

# データから読み解く都心不動産マーケット

新型コロナウイルス感染拡大による経済活動の自粛が広がり、都心のマンションマーケットにもその影響が現れ始めている。成約件数、相場ともに右肩上がり続けてきた都心不動産にとって、リーマンショックを超えるともいわれる危機が与えるインパクトはどれほど大きいのか。混迷が続く世界経済マーケットの動きとともに見ていこう。

## Pick Up 1

相場の上昇が続くなか、1億円以上の高額物件の売買に縮小の兆し

### 高額物件の成約比率が高まり平均坪単価が500万円台に

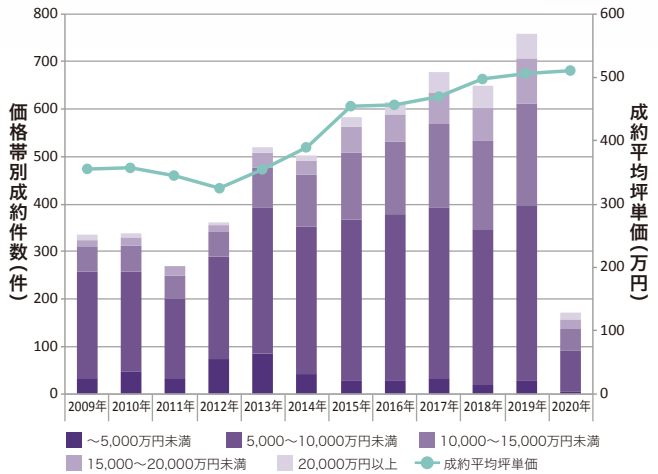
GRANTACTが取り扱う都心7区のマンションの成約件数を右グラフで見ると、いわゆるアベノミクスがスタートした2013年以降、2019年までほぼ増加基調で推移していることが分かる。2014年と2018年は前年比で件数が減少しているが、いずれも減少したのは1億円未満の価格帯だ。1億円以上の価格帯は増加が続き、全体の成約件数に占める1億円以上の件数の比率は2013年の24.5%から2019年の48.0%に上昇した。成約したマンションのほぼ半数は1億円以上となっている。

1億円以上の高額物件で売買が活発化していることから、平均坪単価も上昇傾向となっている。直近では2012年の平均坪単価が最も低く325.2万円だったが、その後は右肩上がり推移し、2019年は506.1万円と500万円台に乗せた。高額物件の売買が増えて価格相場が上昇し、その結果として成約件数に占める高額物件の比率が高まるという循環が発生している状態だ。

2009年1月～2020年3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。※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取扱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、2020年4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・成約平均坪単価年次推移 (GRANTACT取扱マンション)

※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

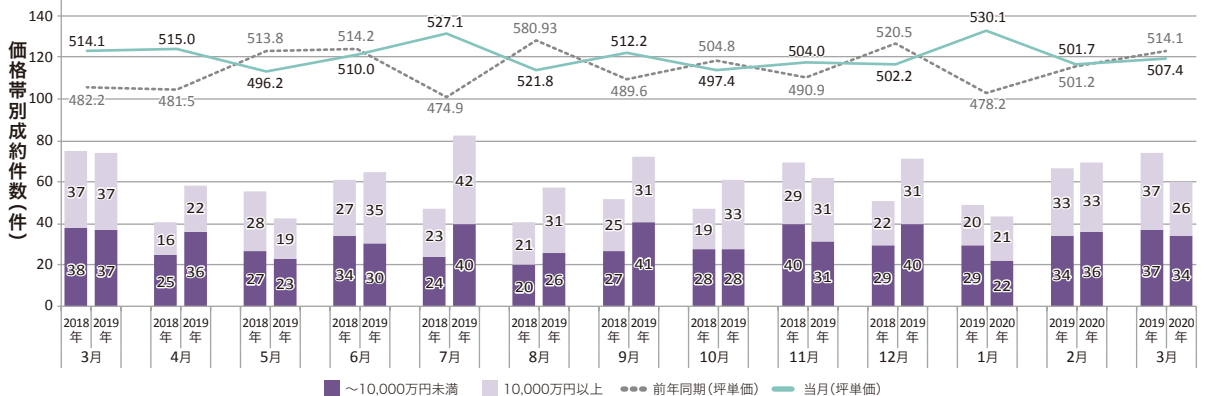


### 1億円以上の価格帯の成約件数が3月に前年比3割減少

高額物件がマーケットを牽引する状況は2020年に入っても基本的には変わらない。4月4日時点までの成約物件に占める1億円以上の物件の比率は46.5%と依然として高く、1億5000万円以上の物件は20.3%とリーマンショック後初めて20%を超えた。成約平均坪単価は2019年を上回る510.8万円となっている。月別の成約件数では1月が前年比マイナス12.2%、2月がプラス3.0%と比較的小幅な変動だったが、3月は前年比マイナス18.9%まで減少した。特に1億円以上の価格帯の成約件数は前年比マイナス29.7%と3割近く落ち込んでいる。

新型コロナウイルス感染症の影響が、3月以降のマーケットに大きく反映してきているようだ。世界的な経済活動の停滞で日米の株価が大きく下落し、これまで活況を呈してきた高額物件の売買ほどブレーキがかかりやすくなっている。4月7日に東京都などに緊急事態宣言が発出されたことで、4月以降のマーケットはさらに縮小することが考えられる。

