

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

高額物件の売買が伸びるなか、株高への期待で件数も拡大へ

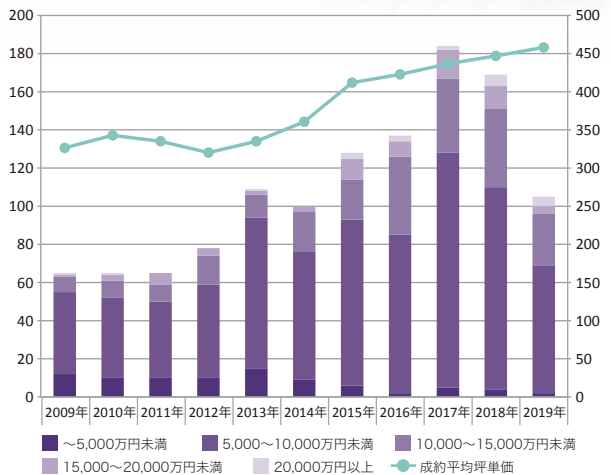
1億円未満の物件成約が減少する一方、2億円以上は取引が活発化

GRANTACT市ヶ谷の対象エリアである千代田区・新宿区では、2017年にピークに達した成約件数が2018年には減少に転じた。特に取引の中心価格帯である5000万円以上1億円未満の成約が落ち込み、件数に占める同価格帯の割合は2017年の66.8%から2018年には62.7%に下がっている。逆に伸びているのが2億円以上の高価格帯だ。2017年には全体の1.1%に過ぎなかったが、2018年には3.6%に伸び、さらに2019年は6月時点で4.8%に達している。

高価格帯のシェアが伸びたことで、平均坪単価は上昇傾向となっている。2015年にリーマンショック以降初めて400万円を超え、その後も上昇が続いて2018年には446.9万円となった。さらに2019年は1月～6月で458.2万円に達している。高価格帯の成約件数が増えて相場が上昇しているのは、対象エリア内でも特に高額物件の比率が高い番町・麹町エリアで取引が活発化している影響が大きいようだ。

2009年～2019年におけるGRANTACT市ヶ谷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市ヶ谷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。予めご承知おください。

■価格帯別成約件数・坪単価推移

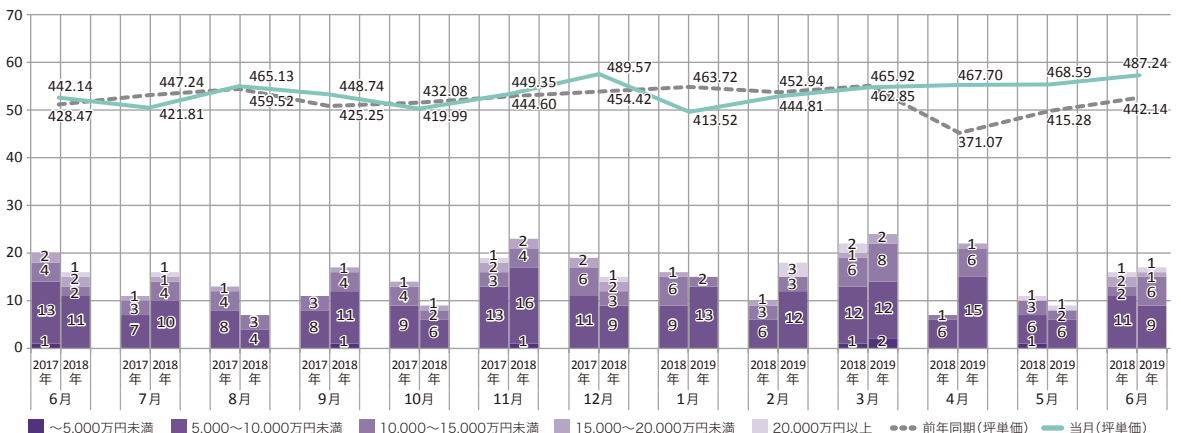


2019年も坪単価の上昇傾向が続き、成約件数は回復の兆しも

2019年1月～6月の成約件数を月ごとに見ると、1月と4月を除いて前年同月を上回っている。6カ月の合計ではすでに100件を超えており、今後の市況によっては再び件数が増加に転じる可能性もありそうだ。月ごとの平均坪単価は1月～2月が400万円台前半で推移したが、3月以降は400万円台後半を維持している。特に6月は480万円台と500万円に迫る勢いだ。

千代田区・新宿区に限らず都心では全般的に2億円以上物件の成約件数が伸び、平均坪単価が上昇する傾向にある。高価格帯の取引は株価や為替など経済マーケットの影響を受けやすいのが特徴だ。2018年は米中の貿易摩擦などで世界経済の先行き懸念が強まり、特に夏以降に株価が低迷する状況が見られた。だが2019年は上昇を期待する見方も多く、都心不動産にとって明るい材料になることが期待される。

■月次マーケット



2017年6月1日～2019年6月30日におけるGRANTACT市ヶ谷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。

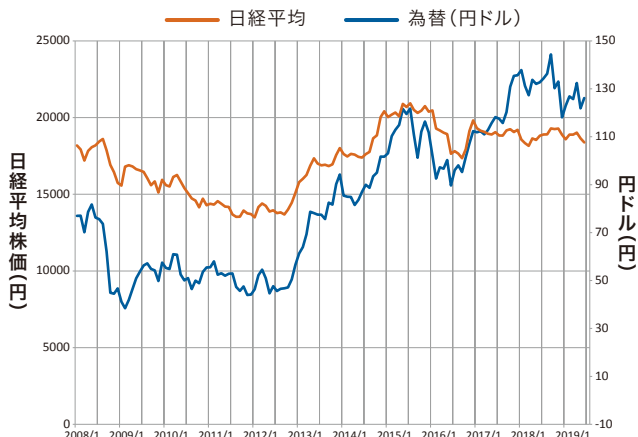
※上記のグラフおよびコメントは公益財団法人東日本不動産流通機構データを元に当社にてGRANTACT市ヶ谷取扱いマンション成約データを抽出の上、作成しました。

※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。

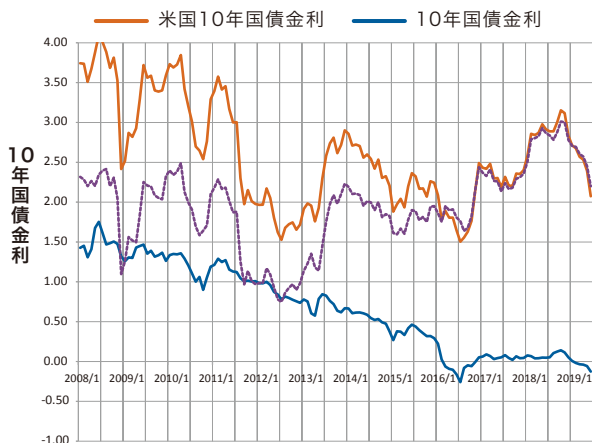


※日経平均株価(株式会社日本経済新聞社)、円ドル相場(日本銀行)について、月次データ推移を東急リパブルにてグラフ化(日経平均と円相場は月末における中心相場の数値)

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層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。