

データから読み解く都心不動産マーケット

長引くインフレに歯止めをかけるため、米国では政策金利の高止まりが続いていたが、ここへきて雇用情勢の悪化懸念から株価が急落し、日本の株式市場にも波及している。日銀がマイナス金利を解除し、追加の上昇を実施したことも混迷に拍車をかけた形だ。マネーの流れが変化したことで、不動産市場の潮目が変わるとの見方もある。2024年半ばまでの市場の動きを、成約データと経済データから読み解こう。

Pick Up 1

高額物件の成約が堅調に推移し、平均坪単価は上昇傾向が続く

1億円以上の成約物件が8割に達し、平均価格は800万円超に

グラントクトが取り扱うマンションのデータから、2024年6月までの成約状況を見ていこう。2024年1～6月の成約件数は299件と、前年同期(338件)から1割以上の減少となった。価格帯別に見ると1億円以上が241件で全体の8割を占めている。1億円以上の物件の比率はここ数年上昇傾向にあり、2022年と2023年は通年で7割を超えていたが、2024年の上半期はさらに比率が高まった形だ。価格帯を細分化すると、1億5000万円以上の物件が28.8%と3割近くに達している。成約件数に占める高額物件の比率は年々高まる傾向にあるが、2024年はそうした動きがさらに加速している様子がグラフからも見てとれる。

全体としては成約件数が減少しつつも、高額物件の成約は堅調に推移しており、平均坪単価も上昇傾向が続いている。2024年上半期の成約平均坪単価は2023年通年と比べて14.3%上昇して825.0万円と、800万円の大台に乗せた。

■ 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、2024年7月5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。

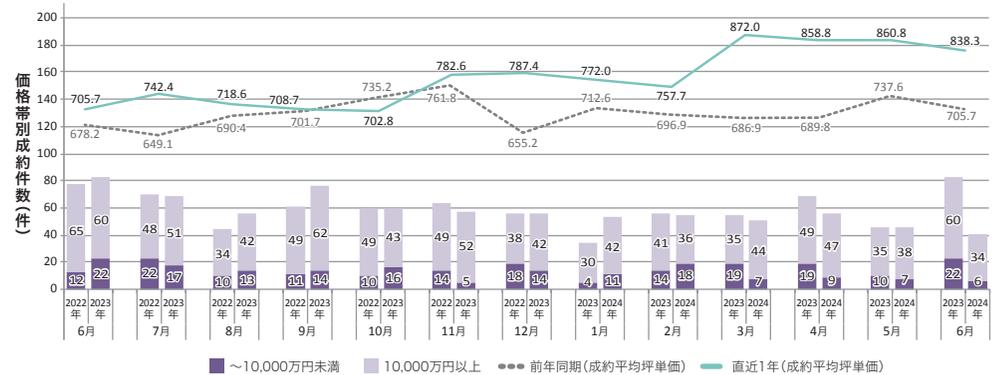
3月以降は平均坪単価が大きく上昇し、830万円以上で推移

月ごとの動きを確認すると、1億円以上の成約件数は2024年1月に前年同月比4割増加し、3月も同2割を超える増加となった。1～6月の合計では高額物件の成約は前年同期比でほぼ横ばいの件数となっている。一方、1億円未満の成約件数は1・2月に前年同月を大きく上回ったものの、3月以降は減少が続き、件数全体に占める比率は10%台で低迷している。

平均坪単価は前年同月比で上昇が続いており、直近1年間で前年を下回ったのは2023年10月のみだ。特に高額物件の成約比率が高まった2024年3月以降は4カ月連続で前年同月比2ケタの上昇となっている。同じく3月には平均坪単価が872.0万円と過去最高を更新し、その後も830万円を上回る水準で推移している状況だ。今後も坪単価は高い水準が続くと見込まれるが、1億円未満の物件の成約比率が回復すれば平均坪単価が今よりも低下する可能性はあるだろう。

■ 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、2024年7月5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

日銀の利上げと米国の利下げでマネーの流れが変わる!?

