

データから読み解く不動産マーケット

日銀が2度にわたり利上げを実施し、米国ではFRBが3会合連続で利下げに踏み切った。
日米の金利差縮小から円高が進むとの見方もあったが、為替は引き続き円安気味だ。
再選したトランプ大統領の下で米国のインフレが進めばさらに円安傾向が強まり、
日本の不動産の割安感が強まって都心への海外マネーの流入が強まるとの観測もある。
2024年11月までのマーケットの動きを、データを基に読み解いてみよう。

Pick Up 1

成約に占める高額物件の比率が高まり、
平均坪単価が4年間で5割上昇

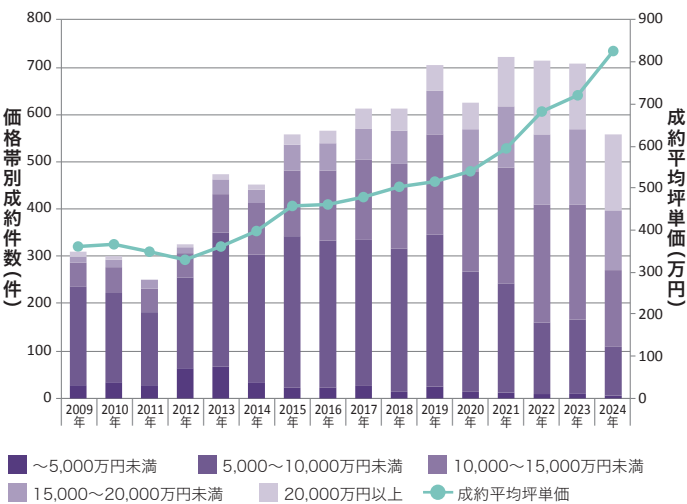
2億円以上の成約物件が約3割を占め、坪単価は800万円台に

都心マンションの成約状況について、グランタクト取り扱い物件の2024年11月までのデータから確認していこう。2024年1～11月の成約件数は610件と、前年同期（653件）と比べ6.6%の減少となった。価格帯別では1億円以上が81.0%を占めており、70%台だった2022年や2023年と比べて比率が高まっている。なかでも2億円以上の物件の比率は3割近くに達しており、2割前後だった2022年・2023年と比べて高い比率となった。成約件数に占める高額物件の比率は年々高まっており、2024年はさらに高額化の傾向が高まっている状況だ。

成約件数は全体として減少傾向にあるが、高額物件は堅調に売買されており、平均坪単価は上昇している。2024年1～11月の平均坪単価は837.4万円と800万円の大台を超え、2023年通年（721.7万円）と比べて16%の上昇。2020年を100とした指数では155.08と5割以上の上昇となった。ちなみに専有面積別では成約件数に占める80㎡以上の大型タイプの比率が年々低下する傾向だったが、2024年1～11月は26.2%と前年（23.8%）よりわずかに上昇している。大型タイプの平均坪単価は1001.1万円と高めであることも、全体の平均坪単価を高める要因の一つになっているようだ。

■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、2024年11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。

