データから読み解く不動産マーケット

日銀が利上げを続けるなか、日米金利差の縮小に伴う円高の動きが徐々に強まっている。
一方で米国ではトランプ政権の関税政策によりインフレ懸念が強まり、
FRBが利下げを見送るなど先行きに不透明感が強まりつつあるようだ。
円安を背景とした海外からのマネーの流入が目立つ都心の不動産市場にも変化が見られるのか、
2025年序盤までのマーケットの動きを、データから読み解くことにしよう。

Pick Up 1

専有面積が広い高額物件の成約が増え、
平均坪単価が過去最高値を更新

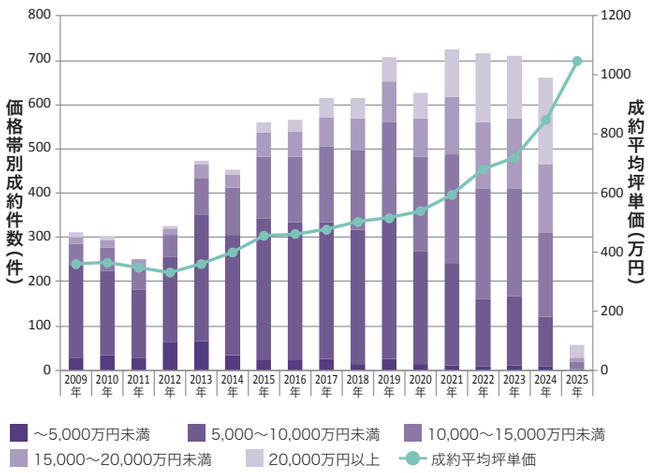
2億円以上の成約物件が4割増え、坪単価が2割近く上昇

都心マンションマーケットの現状を、2025年1月までのグランタクト取り扱い物件の成約データから見ていこう。2024年の年間成約件数は659件と前年比7.1%のマイナスとなり、3年連続で減少し4年ぶりに700件を下回った。価格帯別に見ると1億円以上の物件が537件と前年（542件）からほぼ横ばいとなっており、全体に占める比率は81.5%と初めて8割を超えている。なかでも2億円以上の成約件数は196件で前年比40.0%増えており、全体に占める比率は29.7%と3割に迫る勢いだ。成約物件が高価格帯にシフトしている傾向がデータ上も明確に表れている。

成約件数に占める高額物件の比率が高まっていることから、平均坪単価も上昇基調が続いている。2024年の平均坪単価は844.3万円と前年比17.0%上昇し、年間では初の800万円台となった。540.0万円だった2020年と比べると、4年間で1.5倍以上に上昇したことになる。専有面積帯別では80㎡以上の大型タイプの成約件数が2024年は175件と、前年比3.6%増えて全体の26.6%を占めた。大型タイプの平均坪単価は1006.5万円となっており、専有面積の広い高額物件の成約が増えたことが全体の平均坪単価を押し上げていることがわかる。

■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、2025年2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。

