

データから読み解く都心不動産マーケット

国内ではコロナ禍の猛威が収まりつつあるように見えるものの、円安の進展や原油をはじめとした輸入物価の上昇に加え、ロシアのウクライナ侵攻による地政学的なリスクの高まりなど懸念材料は増すばかりだ。低金利と価格相場の上昇基調が続くなか、不動産マーケットはどうなるのか。2022年6月現在の市場の動向を、データから読み解いていこう。

Pick Up 1

高額物件の成約が回復し、価格相場が大幅に上昇

1億円以上の成約件数が全体の7割超に

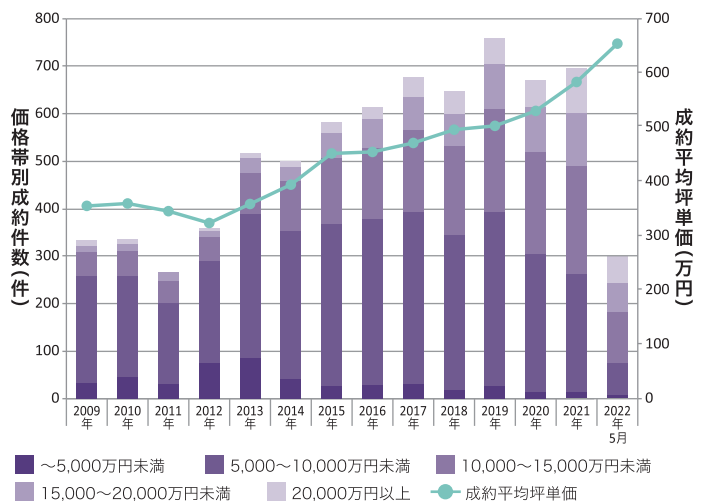
グランタクト対象マンションのデータに基づいて、2022年5月までの成約状況を確認していこう。1～5月の成約件数は304件と、前年同期と比べて15.1%減少している。価格帯別では1億円未満の件数が75件で前年同期比マイナス47.9%と大きく減少したが、1億円以上は229件で逆に7.0%の増加となった。1億円以上の成約件数が全体に占める割合は75.3%と、2021年間の63.7%を大きく上回っている。

成約件数に占める高額物件の比率が高まったことで、価格相場は上昇した。1～5月の平均坪単価は650.7万円と、2021年年間平均の586.6万円より1割以上高くなっている。新型コロナウイルスの感染“第6波”が猛威を振るっていたなか、高額物件へのニーズは引き続き堅調なようだ。

ちなみに専有面積帯別の成約状況を見ると、2022年1～5月の成約件数のうち40～80㎡未満の「標準タイプ」は194件で63.8%を占める。また80㎡以上の「大型タイプ」は96件、31.6%だ。成約坪単価の上昇度合いは特に大型タイプが強い。2014年の坪単価は標準タイプが381.5万円、大型タイプが401.8万円とその差は20万円ほどだったが、2022年1～5月は標準タイプが627.0万円なのに対し、大型タイプが717.0万円と90万円に広がっている。

■ 価格帯別成約件数・坪単価年次推移

GRANTACT取扱マンションにおける成約マーケット
(対象エリア: 港区・千代田区・新宿区・文京区・渋谷区・目黒区・品川区)



※上記のグラフは公益財団法人東日本不動産流通機構データ元に当社にて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、2022年6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。

4月以降は成約坪単価が650万円を突破

月ごとの動きを見ると、昨年(2021年)10月と11月は1億円以上の物件の成約件数が前年割れとなったが、12月は大幅に増加し、その後も高額物件の成約は堅調に推移している。一方、1億円未満の物件の成約件数は昨年7月から前年割れが続いており、全体の成約件数に占める比率は直近3カ月では2割前後にとどまっている。