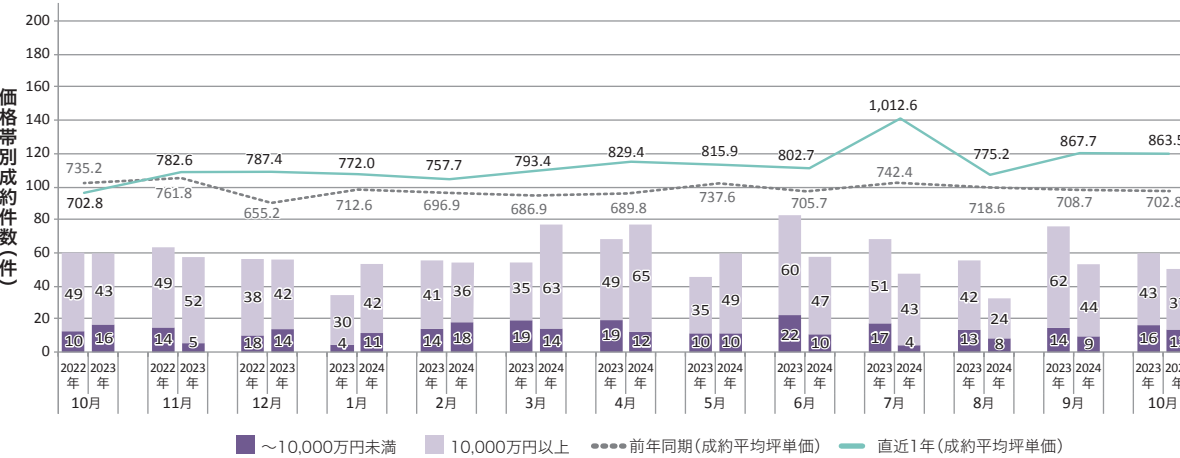
平均坪単価が3カ月連続で20%超上昇。1000万円超の月も

月ごとの成約状況を見ていくと、全体では5月まで対前年同月比で増加傾向となっていたが、6月以降は減少が続いている。特に1億円未満の成約件数は減少幅が大きい月が目立ち、1～11月合計では前年同月比24.2%の減少となった。一方、1億円以上の成約件数も6月以降は対前年で減少しているが、1～11月合計では同1.2%の減少にとどまっている。

平均坪単価は前年同月比で上昇傾向となっており、3月以降は8月を除いて2けたの上昇が続いている。特に9月以降は3カ月連続で20%を超える大幅な上昇だ。7月には平均坪単価が1012.6万円と初めて1000万円を超え、11月にも950万円台となるなど、大きく上昇する動きが目立つ。こうした傾向が続けば、坪単価の上昇傾向は今後も維持されると見込まれる。

■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、2024年11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

日本が利上げし、米国が利下げしても為替は円安傾向に

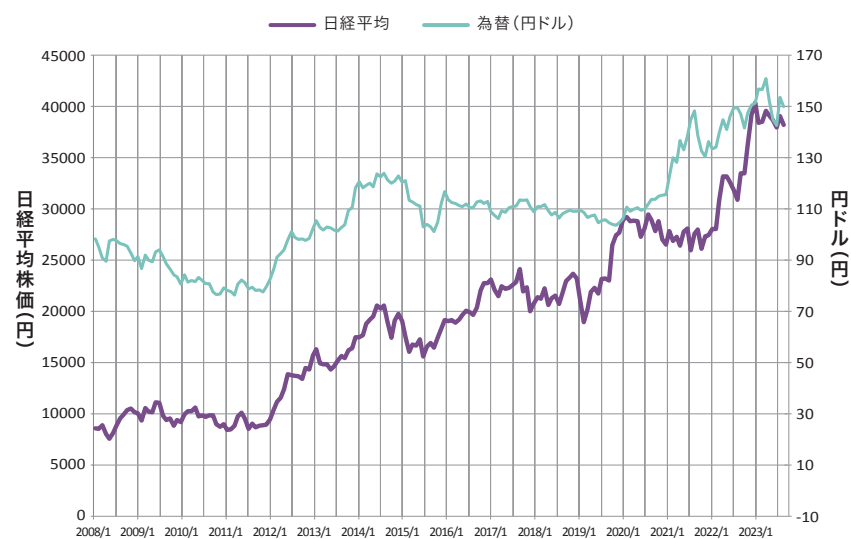
日米の新リーダー登場で両国の金利差が縮まらず

経済マーケットの動きも振り返ってみよう。2024年は日銀が3月にマイナス金利を解除して17年ぶりの利上げに踏み切り、7月には追加の利上げを実施するなど、日本経済に“金利のある世界”が戻ってきた年だった。一方で、連邦準備制度理事会（FRB）による利上げの停止が続いていた米国では、9月に利下げが開始され、日米の金利差が縮小することにより円高・ドル安が進むとの予測が強まった。

実際のところドル・円相場は日銀が7月末に追加利上げを実施する前の7月上旬から円高に転じ、7月当初に161円台をつけたレートが9月には140円台まで円高が進んだ。FRBは9月に0.5%

の大幅な利下げに踏み切ったが、石破新首相が日銀の利上げに慎重な姿勢を示したことや、米大統領選でトランプ氏が再選することでインフレが促進されとの見方が広がったことで、為替が再び円安・ドル高に転じることになる。

