

## データから読み解く不動産マーケット

ロシアによるウクライナ侵攻や、ガザにおけるイスラエルとハマスの衝突など、

11月のアメリカ大統領選を控えて国債情勢は混迷の度合いを深めている。

一方でハイテク株や輸出関連株を中心に日米の株価が史上最高値を更新する中、

日銀は円安要因となってきたマイナス金利政策を解除し、17年ぶりの利上げに踏み切った。

2024年3月現在の市場の動きを、経済データから読み解いていこう。

### Pick Up 1

高額物件の成約が活発化し、  
平均坪単価の上昇が続く

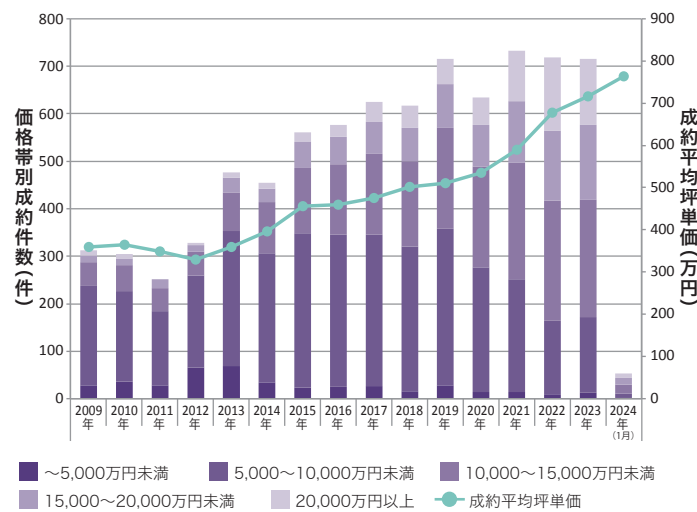
## 1億円以上の成約件数が7割超。年平均価格は初の700万円台に

グランタクトが取り扱うマンションのデータから、2024年1月までの成約状況を確認していこう。2023年1～12月の成約件数は719件と、前年(722件)からほぼ横ばいとなった。価格帯別に見ると1億円以上が546件で75.9%を占め、全体の4分の3に達している。1億円以上の物件の比率はここ数年で上昇傾向となっており、2022年(77.3%)から2年連続で7割を超える結果となった。さらに価格帯を細分化すると、1億5000万円以上の物件の比率は2023年で41.6%を占め、2022年(42.1%)に続いて4割を超えている。このところ成約件数に占める高額物件の比率が高まる傾向が続いているが、2023年も前年と同様の状況になっていることがわかる。

高額物件の成約が活発になっていることから、平均坪単価も引き続き上昇傾向だ。2023年の成約平均坪単価は前年比5.6%上昇して718.4万円だった。2ケタだった前年の伸び率(14.9%)と比べると上昇は鈍化したものの、年間平均としては初めて700万円を超えている。

### ■ 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)



※上記の表・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2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。

## 11月から3カ月連続で平均坪単価が760万円を上回る

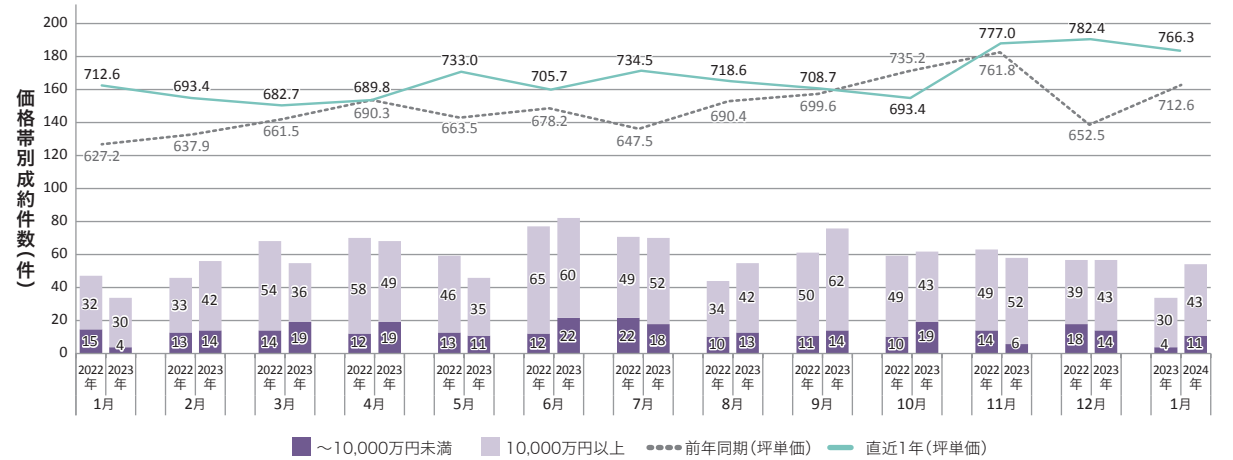
月ごとの動向を見ると、2023年の前期(1～6月)は1億円未満の物件の成約件数が前年比で増加する月が目立ち、逆に1億円以上の成約が減少する月が多かった。だが7月以降は1億円以上の成約が回復し、年間を通じた成約件数に占める1億円未満の物件と1億円以上の物件の比率は前年と大差ない結果となっている。