日米の金利差が縮まらず、円安・株高が続く

経済マーケットの動向も確認しておこう。2024年は年初から日経平均株価の上昇が続き、2月22日には1989年末以来の最高値を更新。さらに3月4日には終値が初の4万円台に達した。相場上昇の背景には、円安の進行に伴う輸出企業を中心とした業績改善への期待が挙げられる。米国でハイテク銘柄を中心に株価が史上最高値を更新していたことが、日本の株価に与えた影響も大きいだろう。

ドル・円相場は2024年の年初は140円台前半でスタートし、その後はほぼ一本調子で円安が進行。日銀によるマイナス金利解除の観測や財務省による円買い介入で一時的に円高へ振れる場面もあったが、その後も円安基調が続き、7月頭には161円台後半に達した。米国では連邦準備制度理事会（FRB）が2023年後半から利上げを停止し、政策金利を5.25～5.5%に据え置いているが、一方で日本の長期金利も0.6～1%前後の低水準で推移している。日米の金利差が早期に縮まらないことが意識され、円安に拍車をかけていた形だ。

日経平均は3月に4万円台をつけた後、やや低迷していたが、6月後半からはFRBによる早期の利下げ期待などから米国株が上昇。連動して日経平均も再び上昇に転じ、財務省が円買い介入に踏み切る直前の7月11日には4万2000円台に乗せた。



※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、月次データを東急リパ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

日銀のマイナス金利解除で長期金利が上昇

2023年11月以降、米国の利下げ観測の広がりを受けて日本の長期金利も低下し、2024年の年初には10年国債の利回りが0.6%を下回った。だがその後、米国景気の底堅さから利下げ観測が後退し、一方で日銀によるマイナス金利の解除予測が浮上したことから長期金利が上昇に転じる。日銀が3月19日にマイナス金利を解除し、17年ぶりの利上げに踏み切るとさらに金利上昇に

拍車がかかり、一時は1%を超える場面もあった。

日銀がマイナス金利を解除したことで市場の短期金利もプラス圏に浮上したが、住宅ローンの変動金利に大きな動きは出しておらず、引き続き適用金利は0.4%前後で推移している。一方、長期金利に連動する固定金利は徐々に上昇しており、代表的な固定金利ローンであるフラット35の金利は1年前と比べて0.1%ほど高い1.9%前後の水準だ。



※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、東急リパブルにて作成しました。※月平均の数値

日銀の追加利上げと米経済の先行き懸念で株価が急落

一向に縮まらない日米の金利差を背景に円安が進み、株価が上昇を続けていたマーケットだが、ここへきて潮目が変わる兆しも出てきた。日経平均が史上最高値を付けた7月11日と翌12日に財務省が円買い介入を実施したことで為替が円高に振れ、株価が下落に転じたのだ。日銀が7月末の金融政策決定会合で追加の利上げを決め、0～0.1%としていた政策金利を0.25%に引き上げたことも円高を進める追い風となった。

さらに米国で発表された7月の雇用統計が市場予想より悪化したことで、米経済の先行き懸念が広がり、ダウ工業株30種平均が4万ドルを割り込むなど急落。日経平均も8月2日に前日比2216円安、週明けの5日には同4451円安と、「ブラックマンデー」翌日の1987年10月20日の3836円安を上回る過去最大の下げ幅を記録した。円相場は一時1ドル＝141円台と、1日で最大4円を超える円高が進み、長期金利は前日比0.2%以上低い0.75%まで下落した。

日経平均はその後、大幅に上昇し、円相場が下落に転じるなど、値動きが荒い状態が続いている。米国ではFRBが9月の米連邦公開市場委員会（FOMC）で利下げに踏み切るとの見方が強まっており、実施されれば日米金利差の縮小から再び円高が進むことになりそうだ。

東京都心では円安効果で不動産の割安感が高まり、海外からの投資需要で高額物件の成約が活発化しているが、今後は円高が進めばマネーの流れが変化することが考えられる。さらに日銀は量的緩和で大幅に増やしてきた国債の買い入れを減額すると表明しており、不動産市場に流入していた国内資金が減少に向かう可能性もある。しばらくは国内外の市況の変化に注意しておく必要があるだろう。



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。