

データから読み解く都心不動産マーケット

2020年は世界的なパンデミックの広がり不動産マーケットも打撃を受けたが、

売買件数、価格相場ともに回復の速さは予想外ともいえるものだった。

とはいえ市場を支えてきたインバウンド需要の回復は未だ見込めず、

米国を中心に大型の財政出動によるインフレ懸念も現れ始めている。

マーケットの現状と見通しを、成約物件と経済のデータから読み解いていこう。

Pick Up 1

コロナ禍による落ち込みは限定的。
坪単価は最高値を更新

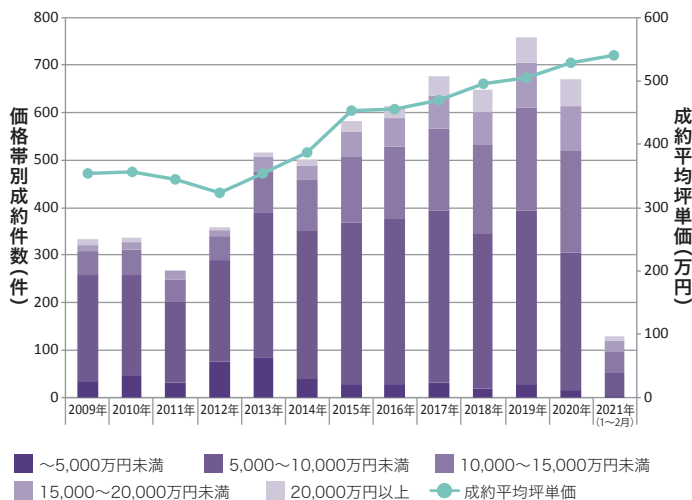
6月以降は取引が回復するも、年間の成約件数は1割減

まず2020年のマーケットを振り返ってみると、年初は東京五輪に伴うインバウンド効果への期待もあり、前年とほぼ同水準の成約件数となったが、4月に1回目の緊急事態宣言が発出されると事態が急変した。仲介店舗が営業活動を自粛したこともあり、4月・5月と2カ月連続で成約件数が落ち込んだのだ。4月は前年同月比6割近く、5月は同4割強の大きな減少だった。その後6月以降は取引が回復したが、4・5月の減少を取り戻すまでにはいたらず、年間では同1割強の減少という結果となった。

一方、価格は引き続き上昇傾向が続いている。成約平均坪単価も2020年4月・5月と下落して500万円を割り込んだが、その後は500万円台を回復。年間では530.7万円と2019年に続いて500万円を上回り、前年比4.9%と最高値を更新した。価格帯別の割合で見ると、1億円未満が全体の45.5%と初めて半数以下となり、逆に1億円以上1億5000万円未満の比率が初めて3割を超えている。

■価格帯別成約件数・成約平均坪単価年次推移

※港区・千代田区・新宿区・文京区・渋谷区・目黒区・品川区におけるGRANTACT取扱マンション



2009年1月～2021年2月におけるGRANTACT取扱中古マンションの価格帯別成約件数と平均坪単価の推移。

※上記のグラフおよびコメントは公益財団法人東日本不動産流通機構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、2021年3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。

