

# データから読み解く都心不動産マーケット

2020年は年明けから中東情勢の緊迫化など世界経済に暗雲が広がった。だが間もなく緊張が緩和され、米中貿易交渉の進展期待も重なり、日米とも株価の上昇度合いが高まるなど景気の先行き懸念が払しょくされつつある。消費税増税後に東京五輪が控える2020年の都心不動産マーケットを、マンション成約データと各種経済指標などから見通してみよう。

## Pick Up 1

### 高額物件の取引が活発化し、成約件数・坪単価ともに右肩上がりに

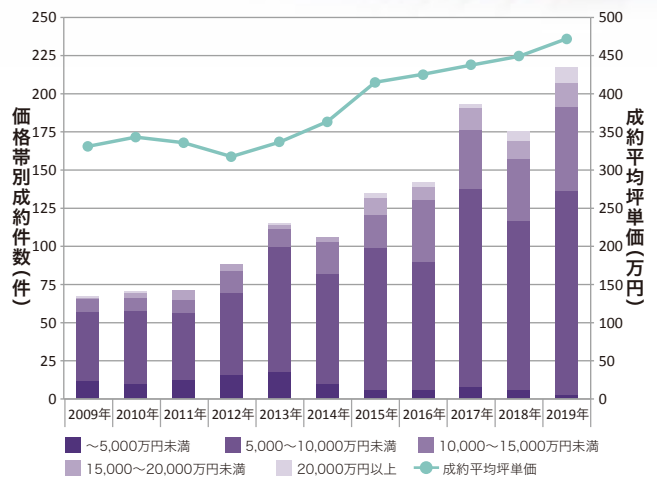
## 2億円以上の価格帯を中心に成約件数の増加傾向が続く

グランタクト市ヶ谷の対象エリアである千代田区・新宿区では、成約件数の増加傾向が続いている。2018年は前年比でやや件数が減少したが、2019年は再び増加に転じ、195件だった2017年を上回って219件と過去最多を記録している。価格帯別では1億円未満の価格帯は成約件数が2017年からはほぼ横ばいだが、1億円以上の件数は伸びている。特に2億円以上の価格帯が全体に占める割合は2017年の1.0%から2019年は4.6%に上昇しており、高価格帯の取引が活発になっている状況だ。

高額物件の成約が増えていることから、平均坪単価は上昇が続いている。2019年は463.9万円と450万円を突破し、前年(440.9万円)比で5.2%の上昇となった。増えているのは2億円以上の価格帯だけではなく、1億円以上1億5000万円未満の価格帯も、全体に占める割合が2017年の20.0%から2019年には25.1%に上昇している。全体として坪単価が上昇していることから平均坪単価も上昇し、それにより高価格帯の占める割合も高まっているようだ。

2009年1月～2019年12月における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。※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。※右記グラフは、2020年1月9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市ヶ谷取扱いマンション)



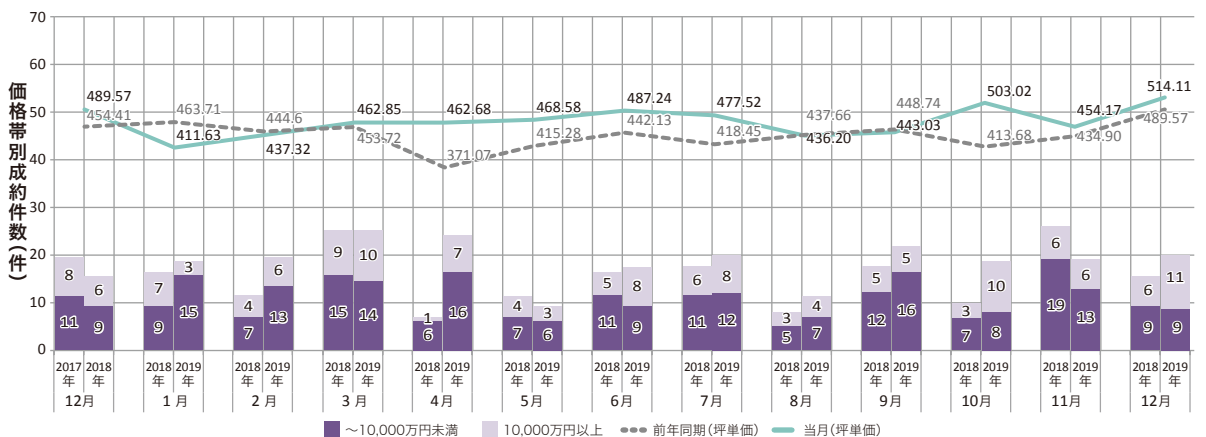
## 2019年10月と12月は平均坪単価が500万円を突破

成約件数を月ごとに見ると、2019年中に前年同月を下回ったのは5月と11月だけだった。同年夏以降は住宅ローン金利の低下もあって、ローン利用者の比率が高い1億円未満の成約件数が増加した。だが秋以降に金利が上昇に転じると同価格帯が伸び悩み、逆に1億円以上の価格帯の増加が目立ってきている。

そのため8月と9月は平均坪単価が前年同月を下回ったが、10月以降は逆転している。特に10月と12月は1億円以上の価格帯が半数以上を占め、平均坪単価が500万円を上回る状況となっている。

