

# データから読み解く都心不動産マーケット

7月に米国が10年半ぶりとなる利下げを実施し、金利が低下基調となっている。一方、株価は堅調な動きだが、米中貿易摩擦など先行き懸念材料には事欠かない。国内では消費増税や五輪後の景気減速を予測する見方もくすぶるなか、金利低下を背景としたマンション需要の広がりへの期待も高まりつつある。不動産・経済マーケットのデータを基に、2019年秋時点の動きを検証しよう。

## Pick Up 1

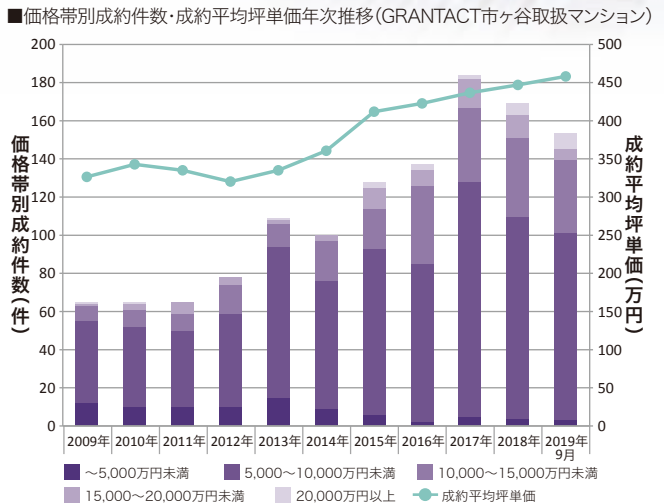
### 高額物件の売買が活発な一方、1億円未満の取引も回復の兆し

#### 2億円以上の高額物件がマーケットを牽引

グラントクト市ヶ谷が対象とする千代田区・新宿区エリアでは2017年まで成約件数の増加傾向が続いたが、2018年に減少に転じた。取引のメインである5000万円以上1億円未満の価格帯が減少し、全体に占める比率が2017年の66.8%から2018年は62.7%にダウンした影響が大きい。だが2019年は9月までの時点でこの比率が64.1%まで回復しており、全体の成約件数もすでに前年の9割を超えた。このまま回復基調が続けば、2017年の成約件数を超える可能性も高まっている。

平均坪単価は上昇が続いており、2019年の1~9月は458.4万円と、450万円台を超えた。坪単価上昇の要因としては、価格2億円以上の高額物件の成約が伸びていることが考えられる。成約件数に占める同価格帯の比率は2017年は1.1%だったが、2018年は3.6%にアップし、さらに2019年は9月時点で5.2%に上昇している。高額物件の活発な売買がマーケットを牽引する流れとなっているようだ。

2009年1月~2019年9月におけるGRANTACT市ヶ谷取扱い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。※右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市ヶ谷取扱いマンション成約データを抽出の上、作成しました。※右記グラフは、2019年10月4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。予めご承知ください。

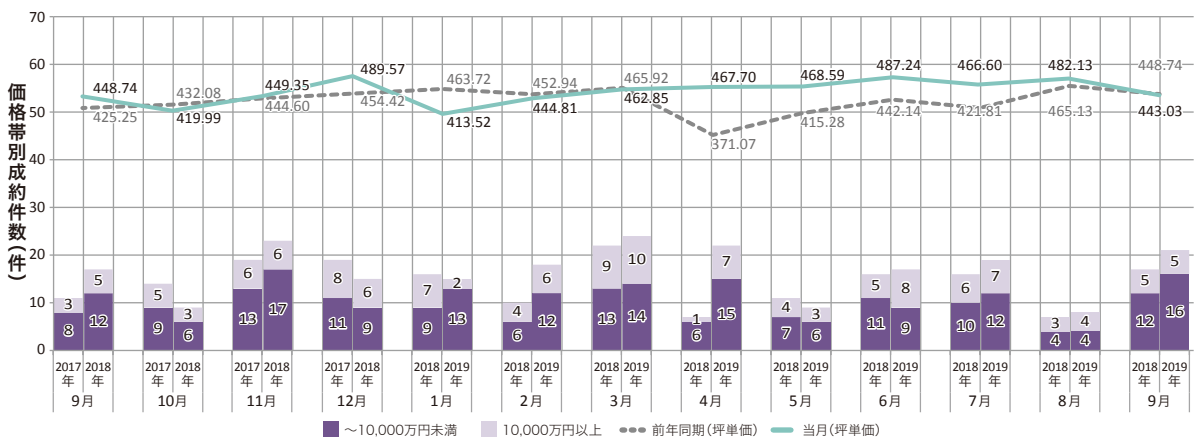


#### 1億円未満の成約増加で平均坪単価は頭打ちに

2019年の成約件数を月ごとに見ると、前年同月を下回ったのは1月と5月だけで、6月以降は4カ月連続で前年より増加した。価格帯別に見ると1億円以上の件数が増加しているが、1億円未満の物件の件数も増えている。平均坪単価は3月以降、前年同月を上回っていたが、9月は若干下回った。高額物件の売買は引き続き活発なもの、マーケットの大半を占める1億円未満の物件の成約が増加することにより、今後は平均坪単価が頭打ちになる可能性もあるだろう。

都心では全体的に1億円以上の物件の売買が活発化しており、坪単価も上昇傾向が続いている。一方で2018年に減少に転じた1億円未満の物件の取引も回復の兆しが見られる。背景にはこのところの世界的な金融緩和への回帰で長期金利が低下傾向にあることが挙げられる。1億円未満の物件は住宅ローンを利用して購入するケースが多いため、金利の低下で購入層の需要が再び高まっているようだ。