一方で平均坪単価の動きは強含みだ。2022年10月に初めて平均坪単価が700万円を超えた後、2023年2月から3カ月連続で700万円を割り込んだが、5月以降は10月を除いて700万円台を維持している。年間では平均坪単価が前年を下回ったのは4月と10月のみで、12月は前年同月比19.9%アップとなるなど2ケタの上昇となった月も少なくない。

なお、月次の平均坪単価は2023年11月に777.0万円と過去最高を更新した後、2024年1月まで3カ月連続で760万円を上回っている。今後も坪単価上昇の傾向が続くかどうかは、為替や金利動向など経済要因による影響も大きくなりそうだ。

### ■ 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)



※上記の表・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2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

日銀によるマイナス金利解除後も相場の急変は回避か!?

日米の金融政策の違いから円安・株高が進行

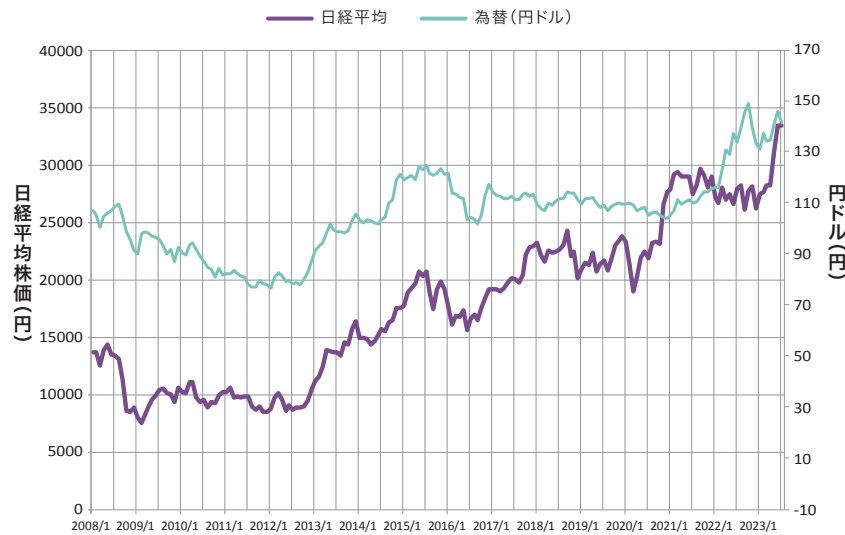
経済マーケットの動きも見ていこう。2023年のマーケットにおける大きなトピックスは、日銀の総裁が植田氏に交代したこと、その後の金融政策の推移だ。4月に発足した植田日銀は前任者である黒田総裁による大規模な金融緩和の基本路線を維持しつつ、7月と10月に大きな軌道修正を行った。すなわち金利政策と国債買入れによって長短金利を操作するイールドカーブ・コントロール（YCC）を段階的に修正し、長期金利が1.0%を超えて上昇することを一定程度容認することとしたのだ。

他方、米国ではインフレリスクの高まりから連邦準備制度理事会（FRB）による利上げが続いていたが、物価上昇の鈍化を受けて2023年9月以降は実質的に利上げを停止。その後の米連邦公開市場委員会（FOMC）では5会合連続で政策金利を据え置いている。

日銀が異次元の金融緩和を粘り強く続ける一方で、米国では夏場まで利上げが続いたため、2023年の外国為替市場では日米の金利差拡大に伴う円安基調が続いた。円安は輸出企業の業績を押し上げる効果が期待できるため、株価も2023年の年初から夏場にかけて大きく上昇。2023年年初に2万6000円を割り込んでいた日経平均株価が6月には3万4000円をうかがう水準となった。しかし、その後はFRBによる早期の利下げ観測が広がり、年末まで3万3000円を挟んで一進一退の展開となる。

