

マンション価格の高騰が止まらない。不動産経済研究所(東京・新宿)によると、2023年の首都圏の新築マンション価格の平均は8000万円を超えた。バブル期のピークを3割上回る水準で、「億ション」常態化が目前に迫っている。居住のための「実需」に加え、魅力的な投資商品として国内外のマネーを引き寄せている。

億ションに住む。それが投資

踊る住宅Biz

「億ション」だが、不動産ブローカー各社は「実需がありバブルではない」と口をそろえる。歴史的な低金利で住宅ローンが借りやすく、夫婦とも高年収の「パワーカップル」の予算は上昇しているからだ。リクルートの23年新築マンションを購入手入る対象に調査したところ、世帯年収が1200万円以上の割合は22.5%と、調査開始以来、過去最高を記

「いずれ売却」念頭に購入36%

上昇続くマンション価格 購入者の意識も多様だ

パワーカップル

リセールバリューに注目

高藤さん 38歳
世帯年収 2000万円
東京・白金のマンションを購入

子供が大きくなれば売却したい。資産価値が値崩れしにくそうな物件を選んだ

購入者の約4割は将来の売却を視野

タワマン購入当時の気持ち

いずれ売却しようと思っていた
36.8%

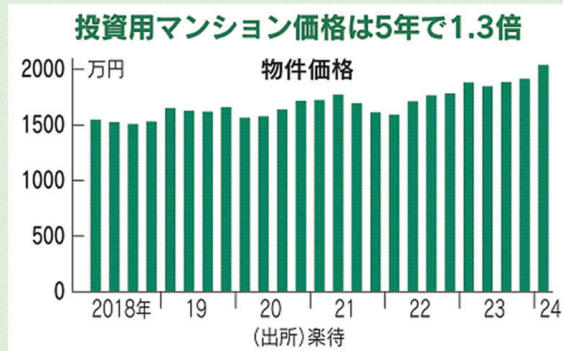
特にどちらとも決めていなかった
17.0%

ずっと住もうと思っていた
45.9%

(注)過去5年間で首都圏・大阪でタワマン売却経験を持つ人が対象。分からない・覚えていないが0.3%ある。出所はLIFULL

国内投資家

株と比べ急落は少ない



田沢さん
60代後半
タワマン投資家

価格競争に巻き込まれない部屋に投資。最高級の住設機器で付加価値を高める

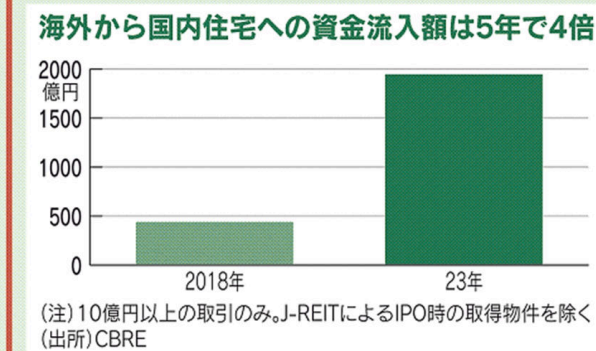
価格はバブル期の3割高だが、住宅ローンの算定根拠となる政策金利は格段に低い

1990年	平均価格(首都圏)	2023年
6123万円		8101万円
670.4万円	子育て世帯の年収	785万円
9.13倍	年取倍率	10.3倍
6%	政策金利	0~0.1%
4万1481戸	販売戸数	2万6886戸

(注) 政策金利は1990年は公定歩合、2023年は無担保コールレート翌日物 (出所) 不動産経済研究所、厚労省、日銀

インバウンド投資

割安な日本の物件に関心

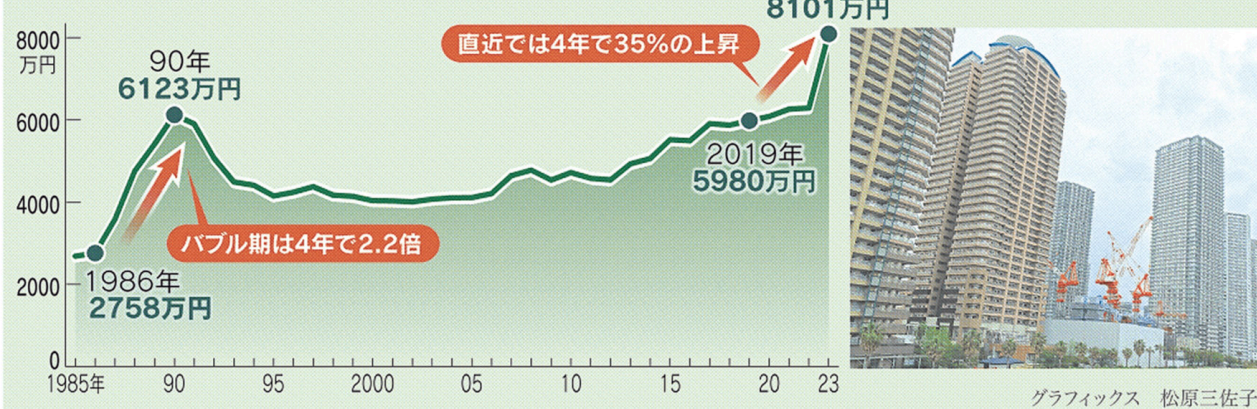


張さん 52歳
中国出身
都内に区分マンションを所有

東京は北京より安い。資産価値が下がらず、空室率が低いエリアの物件を探す



マンション価格の推移(首都圏)



