

# データから読み解く都心不動産マーケット

6月末の米中首脳会談をへて、日米の株価が上昇する局面が増えてきた。さらに米国では利下げ観測から長期金利が低下し、日本の金利にも低下圧力がかかる。そんななか、都心の不動産市場に目を転じると高額物件の成約が堅調となっており、株価上昇や金利低下でマーケットがさらに活発化する期待も高まる。2019年半ばの不動産・経済マーケットを、データを基に検証していこう。

## Pick Up 1

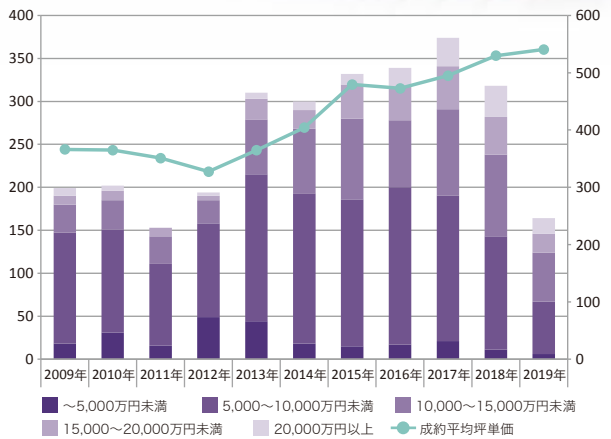
高額物件の売買が引き続き堅調。資産効果で件数拡大の可能性も

### 株価下落などで成約件数が減少するも、1億円以上の取引は活発

GRANTACT六本木が対象とする港区・渋谷区エリアでは、取扱マンションの成約件数が2017年まで3年連続で増加したが、2018年は減少に転じた。件数減少の背景には主に米中の貿易摩擦の激化で世界経済の先行き不透明感が広がり、2018年の夏以降に日米の株価が下落傾向となったことが挙げられるだろう。都心マーケットは株価の影響を受けやすく、相場下落による逆資産効果が働き、物件購入を手控える動きが広がったと考えられる。成約件数は減少傾向だが、坪単価は上昇が続いている。2019年1月～6月の成約平均坪単価は540.7万円と、2018年の年間平均から10.8万円、2.0%のアップとなった。これは成約件数に占める高価格帯の割合が伸びているためで、特に1億円～1億5000万円の価格帯が34.8%と2018年より4.9ポイント上昇している。売買が手控えられているのは主に1億円未満の価格帯で、1億円以上の物件は引き続き活発に取引されていることが分かる。

2009年～2019年におけるGRANTACT六本木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六本木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7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。予めご承知おきください。

■価格帯別成約件数・坪単価推移

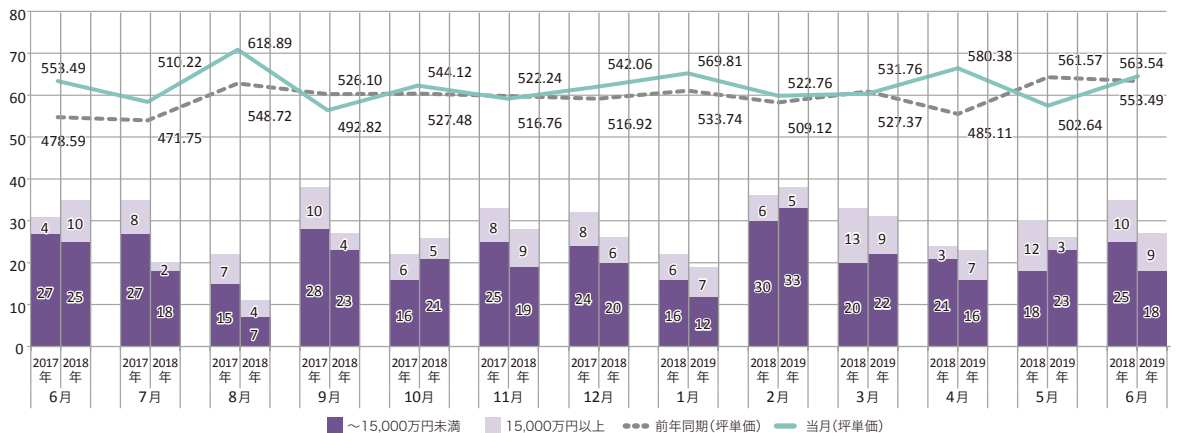


### 株価が反転上昇するなか、都心マンションの売買も回復へ

2019年6月までの成約件数を月ごとに見ると、2月を除いて前年同月を下回る件数が続いている。ただし1月～6月の合計件数は164件で、前年(318件)の5割を超える水準だ。2018年は7月と8月に件数が落ち込んでおり、2019年に同様の動きがなければ年間の成約件数が前年を上回る可能性もあるだろう。

月ごとの平均坪単価については2019年以降、500万円を超える水準で推移している。5月は1億5000万円以上の価格帯が減少して坪単価が502万円台に下がったが、4月と6月は550万円を超えており、単価の上昇トレンドは維持されているといえよう。経済マーケットではこのところ米中貿易摩擦の緩和への期待などから、株価の上昇局面が目立ってきている。資産効果により高価格帯を中心とした都心マンションの売買が活発化するかどうか、今後の注目ポイントとなりそうだ。

