

## データから読み解く[都心不動産マーケット]

都心では地価や物件価格の上昇から新築マンションの売買が踊り場を迎えているといわれるが、一方で流通市場では高価格帯での取引が回復する動きもみられる。

だが、欧米の中央銀行による金融緩和解除に向けた流れにもかかわらず、政治リスクの回避などから円高が進み、株価の低迷から不動産相場への影響も懸念される。

他方、長期的には2020年の東京五輪に向けて都心部の開発は活発化しているが、五輪以降も相場上昇の勢いが続くかどうかについては疑問視する見方もあるようだ。先行きに対する強弱の見方が入り混じる現在の都心不動産マーケットを概括してみたい。

### Pick Up

### 本当に下落するのか!? 東京五輪後のマンション価格

#### ロンドンでは五輪後に価格が急上昇している

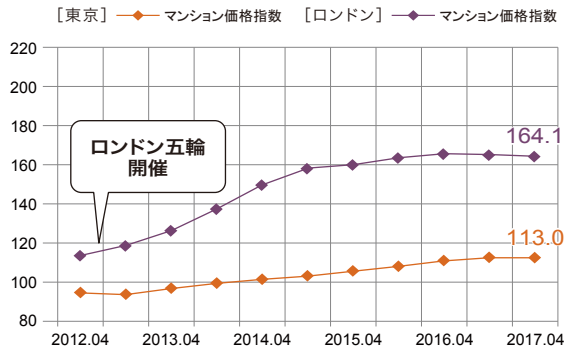
価格相場の上昇が続いていた都心のマンション市場だが、ここへきて上昇の鈍化や頭打ち傾向が鮮明になってきている。巷間では「東京五輪の前後からマンション価格の下落が始まる」との説がまことしやかに流布されているが、本当にそうなるのだろうか。

実は、マンション価格は五輪後も下がらないとする予測の根拠となるデータがある。東京の8年前、2012年に五輪が開催されたロンドンでは、大会が終わってからマンション価格が急上昇し、現在では開催前の1.6倍を超える水準に達しているのだ。

ロンドンと東京では五輪をめぐる動きに共通点が多い。ロンドン五輪のメイン会場となった東ロンドンは元々河川沿いの工業地域だったが、五輪を契機に都心部と直結する地下鉄など交通網が整備され、会場跡地は公園として、選手村は住宅地として開発された。

東京でも五輪の会場となる有明など湾岸エリアと都心をつ結ぶ環状2号線やBRT(バス高速輸送システム)路線の整備が予定されており、会場や選手村の跡地で公園や住宅などの街づくりも計画されている。このことから、東京でもロンドンと同様に五輪後にマンション価格が上昇するのではないかとの見方もあるのだ。

■東京とロンドンのマンション価格指数の推移



「国際不動産価格賃料指数」(一般財団法人日本不動産研究所)より、東京とロンドンのマンション価格指数(2010年=100)をグラフ化。ロンドンでは2012年の五輪開催後にマンション価格が大きく上昇している。

#### 東京五輪後も都心では大規模開発が多数計画中

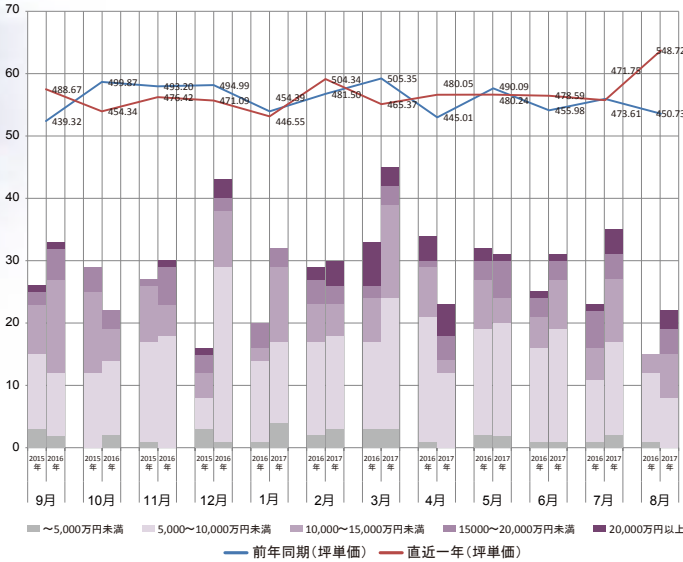
五輪が開催された国では外国人観光客数が増え、ホテルや商業施設などのインバウンド需要が不動産市場を潤す効果も確認されている。英国では開催が決まった2005年の外国人観光客は約2800万人だったが、開催された2012年には2900万人を超え、2016年には3500万人を突破した。

日本でも安倍政権が2020年の訪日外国人を4000万人に増やす目標を掲げ、2016年には2400万人超と、3年間で2倍以上の増加を達成している。さらに東京の都心では五輪後も数多くの大規模開発プロジェクトが計画されており、すでに着工しているものも少なくない。例えば東京駅の八重洲口側では八重洲や京橋、日本橋などで商業施設を含む大型オフィスの建設が多数ある。(①)山手線品川～田町駅間や日比谷線虎ノ門駅では新駅の開設に合わせ、商業・業務・住宅の複合開発が進行中だ。(②・③)渋谷駅周辺でも商業・オフィスビルを中心とした7つの大型プロジェクトが動いている。(④)逆説的に言えば、東京にとって五輪は数あるイベントの一つに過ぎないともいえる。都市の利便性を高める開発は2020年以降も続き、国内外から人やマネーが集まるのであれば、マンション価格が大きく下がることは考えづらいといえるだろう。

