

データから読み解く不動産マーケット

日米の関税交渉がまとまり、新政権による景気刺激策への期待が高まったことで、投資マナーの動きが活発化し、株価が最高値を更新した。中央銀行が政策変更に慎重な姿勢をとり、円高の進行が抑えられていることも、不動産市場への資金流入の動きを下支えしているようだ。2025年夏までのマーケットの動向を、各種データから読み解いてみよう。

Pick Up 1

2億円を超える高額物件の成約が好調
平均坪単価は5年前の約2倍に上昇

80m²以上の大型タイプが成約件数の4割近くを占める

グランタクト取り扱い物件の2025年7月までのデータを基に、都心マンションの成約状況を確認していく。年間の成約件数は2021年の766件をピークに減少傾向が続いているが、2025年は1~7月で492件となっており、425件だった前年同期と比べて15.8%の増加だ。特に2億円以上の成約件数の伸びが著しく、2025年1~7月で262件とすでに2024年の年間件数(195件)を上回り、成約件数全体の53.3%を占めている。

成約件数に占める高額物件の比率が高まっている結果、平均坪単価は大きく上昇している。2024年の成約平均坪単価は844.1万円と初めて年間で800万円を超えたが、2025年は1~7月の平均が1050.2万円と1000万円の大台に達した。2020年の平均坪単価531.4万円の2倍近くとなっており、2009年の平均(356.1万円)と比べると約3倍だ。

専有面積帯別では80m²以上の大型タイプの成約件数に占める比率が2025年1~7月は37.4%と、2024年(26.7%)より大幅にアップした。大型タイプの成約平均坪単価は1264.0万円に達しており、全体平均を大きく上回る。坪単価の高い大型タイプの比率が高まつたことが、全体の坪単価上昇に寄与していることは明らかだ。

■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、2025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。

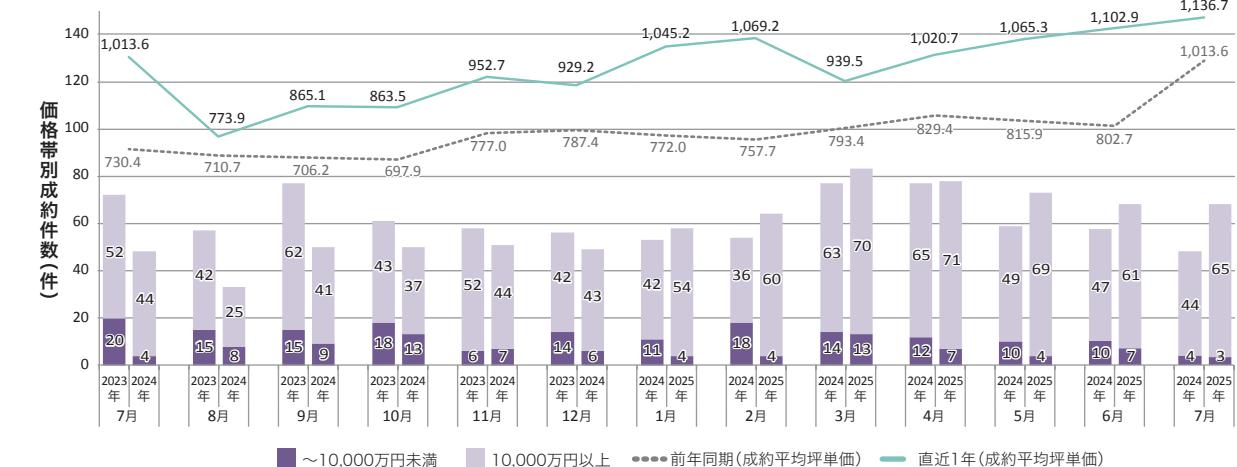
4月から坪単価が右肩上がり。7月は1100万円超えに

2025年の成約件数を月ごとに見ていくと、2月以降は60件を超える件数で推移している。前年同月比では増加が続いているおり、5月以降は2ケタの増加だ。価格帯別では1億円未満の成約件数が減少する一方、1億円以上の件数は増えており、7月には前年同月比47.7%の増加となった。さらに2億円以上の件数は全体の5割前後で推移しており、7月には前年同月比95.8%増の47件で全体の7割近くを占めている。