■月次マーケット

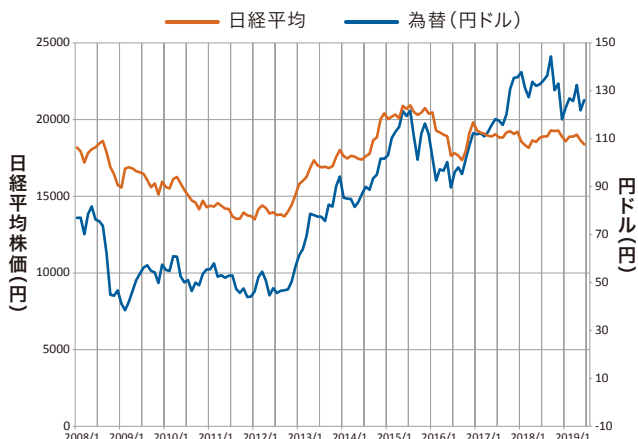


2017年6月1日～2019年6月30日におけるGRANTACT六本木取扱い中古マンションの価格帯別成約件数と平均坪単価の推移。※上記のグラフおよびコメントは公益財団法人東日本不動産流通機構データを元に当社にてGRANTACT六本木取扱いマンション成約データを抽出の上、作成しました。※上記グラフは、2019年7月4日時点で成約登録済みのデータを抽出し、作成しました。データ抽出後に追加登録されたデータにより、次回グラフ作成時に過去の実績が変動する場合がございます。予めご承知おきください。

## 利下げ観測で米株価が上昇するも、円高懸念で国内株価は頭打ち

株式市場では2019年1月に米連邦準備制度理事会(FRB)が利上げの停止を表明したことを受けてダウ工業株30種平均が上昇に転じ、日経平均も上昇トレンドとなったが、その後米中貿易摩擦の悪化懸念が広がり5月以降は下落基調となった。だが6月に入ると大阪G20の米中首脳会談で貿易協力が再開するとの見通しから株価が再び上昇。FRBによる利下げ見通しがさらに強まったことから、ダウ平均は7月3日に9カ月ぶりに史上最高値を更新し、2万6966ドルで取引を終えた。

一方で日経平均は上値が重い。6月以降は上昇トレンドとなっているが、7月上旬時点で2万1500円前後で推移しており、2万2000円の大台に届かない状況だ。要因としては米株価を押し上げているFRBによる利下げ観測が挙げられる。米国で利下げが実施されれば日米の金利差が縮小し、為替に円高圧力が加かるためだ。実際に5月以降のドル円相場は円高傾向となっており、6月以降は108円を挟む動きとなっている。

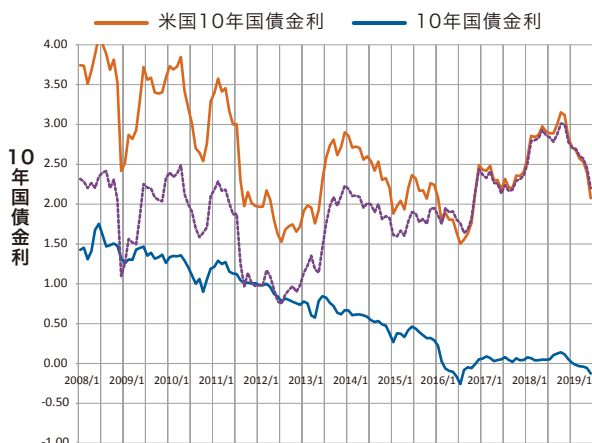


※日経平均株価(株式会社日本経済新聞社)、円ドル相場(日本銀行)について、月次データ推移を東急リパブルにてグラフ化(日経平均と円相場は月末における中心相場の数値)

## 米国長期金利が低下するなか、日銀による追加緩和策は限定的

米国で利下げ観測が強まった背景には、6月29日の首脳会談で協議再開を合意した後もくすぶり続ける米中貿易摩擦の火種に加え、物価上昇率が1%台半ばと目標とする2%を下回っている状況がある。FRBのパウエル議長は7月10日の米下院委員会での議会証言で「家計支出が回復する一方、貿易摩擦の影響で企業投資の減速が著しい」との懸念を表明した。FRBが7月末の米連邦公開市場委員会(FOMC)で利下げを決定すれば、低下が続く米国長期金利にさらに下押し圧力が加かるとみられる。ダウ平均は今のところ利下げを好材料と受け止めているが、リーマンショック以来10年半ぶりとなる利下げが実施されれば景気先行き懸念が強く意識され、株価が下落に転じる可能性もある。

一方、米国の利下げは日本の長期金利にも影響を与えよう。とはいえ、すでにマイナス圏に沈んでいる長期金利がさらに下がる余地はわずかだ。FOMCの直前に開かれる日銀の金融政策決定会合で黒田総裁が追加緩和を打ち出すとの観測もあるが、選択肢は限られるだろう。



※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、東急リパブルにてグラフ化(月平均の数値)

## 超低金利を背景に投資・実需マネーが不動産市場へ回帰も

不動産マーケットでは2020年に控える東京五輪の前に需要の失速を懸念する声が強くなり、消費税増税による腰折れリスクを指摘する向きもある。だが、都心を中心とした不動産投資需要を支えているのは日銀の金融緩和による超低金利だろう。米国による利下げへの転換を機に、少しでも有利な利回りを求める投資マネーが再び不動産市場に流れ込む構図が強まるとの見方が多くなっている。

折しも日本の住宅ローン市場では金利引き下げ競争が再燃してきている。7月には新生銀行が0.45%と変動金利の最安値となる新商品を投入し、三井住友銀行もネット申込に限定した変動金利を従来より0.025%引き下げて0.50%とした。金利低下により共働きのいわゆるパワーカップルなどの実需層の住宅購入意欲が高まり、高止まり気味だった都心のマンション価格が再び上昇に転じる可能性もありそうだ。

### 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。