

「2億ション」だが、不動産「ペロップ」各社は「実需で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は借りやすく、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ためだ。リクルートが23年に新築マンションを購入した人を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、過去最高を記録した。08年の7.8%から15年近く上昇している。重く、夫婦とも返済はボナス頼みだ。しかし、三井不動産の植田俊社長は都心部の高層物件の購入層について、「ちょうどでも広くてグレイドの高い場所の物件を、おうちというモチベーションで買っている」と話す。実需といえども、購入者側が意識するのは将来いくらで売れるかという「リセールバリュー」だ。大手インフラ企業に勤める斎藤彩美さん（仮名、38）は23年に竣工した東京メトロ白金高輪駅近くのタワマン「白金サ・スル・ゲイン（売却益）」（東京・港）を購入した。世帯年収は2000万円だが、1億600

住友不動産が販売するタワマン「タワマン・グラントシティタワー池袋（東京・豊島）。JR池袋駅から徒歩8分という好立地で注目を集める同物件の平均坪単価は700万円台後半と、ファミリータイプであれば2億円近い販売価格となる。それでも、「経営者や医師だけでなく、一般の会社員も3割以上」と同社の中村真彦住宅分譲事業本部新規営業所長は話す。

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

「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

斎藤さん 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

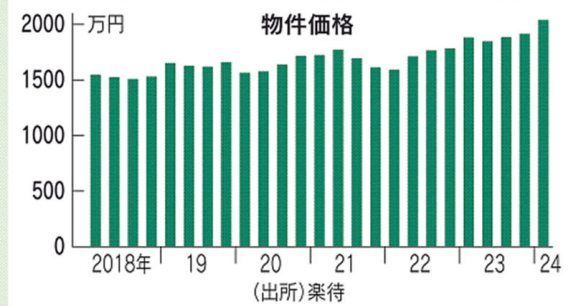
ずっと住もうと思っていた
45.9

（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

投資用マンション価格は5年で1.3倍



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

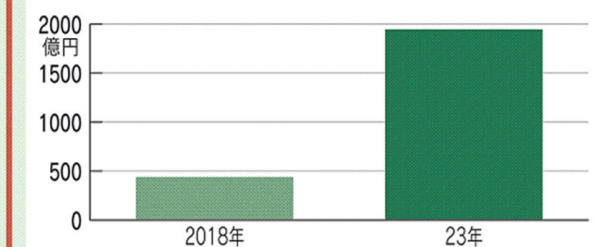
1990年	2023年
6123万円	8101万円
670.4万円	785万円
9.13倍	年取倍率 10.3倍
6%	政策金利 0~0.1%
4万1481戸	販売戸数 2万6886戸

（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

海外から国内住宅への資金流入額は5年で4倍



（注）10億円以上の取引のみ。J-REITによるIPO時の取得物件を除く（出所）CBRE

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



海外マナーも2000戸分流入

緑した。08年の7.8%から15年近く上昇している。重く、夫婦とも返済はボナス頼みだ。しかし、三井不動産の植田俊社長は都心部の高層物件の購入層について、「ちょうどでも広くてグレイドの高い場所の物件を、おうちというモチベーションで買っている」と話す。実需といえども、購入者側が意識するのは将来いくらで売れるかという「リセールバリュー」だ。大手インフラ企業に勤める斎藤彩美さん（仮名、38）は23年に竣工した東京メトロ白金高輪駅近くのタワマン「白金サ・スル・ゲイン（売却益）」（東京・港）を購入した。世帯年収は2000万円だが、1億600

た存在だ。「去年の取引件数は月間30件程度だったが、今年に入ってから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

時点です。「第二の人生を歩むため、23年10月に日本に移住した。日本語は話せないが、「政治が安定し、秩序だっていて安全」、秩序だっていて安全な環境で暮らしたい」と話す。張さんが最も重視するのは立地だ。「資産価値が下がり、空室率が低いエリアの物件を探している」として、JR錦糸町駅（東京・墨田）に近い区分マンションを購入した。「北京に比べて世界的に不動産への投資が下がり、空室率が低いエリアの物件を探している」として、JR錦糸町駅（東京・墨田）に近い区分マンションを購入した。

の都心で2件目の物件を物色している。日本に移住した中国人の友人と「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下支えしている。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S・U・M・Oカウンターで相談に応じる担当者



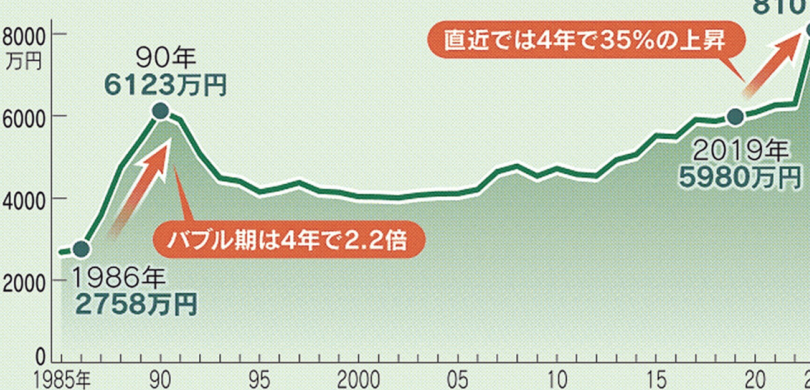
購入世帯に占める年収1200万円以上の割合は15年で15%上昇したリクルートのS・U・M・Oカウンターで相談に応じる担当者

の都心で2件目の物件を物色している。日本に移住した中国人の友人と「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下支えしている。不動産仲介を手掛ける

の都心で2件目の物件を物色している。日本に移住した中国人の友人と「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下支えしている。不動産仲介を手掛ける

の都心で2件目の物件を物色している。日本に移住した中国人の友人と「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下支えしている。不動産仲介を手掛ける

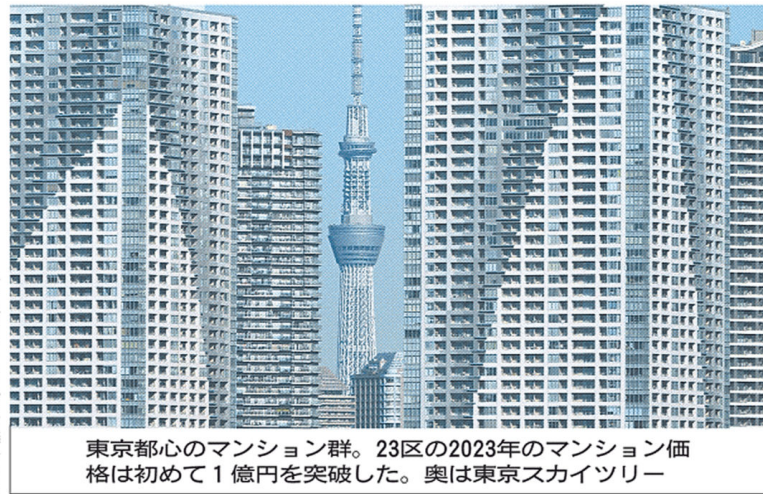
マンション価格の推移（首都圏）



グラフィックス 松原三佐子

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。

家賃も上昇している。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。マンション価格区に限定すると、同39・4%増の1億1483万

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、13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なる向きもあるが、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、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。一度に引き下げられているのはあくま

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。

