング

グラフ 5: 在留資格別日本の外国人人口、2018年～2024年6月



出所 法務省、サヴィルズ リサーチ・アンド・コンサルティング