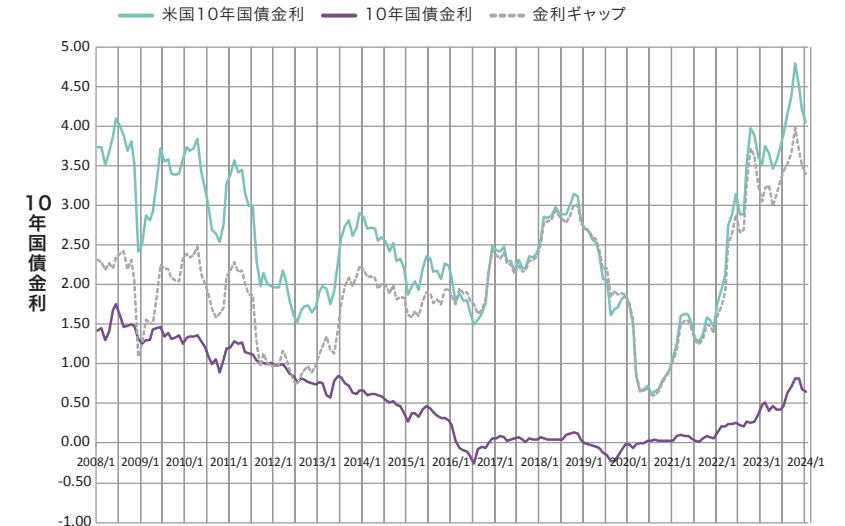
米国の利上げに連動して日米の長期金利が上昇

FRBによる利上げを受けて、米国では長期金利（10年国債利回り）が上昇基調となった。2023年の年初から5月にかけては3.5%前後で上下していたが、その後は上昇ペースを早め、10月には5%目前の水準に達した。その動きに連動する形で日本の長期金利も7月下旬から上昇基調となり、それまでの0.4%前後から10月末には0.9%台に急上昇している。だが、その後は米国での利下げ観測の広がりとも日米とも長期金利が低下し、日本では0.6%台で2023年の年末を迎えることとなる。



※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

長期金利の動きに連動して、住宅ローン金利も固定期間の長いタイプを中心に上昇傾向が強まった。代表的な固定金利ローンであるフラット35の金利は2023年の年初から0.3%近く上昇し、1.9%前後で推移している。一方で短期金利に連動する変動金利は日銀によるマイナス金利政策を反映して最低水準に張り付いた状態が続く0.4%以下の適用金利となっているケースが目立つ。



※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

日経平均が4万円台を突破。マイナス金利解除の観測広がる

2023年10月にハマスがイスラエルへ越境攻撃を仕掛け、続いてイスラエル軍がガザへ侵攻を開始したことで、原油をはじめとしたエネルギー市況を取り巻く地政学リスクがにわかに高まった。また2024年1月1日に能登半島地震が発生したことで、国内経済の先行きに不透明さが増すと予測する見方も一時的に強まった。

だが、こうしたリスク要因の顕在化にもかかわらず、日経平均株価は年初から上昇が続き、2月22日にはバブル期の1989年末につけた最高値を更新し、3月4日には終値で初めて4万円の大台を超えた。ハイテク銘柄を中心に米国の株価が史上最高水準で推移するのと連動し、円安を背景とした企業の業績拡大を期待する国内外の投資マネーが株式市場に流れ込んだことが要因とされる。

片や年初に0.6%台でスタートした長期金利は地震発生の影響からいったん下落したものの、米国での利下げ観測の後退から米金利と連動して上昇し、直近では0.7%を挟む展開となっている。大企業を中心とした相次ぐ賃上げの表明を受けて、日銀は「物価上昇と賃上げの好循環」が認められると判断。3月18・19日の金融政策決定会合でマイナス金利政策を解除し、YCCの撤廃に踏み切ったことで、今後は長期金利がさらなる上昇に向かう公算が大きい。

東京都心では円安で割安感が高まった不動産をめぐって海外からの投資マネーが集まり、高額物件を中心に価格上昇が続いている。だが、日銀の金融緩和修正により金利が上昇し、日米の金利差縮小から為替が円高方向に転じれば、相場にブレーキがかかることも考えられる。とはいえ日銀はマイナス金利解除後も緩和的な金融政策を続ける方針を示しており、急激な相場の変調は回避される可能性が高いだろう。



**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 修繕・建替え徹底ガイド』(同)などがある。