■価格帯別成約件数・成約平均坪単価月次推移 (GRANTACT取扱マンション) ※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



2018年3月～2020年3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。

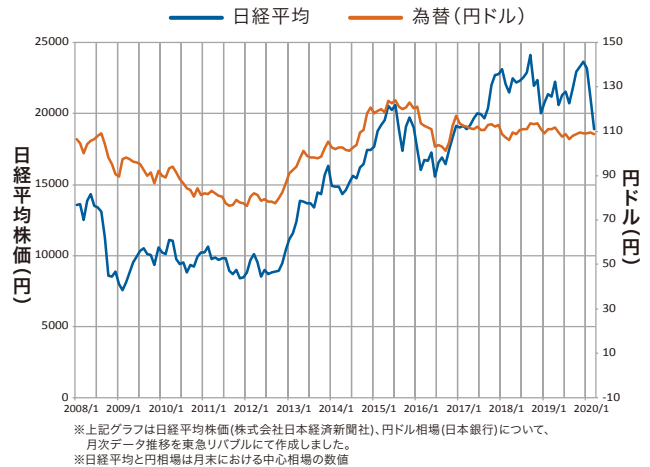
※上記の表・グラフは公益財団法人東日本不動産流通機構データを元に当社にてGRANTACT取扱マンション成約データを抽出の上、作成しました。

※上記グラフは、2020年4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。

## 2月中旬から3月中旬まで日米の株価が大幅下落

経済市場の動きを確認しておこう。株式市場では年明けから2月中旬までは日経平均が2万4000円前後で推移、米ダウ平均が3万円に迫るなど堅調に推移していたが、新型コロナウイルス感染症の影響が深刻化し始めた2月下旬以降は下落に転じた。3月に入っても下落が続き、3月11日に世界保健機関(WHO)がパンデミックと認めた翌週の3月19日には日経平均が1万6500円台まで下落。その後は市場の動揺を受けて日米の中央銀行が金融緩和を強化し、トランプ政権が大規模な経済対策を打ち出したことで期待が広がり相場が上昇に転じた。4月中旬時点では1万9000円台に回復している。

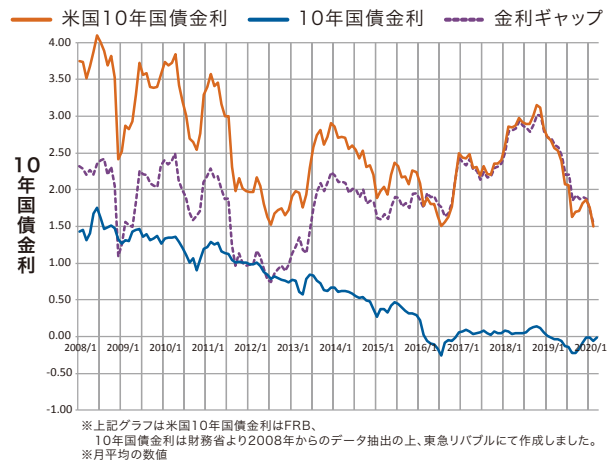
その間、ドル円レートも大きく変動した。2月20日にいったん112円台まで円安にふれたが、その後は投資マネーが相対的に安全な通貨とされる円にシフトして一時101円台まで円高が進行。さらにコロナショックの深刻度が増すとともに円も売られて円安に揺り戻し、4月中旬時点では107円前後に収斂しつつある。



## 長期金利が急上昇する中、FRBの利下げで反転下落へ

新型コロナウイルス感染拡大による混乱の中、長期金利も振れ幅が大きくなっている。年明け直後は0%前後で推移していた長期金利だが、1月中旬以降は世界的な景気後退懸念による金利低下が進み、3月9日にはマイナス0.165%まで下落した。同日に米連邦準備制度理事会(FRB)が0.5%の利下げに踏み切り、米国経済の立て直しに期待がかかることも日本の長期金利も下げ止まる。だが、その後も感染症の拡大は止まらず、手元資金を確保する動きなどから国債が売られ、長期金利が急上昇する事態となった。

3月13日にはトランプ大統領が非常事態宣言を発令し、15日にFRBが再び1%の大幅な緊急利下げを実施。翌16日には日銀も金融政策決定会合を前倒して開き、上場投資信託(ETF)の買入額拡大など追加的な金融緩和措置を決定すると、マーケットはようやく落ち着きを取り戻した。同日に0.08%まで上昇した長期金利もその後は下落に転じ、4月中旬時点では0%前後で推移している状況だ。



## マンション市場の急激な相場下落は考えにくい

日米の株価は徐々に回復傾向にあり、為替や金利も「コロナショック」前の水準にほぼ戻るなど、4月中旬現在の経済市場は小康状態となっている。だが、新型コロナウイルスの感染拡大は続いており、先行きはなお予断を許さない状況だ。

気になるのは都心の不動産マーケットだろう。とりわけここまで市場を牽引してきた1億円以上の高額物件は株価や金利などの影響を受けやすく、全国に広がる営業自粛も重なることによる成約件数の落ち込みも予測される。

年初までの地価の上昇傾向や建築コスト高騰の影響が当面は残るため、新築マンションの相場がすぐに下落するとは考えにくい。流通市場では高額物件の売買が縮小することによる平均価格の下落が予測されるが、相場全体がすぐに落ち込むわけではないだろう。マーケットがなんとか持ちこたえている間に、今回の危機的状況が終息するかどうか注目がされるところだ。

### 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。