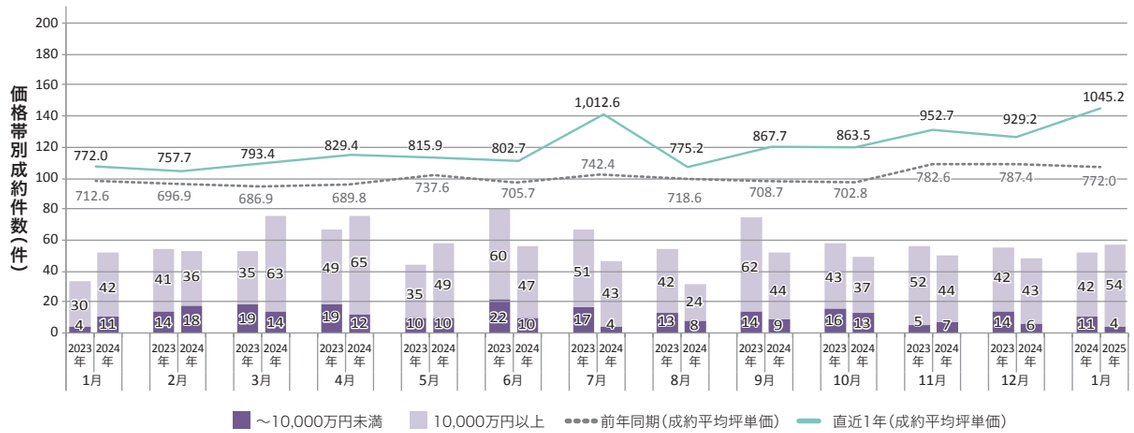
2025年1月は成約件数が1割増。坪単価は1000万円超に

成約状況を月ごとに見ていくと、成約件数は2024年12月まで7カ月連続で前年同月比マイナスとなったが、2025年1月は同9.4%増と8カ月ぶりに増加に転じている。特に2億円以上の価格帯の成約件数が同180.0%増と3倍近くに増えているのが目立つ。

平均坪単価は引き続き上昇傾向が続いている。2024年後半は9～11月と3カ月連続で前年同月比が20%を超え、12月も同18.0%と高い上昇率となった。さらに2025年1月は同35.4%と大幅な上昇となり、同月の平均坪単価は1045.2万円と、2024年7月に続いて1000万円を超えて過去最高を更新している。2億円以上の物件の成約件数がこのまま増加していけば、平均坪単価もさらに上昇することになるだろう。

■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）



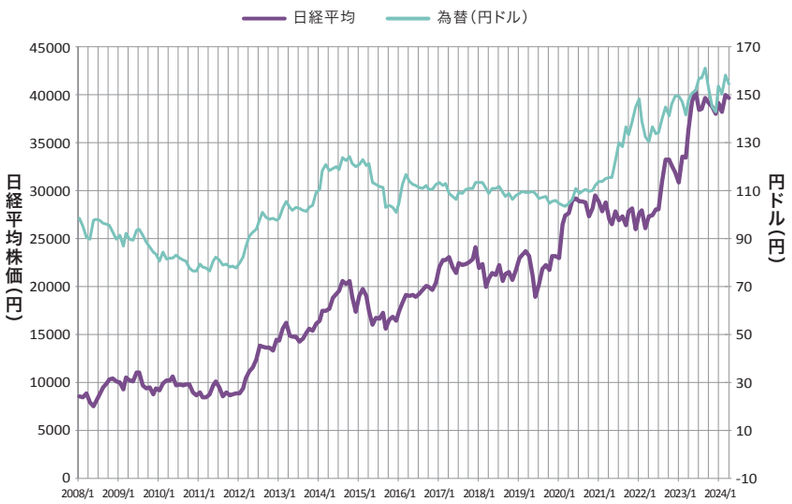
※上記のグラフは公益財団法人東日本不動産流通機構のデータを元に当社にてGRANTACT取扱マンション成約データを抽出の上、作成しました。
※上記グラフは、2025年2月9日時点で成約登録済みのデータを抽出し、作成しました。
　データ抽出後に追加登録されたデータにより、次回グラフ作成時に過去の実績が変動する場合がございます。予めご承知おきください。

Pick Up 2

日本の利上げと米国の利下げ観測が強まり、年明け以降は為替が円高傾向に

国内の景況感は堅調ながらも為替の影響で株価は低迷

2024年後半以降は日銀による追加利上げと米連邦準備制度理事会（FRB）による利下げで、日米の金利差が縮小して円高が進むと思われた。だが、石破首相が利上げに慎重な姿勢を示し、米大統領選でトランプ氏が勝利することでインフレが促進されるとの見方が広がったことから、9月以降は円安・ドル高に転じ、年末には円が157円台まで下落した。しかし、2025年に入ると一転して円高・ドル安方向に為替が動き、3月には150円を下回る水準となっている。背景には米国で小売売上高や景況感が悪化したことに加え、米トランプ政権による追加関税の即時発動が相次いで見送られたことでインフレ懸念が和らぎ、FRBによる利下げ観測がやや強まったことが挙げられる。加えて、国内ではGDPが10～12月まで3四半期連続でプラスとなり、大企業を中心に高めの賃上げが広がったことも、日銀による早期利上げ観測を強め、円高につながったようだ。