後述するように、直近では金利と株価がともに上昇する動きが強まっている。特に株価の上昇は金融資産の含み益を膨らませ、高額物件の取引を活発化させる効果があると言われる。今後も株価の上昇が続けば、高価格帯の成約件数がさらに伸びて平均坪単価を押し上げることになるだろう。

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



2017年12月1日～2019年12月31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。

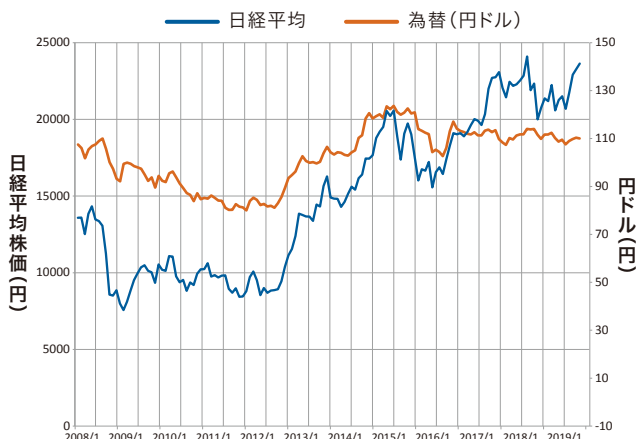
※上記のグラフおよびコメントは公益財団法人東日本不動産流通機構データを元に当社にてGRANTACT市ヶ谷取扱いマンション成約データを抽出の上、作成しました。

※上記グラフは、2020年1月9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。

## 米国の利下げ停止で円高圧力が緩和される方向へ

米国では米中による貿易協議の進展への期待から2019年9月以降、株価の上昇が続いており、連動する形で日経平均も上昇傾向だ。年明け前後には米イラン対立による中東情勢の緊迫化で株価が一時下落したが、事態が収束に向かうとともに株価も回復した。米ダウ工業株30種平均は2万9000ドル台と史上最高値を更新し、日経平均も2万4000円を超えて2018年10月以来の高値を付けた。

他方、ドル円レートはこのところ円安基調で推移している。米連邦準備制度理事会(FRB)による3度の利下げが実施された2019年後半には円高圧力がかかったが、利下げ局面が終了したことで潮目が変わったためだ。為替相場ではリスク要因が高まると円が買われるケースが多いが、年明けに中東で軍事的緊張が高まった際にも円高はさほど進んでおらず、当面は円高圧力が緩和されるとの見方が多い。

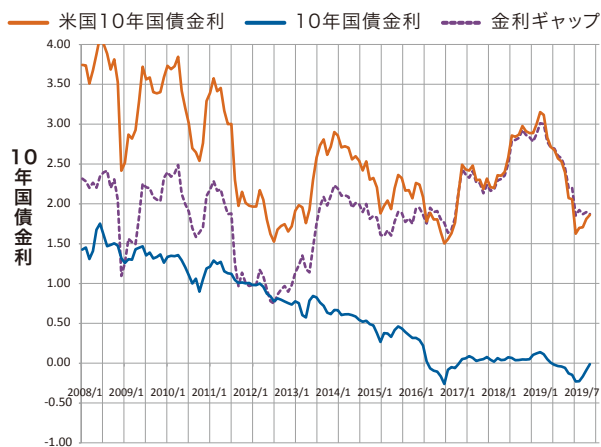


※上記グラフは日経平均株価(株式会社日本経済新聞社)、円ドル相場(日本銀行)について、月次データ推移を東急リパブルにて作成しました。  
※日経平均と円相場は月末における中心相場の数値

## 長期金利は昨秋から上昇し、年明け後は0%前後で推移

FRBが利下げを停止したことにより、日本では長期金利の上昇傾向が続いている。世界経済の懸念材料となっていた中東情勢の緊張が緩和され、米中貿易摩擦や英国によるEU離脱問題も情勢安定への期待が高まっていることから、金利の上昇トレンドは強まりつつある。長期金利は昨年9月に過去最低となるマイナス0.3%に迫ったが、年明けの1月中旬時点では0%前後で推移している。

長期金利は上昇しやすい状況になっているものの、日銀では金融緩和策を維持する姿勢を崩していない。1月21日の金融政策決定会合でも金融緩和策の現状維持を決めており、長期金利が0%を超えて大きく上昇する可能性は低そうだ。足元では国際情勢の好転で世界経済の先行きを楽観視する向きもあるが、国内では消費増税や台風被害の影響などがあり、日銀が目標とする2%の物価上昇には程遠い状況だ。



※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

## 低金利と堅調な市況による「適温相場」が当面続く見通し

不動産マーケットでは都心を中心に物件価格が上昇している。長期金利は昨年の秋と比べると上昇しているが、0%前後の「正常な」超低金利に戻ったにすぎない。住宅ローン金利の上昇がマンション成約件数の増加に歯止めをかける可能性はあるが、株価の上昇で高額物件の取引は活発化しつつある。

一部では2020年の東京五輪後に不動産相場が下落するとの見方もあるが、今のところそうした兆しは見られない。都心では五輪後も大規模な再開発が計画されており、堅調な用地ニーズや慢性的な人手不足から新築を中心に物件価格の上昇トレンドが続くと予測される。低金利の下で好調な市況が続く「適温相場」状態が、2020年も当面は維持されると見てよさそうだ。

## 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。