

# 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化し、成約件数が回復基調へ

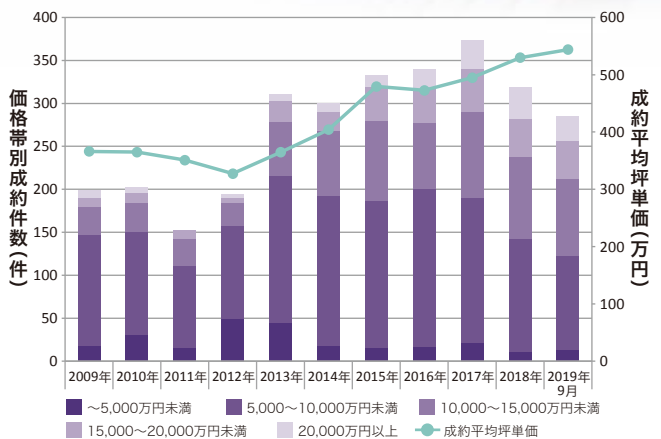
#### 成約件数が前年比2割増加。坪単価は上昇傾向が続く

グラントクト六本木の対象エリアである港区・渋谷区では、取扱マンションの成約件数が2017年まで増加傾向が続いたが、2018年は夏以降の株価下落などを背景に減少に転じた。だが、2019年は株価がやや持ち直したこともあり、前年比で増加基調となっている。2019年1～9月の成約件数は278件と、前年同期比で約2割の増加だ。このペースで増加が続けば、直近のピークである2017年と同程度の件数を上回る可能性もある。

成約件数が回復しつつあるなか、坪単価は引き続き上昇傾向となっている。2019年1～9月の平均坪単価は539.3万円と、2018年年間平均の529.9万円を10万円近く上回った。坪単価が上昇しているのは、成約件数に占める1億円以上の価格帯の比率が伸びているためだ。この価格帯の比率は2018年に全体の5割を超えたが、2019年は6割近くに高まっている。今後の株価上昇など経済情勢によっては、高額物件の売買がさらに活発化することも考えられよう。

2009年1月～2019年9月における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。※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。※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。

■価格帯別成約件数・成約平均坪単価年次推移(GRANTACT六本木取扱いマンション)

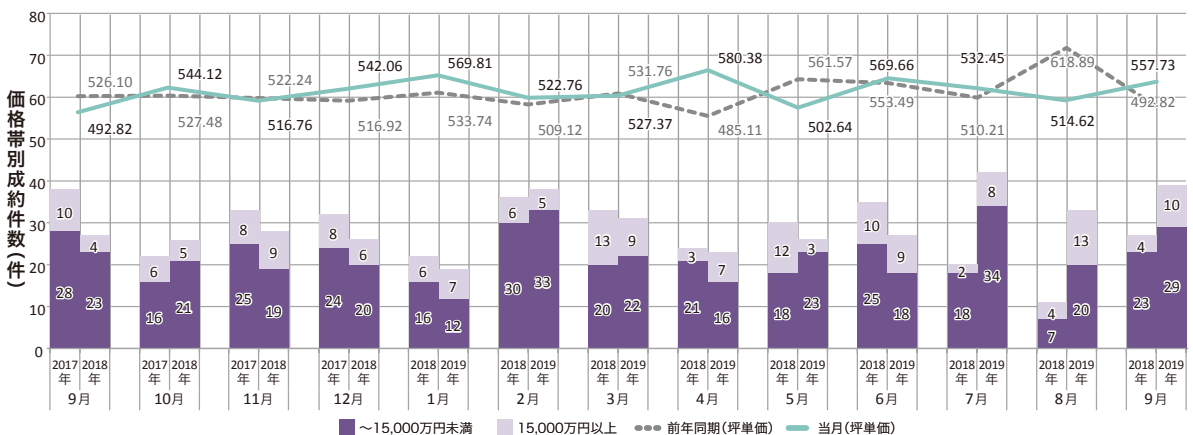


#### 7～9月は連続で成約増。1億5000万円以上の成約が活発

成約件数を月ごとに見ると、6月までは2月を除いて前年同月を下回る件数が続いていたが、7月以降は一転して前年を上回る件数で推移している。2018年は7・8月の成約件数がいずれも20件以下と低調だったが、今年は7月から3カ月連続で30件を超えた。10月以降も同様のペースが続くかどうか注目される所だ。

月ごとの平均坪単価は500万円を超える水準が続いている。とくにこのところは1億5000万円以上の価格帯が伸びている点が注目される。7～9月の同価格帯の成約件数は合計で31件と、前年同期の10件と比べて3倍以上の増加だ。経済マーケットでは米中貿易摩擦の緩和や英国によるEU離脱の混乱回避への期待から、株価が上昇する局面も見られる。こうした資産効果に加え、長期金利の低下で投資マネーが不動産市場に流入していることも、高額物件の活発な売買につながっているようだ。

■価格帯別成約件数・成約平均坪単価月次推移(GRANTACT六本木取扱いマンション)



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。

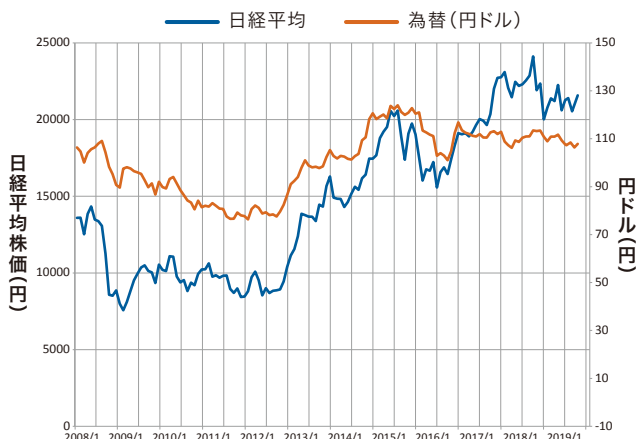
※上記のグラフおよびコメントは公益財団法人東日本不動産流通機構データを元に当社にてGRANTACT六本木取扱いマンション成約データを抽出の上、作成しました。

※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。

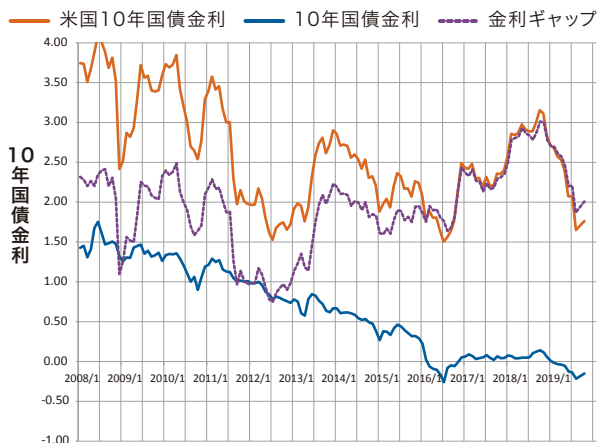


※上記グラフは日経平均株価(株式会社日本経済新聞社)、円ドル相場(日本銀行)について、月次データ推移を東急リパブルにて作成しました。  
※日経平均と円相場は月末における中心相場の数値

## 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。