

# データから読み解く[都心不動産マーケット]

米朝による史上初の首脳会談が行われ、東アジアの地政学な緊張が緩和されるとの見方が広がったのもつかの間、米中による貿易戦争の火蓋が切って落とされ、世界経済には再び不透明感が強まりつつある。

さらにこの秋以降は自民党総裁選や米国議会中間選挙、さらに来年の統一地方選や参院選など、経済の先行きを左右する政治イベントに事欠かない。

一方で日米とも民間企業の業績は堅調に推移しており、景気拡大を見越した株高への期待も高まっているのも事実だ。そうした経済情勢を踏まえ、底堅い動きを続ける都心の不動産マーケットの現状と今後を考察してみよう。

## Pick Up 1

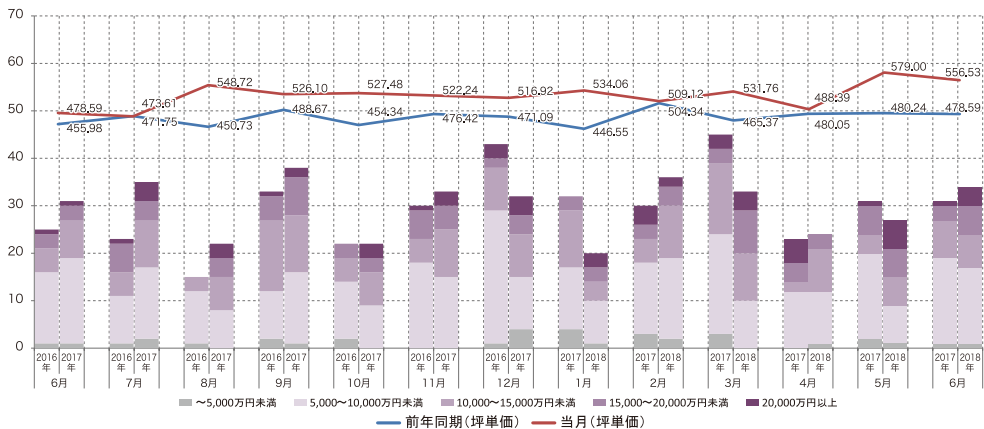
### 港区・渋谷区で坪単価の上昇傾向が続く

## リーマンショック後初めて坪単価が500万円台に

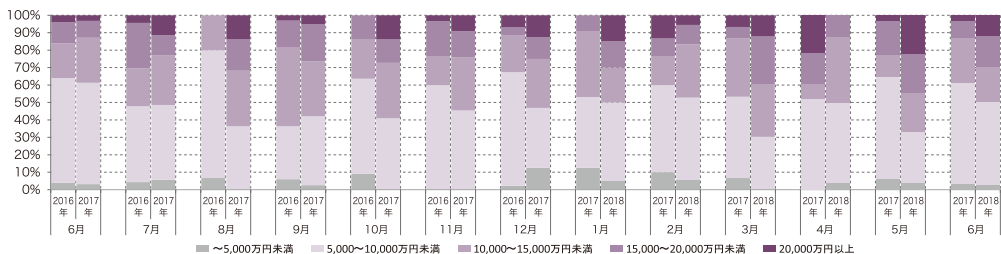
港区・渋谷区内のGRANTACT対象マンションの取引状況をデータで見ると、5月以降に成約坪単価が大きく上昇していることがわかる。月別の推移を追うと、昨年8月に500万円を突破した坪単価がその後も500万円台前半で推移。年度替わりの今年4月にいったん400万円台に下がったが、5月には一気に570万円台まで上昇し、6月も550万円台を維持している。年別の平均坪単価でも、2018年は6月時点で533.53万円と、リーマンショック後では初めて500万円の台に乗せた。2013年から始まった上昇傾向が今も続いていることは明らかだ。

価格帯別の割合では、1億5000万円以上の物件の比率が高まっている。4月は一時的に1割強まで下がったが、5月は44%と直近2年間では最も高い比率となり、6月も3割近くを占めている。2億円以上の物件の成約も増加傾向となっており、高額物件へのシフトが進んでいる状況だ。成約件数は明確に増えているわけではないが、6月は前年比で1割近い増加となっており、今後は増加傾向に転じる可能性もある。

■価格帯別件数推移(港区・渋谷区内GRANTACT対象マンション)



■価格帯別件数割合



2016年6月~2018年6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。

※上記グラフは、公益財団法人東日本流通機構データを元に、東急リパブルにてGRANTACT取扱中古マンションデータを抽出の上、作成しました。

## 港区・中央区でとも1万戸超のタワー物件が計画中

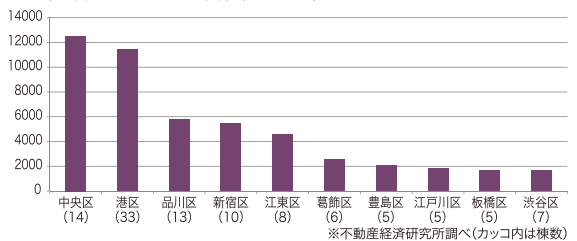
都心では物件価格の上昇が続いているが、成約件数は伸び悩んでおり、新築物件の供給も絞られた状態となっている。今後の供給動向が気になる所だが、順調な供給を示唆するデータが発表された。

不動産経済研究所がまとめた「超高層マンション市場動向2018」によると、全国で建設・計画されている20階建て超高層マンションは294棟・10万8757戸で、1年前の調査時に比べて54棟・1万6471戸増加したという。そのうち首都圏では181棟・8万303戸の建設・計画があり、戸数は全国の73.8%を占めている。さらに東京23区内は123棟・5万5570戸と、5割を超えるシェアだ。