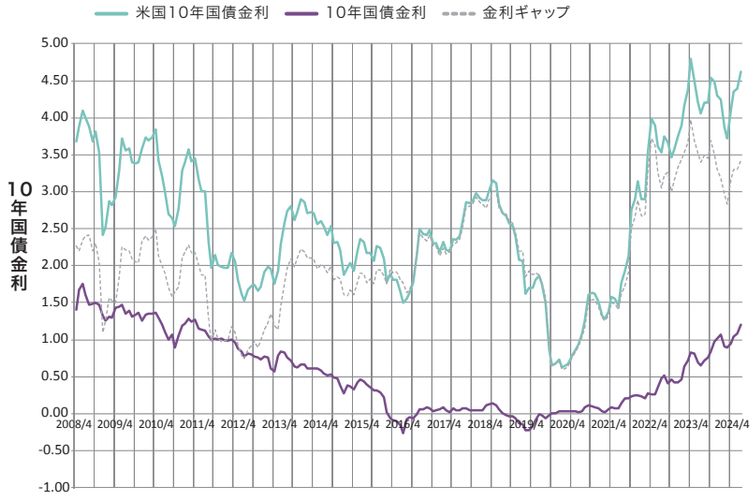
※上記グラフは日経平均株価(株式会社日本経済新聞社)、円ドル相場(日本銀行)について、月次データ推移を東急リバブルにて作成しました。※日経平均と円相場は月末における中心相場の数値

日経平均株価は円安が進んだ2024年末にかけて3万9000円前後で推移し、年末には4万円台に上昇したが、年明け以降円高に転じたことで株価も弱含みで推移。2月末以降は3万7000円をはさむ値動きとなっている。

日銀の利上げ観測とトランプ大統領の発言で長期金利が上昇

長期金利（10年国債利回り）は10月頭にかけて0.8%台まで下がったあとは上昇基調が続いており、3月には1.5%台まで上昇している。日本の長期金利に影響する米国の長期金利はトランプ政権が打ち出した追加関税などでインフレ懸念が強まり、1月中旬にかけて4.8%近辺まで上昇したが、その後は低下に転じ、3月以降は4.3%前後の動きだ。

米国金利が低下するなかでも日本の長期金利が上昇している要因としては、日銀による利上げ観測の高まりが挙げられる。日銀は1月下旬に0.5%への利上げを実施したが、その後も賃金やGDPなどの経済指標が予想を上回る伸びとなった。さらに2月になって日銀の審議委員が利上げに前向きな発言を相次いで行ったことも、市場の利上げ観測を促したようだ。3月にトランプ米大統領が「日本は通貨安誘導をしてきた」という主旨の発言をしたことも、日銀への利上げ圧力が強まるとの見方につながっている。



※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2008年からのデータ抽出の上、東急リバブルにて作成しました。※月平均の数値

緩和マネーの縮小と円高傾向が都心の不動産価格にも影響！？

長期金利の上昇傾向を受けて、住宅ローン金利、とりわけ長期金利に連動する固定金利が上昇基調となっている。さらに日銀による1月下旬の利上げを受け、短期金利に連動する変動金利は今後も上昇の動きが広がると予測される。

住宅ローン金利の上昇は共働きのいわゆるパワーカップルなど実需層を直撃するが、都心マンションは価格高騰により海外も含む富裕層による半ば投資的な需要にシフトしているとみられる。富裕層は株価や為替の動きにより敏感だと言われ、とりわけ海外からの需要は為替の動きに左右されるだろう。

現状では為替が円高傾向に振れているとはいえ、相対的には日本の不動産は割安な水準を維持しているといえる。とはいえ、今後も円高が進み、不動産価格の高騰も続くとすれば状況が変わる可能性もある。日銀が量的緩和で拡大してきた国債の保有額を縮小に転じたことも、不動産市場へのマネーの流入を減少させることにつながるだろう。今後の都心不動産の価格の動きには細心の注意を払う必要がありそうだ。

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。