2020年の平均坪単価は上昇が続いたが、年明け後は下落

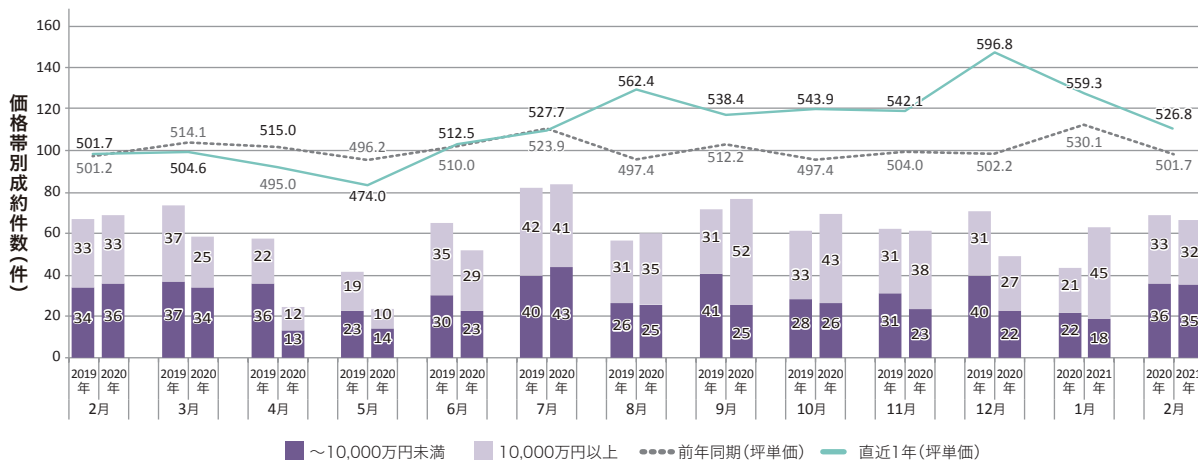
月ごとの動きを見ると、緊急事態宣言明け後の2020年6月には成約件数が前年同月比2割減まで回復し、7月には前年を上回る84件の成約があった。その後、感染第2波が広がった8月も成約件数が増加するなど、10月まで4カ月連続で前年を上回っている。

6月以降は平均坪単価も順調に上昇し、8月には560万円台にアップした。その後は540万円前後で横ばいだったが、12月には596.8万円と600万円に迫る水準に上昇している。

ただし、2回目の緊急事態宣言が出た2021年1月から坪単価は下落に転じている。成約件数は落ち込んでいないものの、坪単価は2カ月連続で下落。2月の平均坪単価は526.8万円と、昨年7月とほぼ同じ水準に戻った形だ。東京では3月21日によりやく緊急事態宣言が解除され、年明け後は株価が上昇基調となっていることもあり、今後の成約件数の回復と相場の上昇に期待がかかる。

■価格帯別成約件数・成約平均坪単価月次推移

※港区・千代田区・新宿区・文京区・渋谷区・目黒区・品川区における GRANTACT 取扱マンション



2019年2月～2021年2月におけるGRANTACT取扱中古マンションの価格帯別成約件数と平均坪単価の推移。

※上記の表・グラフは公益財団法人東日本不動産流通機構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、2021年3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

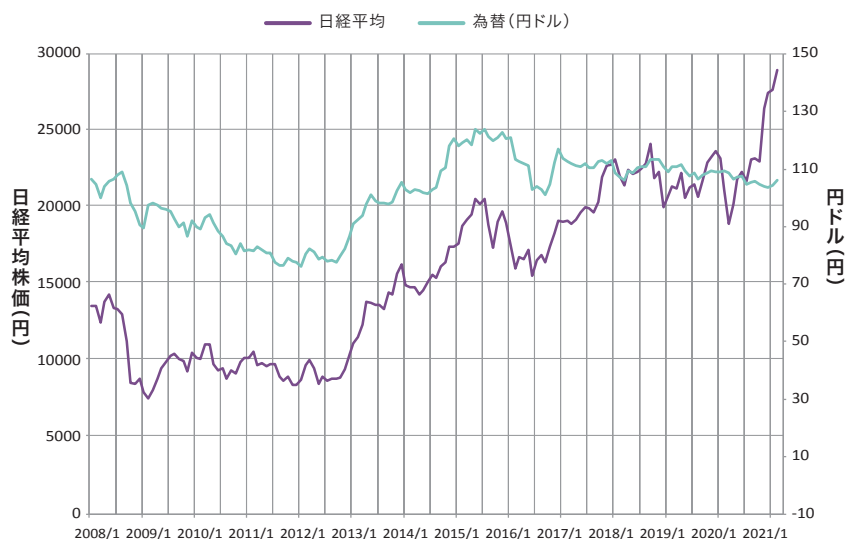
株価と金利の上昇が続くなか、
世界的な金融緩和は継続の見通し

日経平均株価が3万円台を回復し、日米金利差拡大で円安基調に

経済マーケットの動きも確認しておこう。コロナ禍の広がりとともに急落した日経平均株価は2020年3月には上昇に転じ、その後は上昇基調が続いている。2021年に入っても上昇の勢いは止まらず、2月15日には30年半ぶりに3万円の大台を回復した。