東京23区のうち戸数の多い区を見ると、中央区が最も多く、次いで港区とともに1万戸を超えている。棟数では中央区が14棟となっており、湾岸を中心に1000戸を超える大規模なタワー物件が多い。これに対し港区は33棟と中央区の2倍以上だ。

港区では虎ノ門エリアなどで50階を超える大規模タワー物件も計画されているが、それほど規模の大きくない物件の建設も多数予定されている。都心部では今後もタワーマンションの活発な供給が続き、買い替え需要などで中古物件の売買も堅調に推移することが期待できそうだ。

■超高層マンションの計画戸数が多い区(2018年以降完成予定)



## Pick Up 2

## 地政学リスクの変化がマーケットに及ぼす影響は？

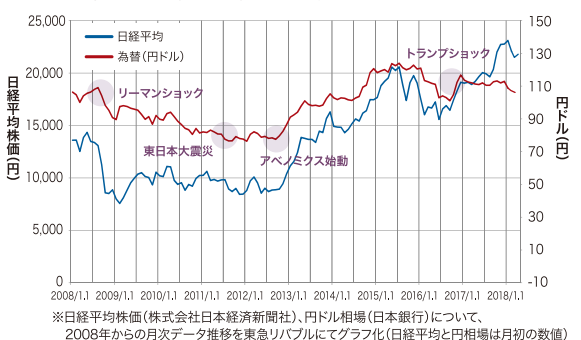
### 米中の貿易戦争勃発でも為替相場は横ばいで推移

このところの世界経済マーケットでの最注目案件は、なんとといっても「貿易戦争」の様相を呈してきた米中による関税発動の応酬だろう。米トランプ政権が7月6日に340億ドル相当のハイテク製品などに制裁関税を発動すると、即座に中国も大豆や自動車に同額分の報復関税を発動した。米国は160億ドル分の追加関税を予定しているだけでなく、4日後の10日にはさらに2000億ドルにおよぶ追加関税の品目リストも公表。中国側は強く反発し、米国向け団体旅行の販売停止や米国製品の不買運動などを検討しているという。6月に史上初の米朝首脳会談が開催されるなど朝鮮半島での緊張緩和に期待がかかるなか、世界経済に新たな火種が生まれた形だ。

こうした危機的な状況の進展は通常、リスク回避による円買いを促し、為替が円高方向に動くケースが多いのだが、ドル円相場は今のところほぼ横ばいの動きになっている。円高が進まない要因としては、本格的な貿易戦争にいたる前に米中が矛を収めるとの市場関係者の期待があるだろう。だがより本質的には米国経済の堅調さからドルが買われていることが大きいと考えられる。また現預金が積み上がっている日本企業がM&Aの対象として海外企業を買収するため、円売りドル買いを進める動きが広がっていることも要因の一つとされる。

とはいえ、今後については円安が大きく進むとの見方は少ない。米政権による保護貿易主義的な政策は新興国からの資金流出を招き、リスク回避による円買いが進みやすいことは間違いのないからだ。為替相場が政治リスクによる影響を受けやすい状況が続くことから、株価も一進一退の動きなことが予測される。

■日経平均為替(円ドル)経済指標



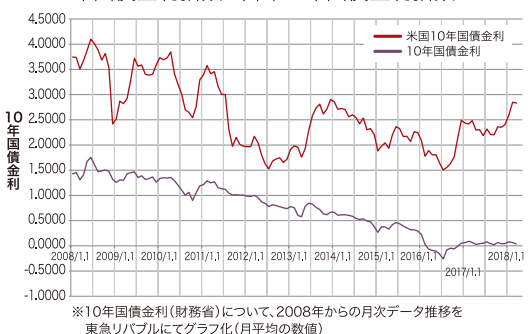
### 秋以降の政治イベントが金融政策に影響する可能性も

貿易摩擦の進展にもかかわらず円高が進まない要因としては、日米の金利差が拡大していることも挙げられる。米連邦準備制度理事会(FRB)は今年に入って3月と6月に利上げを実施するなど、量的緩和を手仕舞う出口政策を着々と進めている。一方で日本国内では物価上昇率が1%にも満たないなか、日銀は国債購入の増加ペースこそ鈍化させているものの、量的緩和を縮小させる気配は見られない。かといって追加緩和と踏み切れば銀行収益をさらに圧迫することになるため、身動きがとれない状況だ。

とはいえ日銀の黒田総裁は任期を迎える2023年4月をにらみ、徐々にではあるが出口政策を意識せざるを得なくなるとの見方は根強い。その意味からも注目されるのが9月に行われる自民党総裁選だ。今のところ安倍総裁の3選が有力視されているが、もし総裁交代となればアベノミクスの見直しは避けられないだろう。来年にかけて統一地方選や参院選が相次ぐため、政治イベントが経済の先行きを左右することも考えられる。

仮にアベノミクスが見直されても、急激な金融緩和の縮小は金利の急上昇を招きかねないため、金融政策は現状維持が当面続くと考えられる。だが、出口政策の前倒しを意識したマーケットの思惑的な動きから、金利が上昇しやすい状態になることは避けられないだろう。金利が上昇すれば日米金利差が縮小し、円高・株安により都心の不動産相場の上昇にもブレーキがかかる可能性がありそうだ。

■10年国債金利指数・米国10年国債金利指数



## 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)などがある。