

データから読み解く不動産マーケット

米トランプ政権による高関税政策が景気減速懸念を生み、
2025年の為替相場は円高・ドル安方向に進んだ。
だが、米国経済は予想外に堅調なことから日米の株価が上昇し、
国内外からの投資マネーは引き続き都心不動産に流入しているようだ。
2025年5月までのマーケットの動向を、データから読み解いていこう。

Pick Up 1

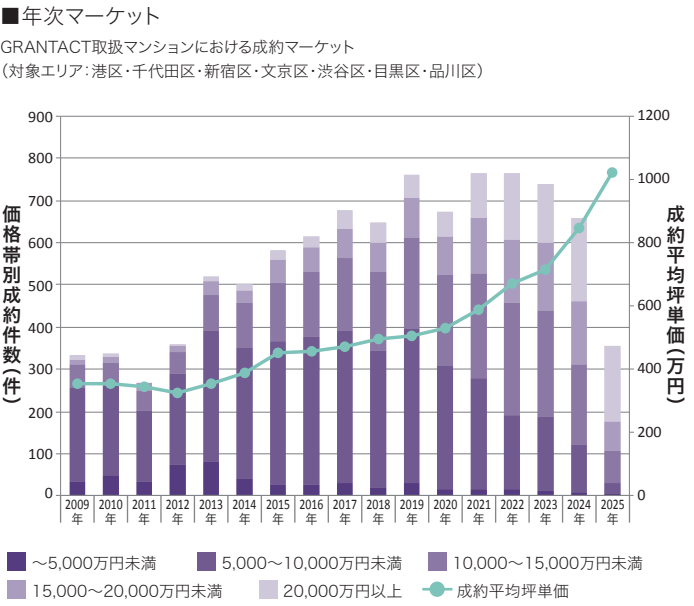
高額物件の成約件数が堅調に推移し、
平均坪単価が4年間で6割近く上昇

2億円以上の成約が4割増え、坪単価が年間で800万円台に

都心マーケットにおけるマンション成約状況を、グランタクト取り扱い物件の2025年5月までのデータから見ていこう。まず成約件数は2024年1～12月の1年間で658件と、前年（739件）比11.0%減少した。成約件数の減少は3年連続となり、特に1億円未満の成約件数は前年比34.8%と大幅な減少だ。逆に2億円以上の成約件数は同39.3%増えて195件と、全体の3割近くを占めている。都心での売買がより高額な物件ヘシフトしている様子がうかがえる。

成約件数が全体的に減少するなか、高額物件の売買は堅調に推移しており、平均坪単価の上昇傾向が続いている。2024年の成約平均坪単価は844.1万円と年間で初めて800万円台となり、前年比18.4%の上昇となった。前年比の上昇率としても2010年以降で最も高い数値となっており、2020年を100とした指数では158.84と6割近い上昇だ。

専有面積帯別では80㎡以上の大型タイプの比率が2024年は26.7%と、前年（23.1%）より3ポイント以上アップした。大型タイプの成約平均坪単価は1005.0万円と1000万円を超えており、坪単価の高い大型タイプの比率が高まったことも全体の坪単価引き上げにつながっていることがわかる。