成約坪単価を見ても月を追うごとに上昇傾向が強まっている。2025年は1月から坪単価が1000万円を超え、3月にいったん1000万円を割り込んだが、その後は右肩上がりとなり、7月には過去最高となる1136.7万円に達した。80m²以上の大型タイプの比率も高まっており、7月には47.1%と半数近くを占めている。坪単価の高い大型タイプの比率が今後も高まれば、全体の平均坪単価も上昇が続くと予測される。

■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)



※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

日米の株価上昇による資産効果で
不動産市場への投資流入が活発化

日米の関税合意と財政拡張への期待が株価を押し上げ

経済マーケットの動きも確認しておこう。2024年は米国でトランプ氏が大統領に返り咲き、高関税政策などによりインフレが進むとの懸念から秋以降は円安・ドル高が進んだ。だが、2025年に入ると国内での賃上げの動きから日銀による利上げ観測が強まり、一転して円高が進行。4月にトランプ政権が相互関税を打ち出すなど、米国で景気減速懸念が広がったことも円高・ドル安に拍車をかけた。

その後はトランプ政権と各国との間で関税協議が進展し、FRB（連邦準備制度理事会）による利下げ観測が後退したことから為替が落ち着きを取り戻した。日米とも中央銀行がトランプ関税による影響を見極めるため、政策金利の変更に慎重な姿勢をとり続けたことも、為替相場の方向感が出にくい要因となった。その後、イスラエルとイランの軍事衝突など中東情勢が緊迫化したことで「有事のドル買い」が発生。ドル円相場は一進一退の動きとなりながらやや円安・ドル高方向に進み、7月以降は147円前後で推移している。

日経平均はトランプ政権による高関税政策の影響で4月には3万1000円台まで下落したが、その後は上昇に転じている。特に7月23日に日米の関税交渉がまとまることで急上昇し、翌日には取引時間中に4万2000円台を回復する場面も見られた。参院選で自民党が大敗したことで石破首相の退陣観測が強まり、財政拡張を伴う景気刺激策への期待が高まったことも株式相場を押し上げているようだ。

日銀は利上げに慎重な姿勢だが、長期金利は上昇傾向に

トランプ政権による高関税政策や中東情勢の緊迫化などで、日本の長期金利は4月以降、1.4%を挟んで大きく上下する展開だった。だが7月以降は参院選での与党の苦戦・大敗により財政拡張に伴う国債の増発が警戒され、金利の上昇基調が続き、7月下旬には1.6%まで上昇した。その後は米国で雇用統計が下振れし、トランプ政権によるFRBへの利下げ圧力が強

まつことから米国の長期金利が低下。日本でも8月上旬に長期金利が1.4%台まで低下した。

だが、その後は国内のGDPが強含みとなるなど経済の堅調さへの期待が広がり、長期金利が再び上昇に転じ、8月下旬には1.6%を上回る場面も見られた。日銀は今のところ利上げに慎重な姿勢を崩していないが、国債の買い入れを着実に減額していることから、受給緩和に伴う債券相場の下落が意識されていることも、金利上昇を後押ししていると見られる。



新政権による景気刺激策への期待などで日経平均は高値を更新

米国では雇用統計による雇用者数が下方修正されるなど雇用情勢の悪化が表面化し、9月の米連邦公開市場委員会（FOMC）で9ヶ月ぶりとなる0.25%の利下げが実施された。さらに年内に複数回の利下げが実施されるとの見方も強まっている。だが、トランプ政権による高関税政策が物価高を招くことも懸念されており、FRBが一方的に利下げに突き進む可能性は低そうだ。

一方、日本では参院選で自民党が大敗したことで政権交代による景気刺激策への思惑が広がり、長期金利が上昇基調となっている。日米の関税交渉がまとまることで景気の先行き懸念が薄まり、日経平均は4万5000円を突破して最高値を更新した。

日本の不動産マーケットでは東京都心を中心に価格上昇のトレンドが続いているが、日本金利差の縮小で円高が進んだ2025年以降もその流れはむしろ強まっている。折しも日本ではこのところそろって株価が最高値を更新しているが、大きな要因としては人工知能（AI）関連をはじめとした長期的な半導体需要の高まりがあるだろう。株価の上昇は資産効果による不動産市場への投資マネーの流入を促すことから、不動産マーケットでの価格上昇の動きは今後も続くことが予測される。



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。

PROFILE