■価格帯別成約件数・成約平均坪単価月次推移 (GRANTACT市ヶ谷取扱いマンション)

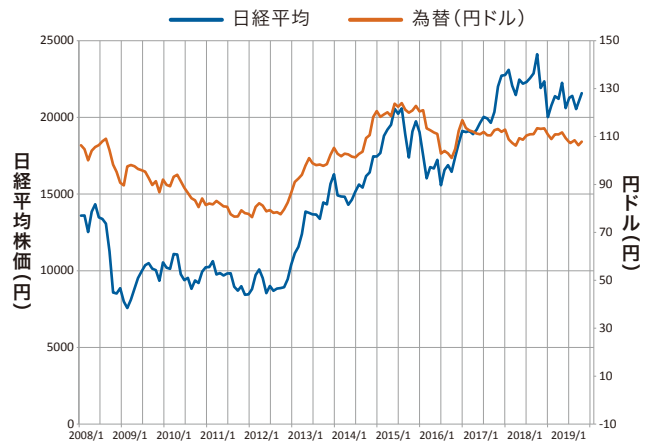


2017年9月1日~2019年9月30日におけるGRANTACT市ヶ谷取扱い中古マンションの価格帯別成約件数と平均坪単価の推移。※上記のグラフおよびコメントは公益財団法人東日本不動産流通機構データを元に当社にてGRANTACT市ヶ谷取扱いマンション成約データを抽出の上、作成しました。※上記グラフは、2019年10月4日時点で成約登録済みのデータを抽出し、作成しました。データ抽出後に追加登録されたデータにより、次回グラフ作成時に過去の実績が変動する場合がございます。予めご承知ください。

## 米株価が過去最高を更新。利下げ後は一時円高が進む

株式市場では米中貿易摩擦の緩和期待から2019年6月以降にダウ工業株30種平均が上昇し、7月に2万7000ドルを超えて史上最高値を更新。日経平均も上昇基調となった。だが、8月に入るとトランプ大統領が第4弾の対中制裁関税を9月に発動すると表明したことで世界景気への先行き懸念が広がり、日米の株価が下落。さらに9月には米中協議の進展への期待などから株価が上昇に転じ、再び2万7000ドルを超えた。

一方、ドル円レートは7月末の米連邦準備制度理事会(FRB)による10年半ぶりの利下げを受けて円高方向に進んだ。米国の金利低下で日米の金利差が縮小し、円買いが進んだことが背景にある。米中貿易摩擦の激化が懸念され、安全資産とされる円を買う動きが強まったことも円高を後押しした。9月以降は米中摩擦の緩和期待に加え、香港やブレグジット情勢の緊張緩和も期待され、再び円安が進むなど一進一退の動きとなっている。

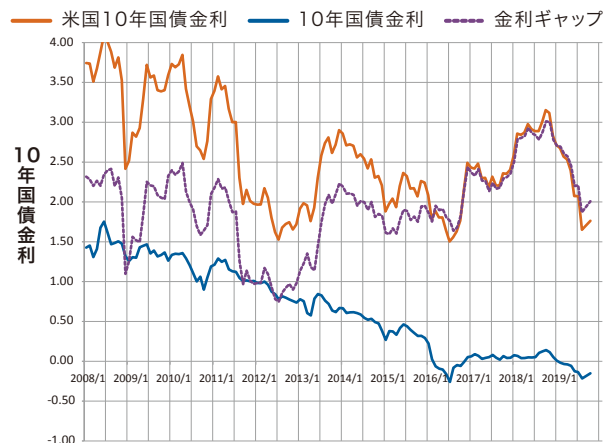


※上記グラフは日経平均株価(株式会社日本経済新聞社)、円ドル相場(日本銀行)について、月次データ推移を東急リパブルにて作成しました。  
※日経平均と円相場は月末における中心相場の数値

## 米利下げを受けて長期金利は低下基調に

長期金利はFRBが7月末に利下げに踏み切るなど、世界的に金融緩和の動きが強まったことから日米ともに低下の動きが進んだ。米中摩擦の激化などから世界経済の減速懸念が広がったことも金利低下を加速し、9月初旬には日本の10年国債金利が過去最低のマイナス0.3%に迫る場面も見られた。その後は米中協議の進展期待などから金利が上昇に転じたが、日銀によるマイナス金利深掘りの観測が強まったことなども影響し、マイナス0.2%前後での動きとなっている。

今後も米国による利下げが進むとの予測もあり、円高懸念から日銀が金融緩和を強化するとの見方もある。その場合は長期金利の低下が一段と進むと考えられるが、逆に米中摩擦の緩和などから金利が上昇する可能性も低くはない。香港情勢やブレグジット問題などからみ、今後の金利動向は世界情勢の影響に左右されそうだ。



※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

## 金利低下によるマンション需要の拡大が続く

都心の不動産マーケットでは消費税増税後の減速を懸念する見方もあったが、今のところ影響は軽微なようだ。2020年の東京五輪後の景気失速もまだ顕在化はしていないと見られる。現状では堅調な株価に支えられた高額物件の取引活発化に加え、長期金利を背景とした住宅ローン金利低下による需要の高まりも現れつつある。

金利の低下は通常、不動産市場への投資マネーの流入も促すが、フラット35の不正利用が問題化したこともあり、金融業界では不動産投資への融資姿勢がこのところ厳しくなっているという。とはいえ共働きカップルやシニア層を中心とした都心マンションの実需は根強いものがある。今後しばらくは金利低下による需要刺激が都心の不動産マーケットを下支えする動きが続くとみられる。

## 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』『All About』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。