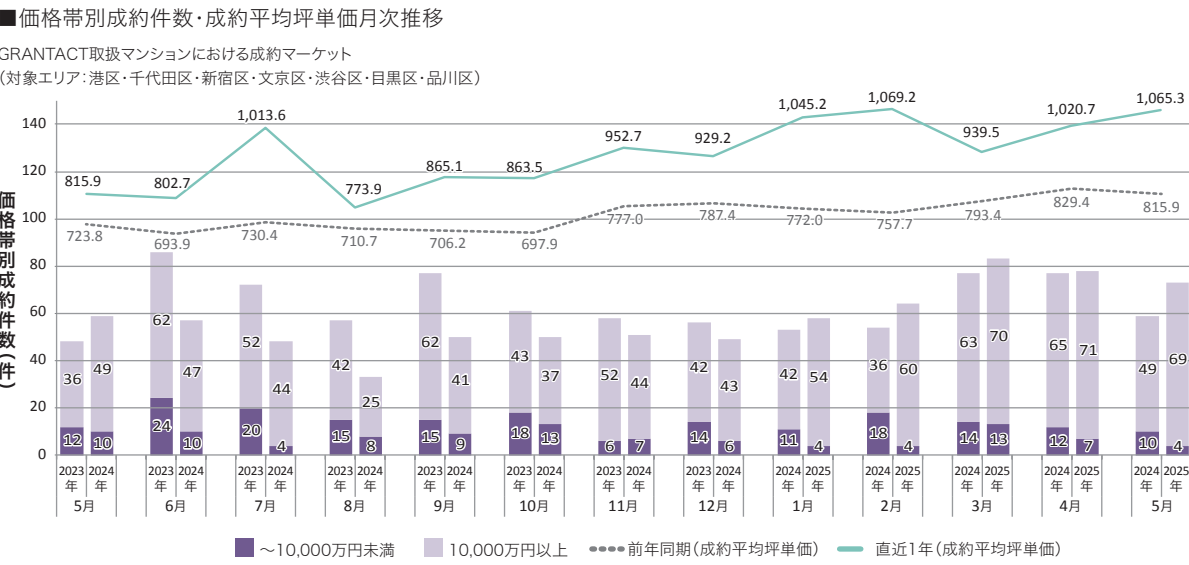


※上記のグラフは公益財団法人東日本不動産流通機構のデータを元に当社にてGRANTACT取扱マンション成約データを抽出の上、作成しました。
※上記グラフは、2025年6月16日時点で成約登録済みのデータを抽出し、作成しました。
データ抽出後に追加登録されたデータにより、次回グラフ作成時に過去の実績が変動する場合がございます。予めご承知おきください。

1～5月の成約の半数が2億円以上。坪単価は1000万円超え

直近の成約件数を月ごとに見ていくと、2025年1月以降は前年比で増加が続いており、1～5月の累計では356件と前年同期（320件）比で11.3%の増加となっている。価格帯別では1億円未満の成約件数が前年比で減少が続いており、逆に1億円以上の件数は増加傾向だ。なかでも2億円以上の成約件数は2024年12月から6カ月連続で前年比増加となっており、2025年1～5月の累計では178件と全体の半数を占める比率となった。

2億円以上の成約物件が増えていることに伴い、成約坪単価も上昇が続いている。月ごとの平均坪単価は2024年7月に初めて1000万円を超えたが、2025年は1月早々に1045.2万円と過去最高を更新。その後も3月を除いて月平均が1000万円を超える状態が続いており、5月までの平均坪単価が1023.6万円に達している状況だ。今後も2億円以上の高額物件の成約比率が高まれば、坪単価の上昇傾向も続くことが見込まれる。



※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6月16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

米国の高関税政策で円高に向かうも、株価は上昇基調に

米中の景気減速懸念が薄らぎ株価が反転上昇へ

経済マーケットに目を転じてみよう。2024年は日銀がマイナス金利から利上げに転じ、米国では連邦準備制度理事会（FRB）による利下げが開始されたことで、7月から9月にかけて日米の金利差縮小による円高・ドル安が進んだ。だが、秋以降は米大統領選でトランプ氏が再選し、高関税政策などから米国でインフレが進むとの見方が広がり、一転して円安が進行した。

2025年に入ると春闘の賃上げを受けて日銀による利上げ観測が強まり、米国では景気減速懸念が広がったことから再び為替が円高に振れた。4月にトランプ政権が大規模な相互関税を打ち出し、中国との関税引き上げの応酬が繰り広げられたことでさらに円高が進み、一時は141円台を付ける場面もあった。だが、その後は米中で貿易枠組み合意が交わされ、FRBによる利下げ観測が後退したこともあり為替が落ち着きを取り戻し、5月以降は145円を挟む動きとなっている。