海外マナーも2000戸分流入

「去年の取引件数は月間30件程度だったが、今年に入って40〜50件に増えている」と話す。目立つのが、日本に移住する中国人による投資だ。顧客の張さん(52)は北京で医療サービス会社を営んでいたが、仕事や子育てが一段落した。張さんが最も重視するのは立地だ。「資産価値が高ならず、空室率が低いエリアの物件を探している」として、J・R・ネット(東京・墨田)に近しい区分マンションを購入した。「北京に比べてここあたりの価格が安い」と分析する。現在、千代田・文京・港区などの都心で物件を探している。張さんは海外に目を向けている。株と近い区別がなくなる。微信(ウィーチャット)でつながっている。海外の機関投資家による投資マネーも住宅価格を押し上げている。不動産仲介を手掛ける



購入世帯に占める年収1200万円以上の割合は15年で15%上昇したリクルートのSUUMOカウンターで相談に応じる担当者

「億ション」だが、不動産ブローカー各社は「実需がありバブルではない」と口をそろえる。歴史的な低金利で住宅ローンが借りやすく、夫婦とも高年収の「パワーカップル」の予算は上昇しているからだ。リクルートの23年新築マンションを購入手入る対象に調査したところ、世帯年収が1200万円以上の割合は22.5%と、調査開始以来、過去最高を記した。08年の7.8%から15%近く上昇している。重く、夫婦とも返済はボナス頼みだ。しかし、長に併い、物件を売却し「子供が大きくなったら、より広い物件に買い替える行為は昔からある」と語る。それが異なるキャピタル・ゲインを強く意識する日本人にとって高根の花となりつつあるマンションだが、ニューヨーク・ロンドン・シンガポールのほか、世界の大都市と比べて依然として割安であり、足元の円安はこうした動きを加速させている。三菱地所の中島篤志社長は「多いわけではなく、日本に非常に興味を持って海外の方が投資を兼ねて複数の戸を買っていく例もある」と話す。

4面に続く

マンションバブルと違う様相



東京都心のマンション群。23区の2023年のマンション価格は初めて1億円を突破した。奥は東京スカイツリー

1面から続く

再開発による資産価値の向上を見越した買いが相次ぐ。大手デベロッパーの幹部は「本音では実需の人に販売したい」と話し、アンケートへの回答やモデルルームの内覧を物件の購入条件としてハードルを上げる例も増えているが、投資家を完全に排除することは難しい。

不動産情報サイト「ライフルホームズ」を手がけるLIFULLによると、東京23区のファミリータイプの物件の賃料は3月時点で21万1618円と、前年同月比18%増だった。マンション価格の上昇についていけず購

入を諦めた層が賃貸にまわり、賃料を押し上げていくという。投資用不動産情報サイト「楽待」によると、1〜3月に同サイトに掲載された区分マンションの表面利回りは6.99%と、過去12年で4.6%減少した。投資妙味は減りつつあるようにも見えるが、物件価格の上昇は全国的な傾向で、相場が崩れる気配はない。

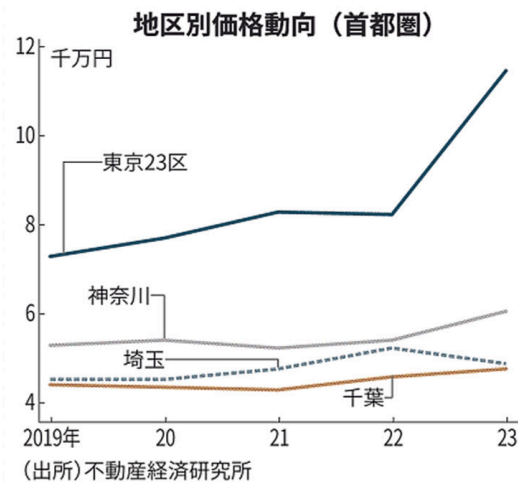
不動産経済研究所（東京・新宿）によると、23年の首都圏の新築マンション価格は前年比28.8%増の8101万円で、過去最高を更新した。子育て世帯の平均世帯年収の10倍を上回る。東京23区に限定すると、同39.4%増の1億1483万

郊外は値下がりも／金利ほぼゼロ

円で、データを取れる1974年以降で初めて1億円を突破した。需要の強さに加え、用地取得費や建築コストの上昇も要因だ。かつてのバブル期の再来と重ねる向きもあるが、不動産助言会社トータルブレイン（東京・港）の杉原慎之副社長は「当時とはまったく状況が異なる」と話す。

首都圏の新築マンション価格は1986年から90年にかけてわずか4年間で2.2倍に上昇した。「当時は一億総不動産屋」といった雰囲気や、投機対象として上昇していた（杉原氏）。一方、足元の過去4年の上昇率は35%だ。過熱しているように見えるが、まだ盛り上がりは限定的だ。

バブル期にピークを記録した1990年の首都圏新築マンションの平均価格は6123万円。一度にとどまる。相場をけん引しているのはあくま



で都心の高額物件であり、郊外では価格上昇に需要が追いつかず値下げする例もある。デベロッパー各社は安定した需要が見込まれる都心部に経営資源を集中しており、今後も2億円超えの物件が次々と誕生するとみられる。米国で金融危機が発生する前夜、「音楽が鳴っているうちは、踊り続けなければならぬ」とウォール街のエリートたちはうそぶいた。翻って現在。少なくとも都心のマンション市場に限れば、音楽が鳴り続けることを信じて踊る人々の数は減っていない。