株価急上昇の背景には、世界的なワクチン接種の進展や、米国のバイデン政権による1人当たり最大1400ドルの現金給付など約200兆円規模の経済対策により、早期に経済が回復するとの期待が膨らんでいることが挙げられる。日本では感染第3波の広がりや米国での長期金利上昇などの影響もあり、2月後半は株価が伸び悩んだが、3月に入ると再び上昇し、3万円前後での推移となっている。

他方、2020年の為替は年間を通じて円高方向に進んだが、年明け後は円安基調に転じている。背景には米国による長期金利の上昇で日米の金利差が広がり、投資マネーがドルへ回帰する動きがあるようだ。3月に入っても米国では金利の上昇が続いており、為替が円安方向に動く局面が目立っている。



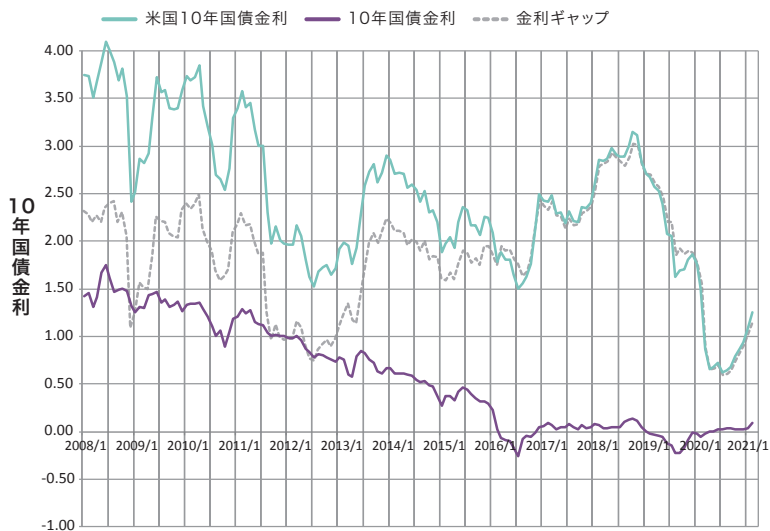
※上記グラフは日経平均株価(株式会社日本経済新聞社)、円ドル相場(日本銀行)について、月次データ推移を東急リパブルにて作成しました。※日経平均と円相場は月末における中心相場の数値

日米ともにゼロ金利政策など金融緩和を維持する方針

このところの景気回復期待から米国を中心に長期金利が上昇基調となっているなか、3月16～17日に開かれた米連邦公開市場委員会(FOMC)では少なくとも今後3年間はゼロ金利政策を続ける方針が示された。金融緩和の縮小観測が退けられた形だが、その後も米国では長期金利の上昇が続いており、景気過熱への警戒感が強まっている。



一方、日銀は3月19日の金融政策決定会合で、長期金利の変動幅をプラスマイナス0.25%程度まで容認するなど政策の見直しを打ち出した。上場投資信託(ETF)の購入を原則年6兆円とする目安を削除したことなどに対し、マーケットでは一時的に株価が下落するなど過剰な反応が見られた。だが、短期金利をマイナス0.1%、長期金利を0%程度に誘導する長短金利操作(イールドカーブ・コントロール)の大枠は変わらず、基本的な金融緩和策は維持される見通しだ。



※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

不動産市場へのマネー流入が活発化する可能性も

コロナ禍が世界的に広がった2020年はインバウンド需要がほぼ消滅し、新築マンションの供給戸数が落ち込むなど不動産市場には逆風が吹き荒れた。そんななかでも物件価格は上昇基調が続いており、地価の下落も一部の商業地など限定的な動きとなっている。

2021年も感染症のリスクが続いているが、各国でワクチン接種やコロナ対策の財政出動が進められており、景気回復への期待も高まりつつある。一部で景気加熱によるインフレ懸念が出始めているものの、日米欧の中央銀行は金融緩和の継続という点では足並みがそろっており、当面は現在の超低金利が続く見通しだ。

今後、さらにワクチン接種が進むなどコロナ禍の終息が現実的なものとなり、インバウンド需要の回復が見られれば、不動産市場へのマネー流入も活発化することが考えられ、価格の上昇傾向が強まる可能性もあるだろう。



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 修繕・建替え徹底ガイド』(同)などがある。