■2020年以降も進行する都心の主な大規模プロジェクト

プロジェクト名	概要	完成予定年度
①東京駅周辺整備	丸の内側の整備がほぼ完了し、現在は八重洲口側の整備が進められている。大手町2丁目の常盤橋街区では高さ日本一となる地上61階建て、役390mのオフィスビルを建設予定。	2027年度に常盤橋街区の再開発が竣工など
②山手線新駅周辺開発	品川～田町駅間約13haの車両基地跡に新駅を設置し、周辺で商業・業務・住宅の複合開発を行う計画。2027年のリニア中央新幹線開通により拠点性の向上を目指す	2024年度に街びらき予定
③虎ノ門周辺再開発	日比谷線虎ノ門駅(仮称)の新設に合わせ、商業・オフィス・マンションなどのタワー建設が進む。神谷町駅や南北線六本木一丁目駅周辺でもインターナショナルスクールなどを含む再開発が進行中。	(仮称)虎ノ門ヒルズステーションタワーが2022年度竣工目標など
④渋谷駅周辺再開発	渋谷駅を中心とした7つの大規模再開発プロジェクトが進行中。商業・オフィスビルの建設が中心だが、周辺ではマンション開発も活発化している。	渋谷駅街区が2027年度開業予定

■GRANTACT取扱中古マンションにおける取引件数と平均坪単価の推移



2016年8月～2017年8月の期間にてGRANTACT取扱中古マンションにおける価格帯別成約件数と平均坪単価の月別推移をグラフ化している(公益財団法人 東日本不動産流通機構より作成)

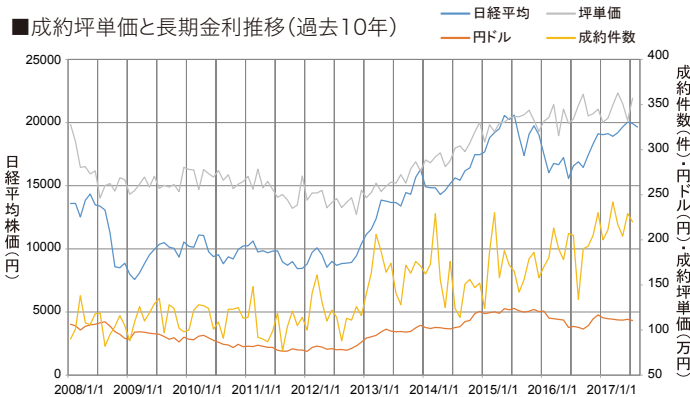
高価格帯の取引が回復し  
件数は3カ月連続で増加

港区6エリアのマンション取引状況を見ると、取引件数は8月まで3カ月連続で前年同月を上回っており、活発な状況がうかがえる。特に2億円以上の物件の取引が増えている。2億円以上の高価格帯は昨年の夏以降、取引が低迷していたが、年末から徐々に回復の動きがみえている。平均坪単価も450万円～500万円の価格帯で横ばい状態が続いていたが、この8月には550万円に上昇した。今後も高価格帯の取引状況によっては、平均坪単価の上昇傾向が続くことが考えられる。

6エリアの中でも坪単価の上昇傾向がみられるのが赤坂・虎ノ門エリアだ。年次ベースでは2012年の365万円を底に上昇が続き、2017年は8月末までで540万円近くまで上昇している。特に1億円以上のタワーマンションの取引が活発なことが、相場を押し上げているようだ。また青山・神宮前エリアでも2012年の270万円から、直近では472万円まで坪単価が上昇している。坪単価800万円以上での取引も見られ、エリア全体の取引件数も今年8月末時点ですでに前年と同数まで伸びてきている。

なお、新築マンションは継続販売の物件が中心だが、規模の面で目立つのが総戸数172戸の「ザ・パークハウス白金二丁目タワー」だ。主なタイプは3LDKで、平均坪単価は680万円台となっている。

■成約坪単価と長期金利推移(過去10年)



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)、都心3区(千代田区・中央区・港区)のマンション平均坪単価・同成約件数(公益財団法人 東日本不動産流通機構 月例速報マーケットウォッチ)について、2008年からの月次データを推移をグラフ化(日経平均と円相場は月初の数値)

「有事の円買い」により  
7月以降は円が急上昇

都心の不動産は富裕層や投資家など、経済の動きに敏感な人々による取引が中心となるため、各種経済指標との関連にも注目しておく必要がある。今回は経済指標のうち為替と坪単価の関係に注目してみたい。

外国為替市場の円相場(対ドル)と坪単価の長期的な推移を見ると、円安に振れている時期と坪単価の上昇時期とがリンクしていることが分かる。これは円安により輸出企業などの業績が改善され、景気にプラスに働くとの連想から都心不動産への投資が活発化するためだろう。特にアベノミクスがスタートした2013年以降は円安と坪単価の上昇が並行して進んだ。2016年以降は中国など新興国の景気悪化や英国のEU離脱決定などの影響でリスク回避の円買いに伴う円高が進んだが、日銀のマイナス金利政策による金利低下が不動産投資にプラスに働き、坪単価は一進一退の動きとなった。年末にかけてのトランプ相場による円安を経て、2017年以降は中東情勢の悪化など地政学リスクの高まりもあり再び円高基調が強まっている。とりわけ7月以降は北朝鮮情勢への懸念から「有事の円買い」が進み、円相場は110円を切る水準まで上昇している。円高がさらに進むと景気の先行き不透明感から不動産相場へも影響が出ることも想定されるため、今後の動きに注意が必要だ。

PROFILE

大森 広司 (オオモリ・ヒロシ)

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