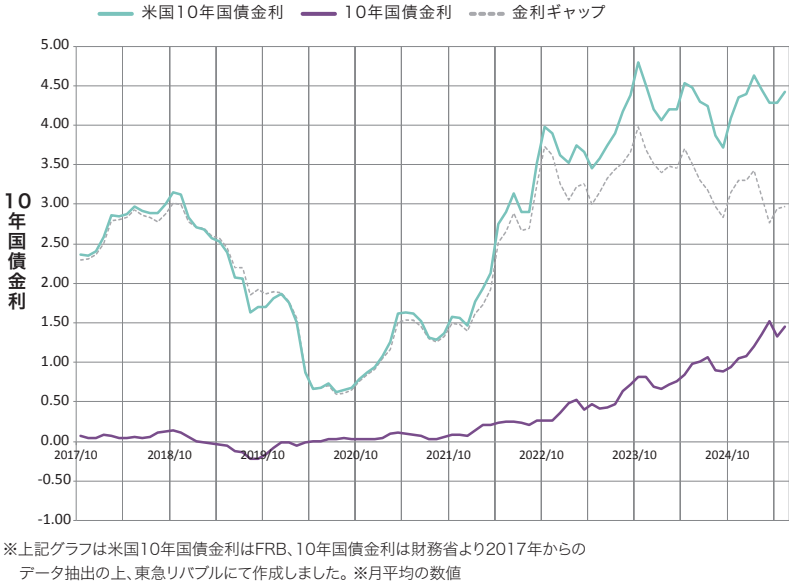
日経平均は円高が進んだ2024年夏に急低下し、8月には3万1000円台まで急落したが、その後は円安に転じたことで株価が回復して10月以降は3万9000円を挟む水準で推移した。だが、2025年の年明け以降はトランプ政権による高関税政策などで円高に転じ、4月には日経平均が再び3万1000円台まで下落。その後は米中による高関税の応酬がひと段落し、両国の景気先行き懸念が薄らいだこともあり、日経平均も上昇基調となっている。

大規模関税や中東情勢の緊迫化で長期金利は不安定な動きに

2024年9月にFRBが利下げを開始したものの、トランプ政権によるインフレ促進懸念が強まったこともあり、長期金利は日米ともに上昇基調が続いた。2025年3月には日本の長期金利が1.5%台まで上昇したが、その後はトランプ大統領が大規模な関税引き上げを打ち出し、イランとイスラエルによる軍事衝突で中東情勢が緊迫化するなどの波乱要因が重なり、1.4%

を挟んで大きく上下する不安定な展開となっている。

FRBは2025年に入って政策金利を据え置き、日銀も2025年1月の利上げ以降は政策金利を維持している。だが、米国ではトランプ大統領による利下げを要求する発言が相次ぐなど、FRBに対する金利引き下げ圧力が強まっている状況だ。一方、日銀はトランプ政権による高関税政策の影響を見極めるスタンスだが、日米による関税交渉の展開次第では利上げを再開する姿勢を崩していない。



円高の緩和や株価の上昇で都心不動産へのマネー流入が活発化

就任以来、なにかと物議を醸しているトランプ政権だが、このところは英国や中国と関税交渉がまとまるなど、一時ほどの緊迫感は薄らいでいる。失業率が4%台を維持するなど米国の雇用情勢が堅調なこともあり、ダウ工業株30種平均は2024年12月以来の4万5000ドル台に迫る勢いだ。

米国の株高を受けて、日経平均も6月に節目となる4万円台を回復した。物価高対策に伴う財政出動による国債増発が意識されていることも、債券から株式への投資マネーのシフトを促しているようだ。今後、日米の株高が進みリスク選好的な動きが優勢になると、為替が円安に振れる場面が増えることも予測される。

2025年春ごろまでは日米の金利差縮小により円高が進み、海外から見た日本の不動産価格の相対的な割安感が薄まることで、都心不動産への海外からの投資が縮小するとの見方もあった。だが、春以降は為替が円安方向に振れたこともあり、海外からの投資の勢いも大きく衰えることはなく、都心マンション価格はむしろ上昇の度合いを強めている。今後も日米関税交渉や減税による財政の悪化などリスク要因はありつつも、急速に円高が進んで都心の不動産マーケットが減速する可能性は低いとみられる。



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』『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。