日経平均株価は7月上旬までの円安の動きを受けて、7月11日には4万2000円台に乗せた。だが、直後の財務省による円買い介入や日銀の利上げ、さらには米国で雇用統計が悪化したことで、8月5日には3万1000円台まで急落。その後は円安が進んだことで株価も反転したが、9月以降は3万9000円前後での推移となっている。



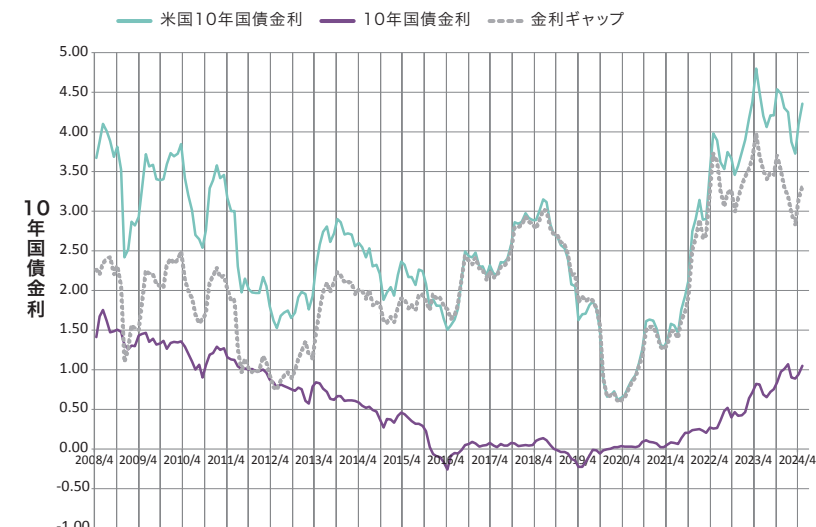
※上記グラフは日経平均株価(株式会社日本経済新聞社)、円ドル相場(日本銀行)について、月次データ推移を東急リパブルにて作成しました。※日経平均と円相場は月末における中心相場の数値

日銀の利上げ観測と米国のインフレ懸念で長期金利が上昇

日銀による追加利上げと米国の景気後退懸念から、長期金利は8月月初の1%台から一時0.7%台まで急落した。だが、その後は内外の経済指標が堅調さを維持したことから徐々に上昇。9月にFRBが利下げに踏み切ったことで金利が低下する動きが見られたが、インフレ懸念がくすぶる米国で利下げ観測が後退したこともあり、日本の長期金利も上昇に転じて11月には

1%台に戻った。

米国ではFRBが12月まで3会合連続で利下げを実施したが、同国の長期金利は逆に上昇基調となっている。大統領選でトランプ氏の再選が決まり、その積極財政や関税強化などからインフレ懸念が強まっていることが背景にあるようだ。さらに日銀による利上げ観測が強まったこともあり、日本の長期金利も上昇傾向が強まっている。



※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、東急リパブルにて作成しました。※月平均の数値

円安による海外から国内不動産へのマネー流入が続く！？

日本では長期金利が上昇基調となっていることから、長期金利に連動する住宅ローンの固定金利にも上昇圧力がかかり続けている。さらに日銀が7月末に追加利上げを実施したことを受けてメガバンクなどが9月に短プラ（短期プライムレート）をいっせいに引き上げ、連動して住宅ローンの変動金利も一部を除いて軒並み上昇した。

長く超低金利を享受してきた住宅ローン業界にも、変化の動きが現れたといえるが、金利上昇のペースは今後も緩やかなものになるとの見方が多い。日銀は利上げの姿勢を崩していないものの、賃金や物価の先行きを慎重に見定めており、12月の金融政策決定会合では利上げを見送った。一方、FRBは12月に3回目の利下げを実施したものの、根強いインフレ懸念から今後の利上げペースは鈍化するものと見られ、逆に利上げに転じると予測する見方もある。

日米の中央銀行のスタンスからは今後も両国の金利差はなかなか縮まらず、ドル円相場も急速な円高が進むとは考えづらい。この先も円安基調が続くのであれば、東京都心の不動産に対する割安感が変わらず、海外からの投資マネーの流入も続くことが見込まれる。日銀が量的緩和で大量に買い入れていた国債の保有額を減額させる方針に転じており、国内からの不動産市場への資金流入が減少する可能性はあるが、海外からの需要が補うことで都心の不動産価格への上昇圧力は維持されるものと見込まれる。



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。