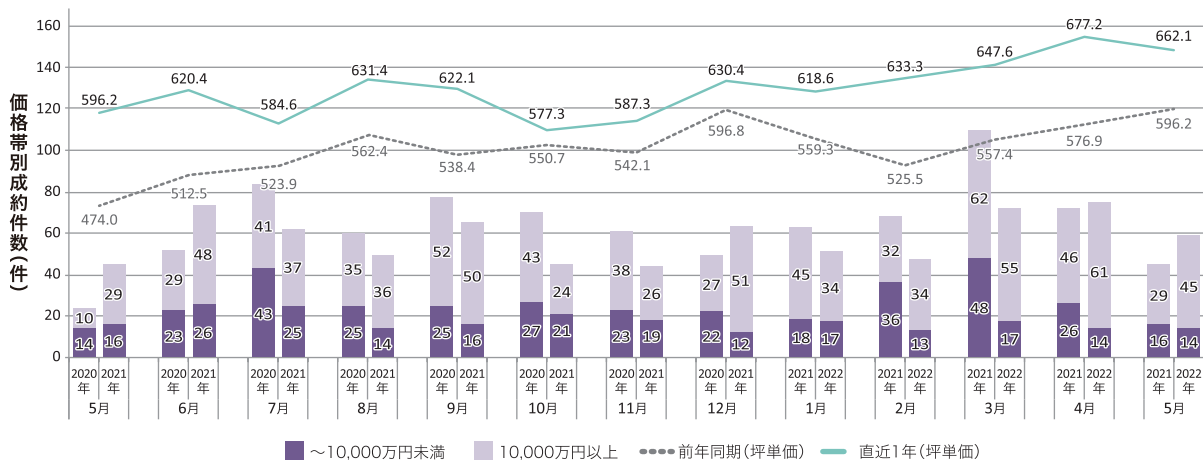
成約件数に占める高額物件の比率が高まっていることから、成約坪単価は上昇傾向が続いている。昨年10月と11月には600万円割れとなった坪単価だが、12月以降は600万円台に回復。4月は過去最高となる677.2万円となった。

年明けの1～3月はコロナ禍第6波の影響もあって全体の成約件数が前年比で減少したが、感染収束の兆しが見えてきた4月以降は増加基調に転じている。今後のマーケットは円安や物価上昇などの経済要因による影響に注意を払う必要がある。

■価格帯別成約件数・成約平均坪単価月次推移

GRANTACT取扱マンションにおける成約マーケット

(対象エリア:港区・千代田区・新宿区・文京区・渋谷区・目黒区・品川区)



※上記のグラフは公益財団法人東日本不動産流通機構データ元に当社にて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、2022年6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。

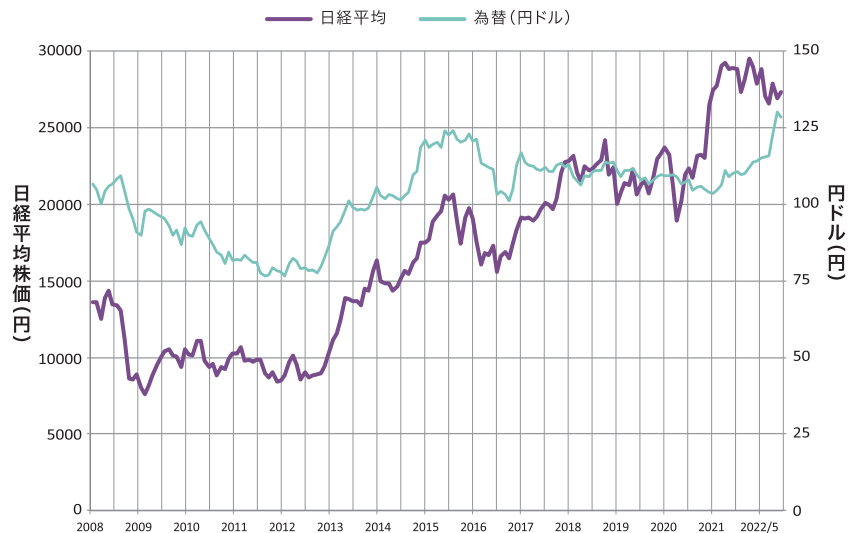
データ抽出後に追加登録されたデータにより、次回グラフ作成時に過去の実績が変動する場合がございます。予めご承知おきください。

Pick Up 2

日米の金利差拡大で進む円安が マーケットの波乱要因に

景気の先行き不透明感から日米の株価が下落基調に

経済マーケットの動向も見ていこう。まず米国では連邦準備制度理事会（FRB）による急激な利上げで景気の先行き不透明感が強まり、ダウ工業株30種平均などの株価が下落する局面が増えてきている一方、日本では訪日外国人客の受け入れ再開など、コロナ禍の収束による景気回復への期待から日経平均株価が上昇傾向となり、6月に入って2万8000円を超える場面も見られたが、中旬以降は下落基調になっている。



※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

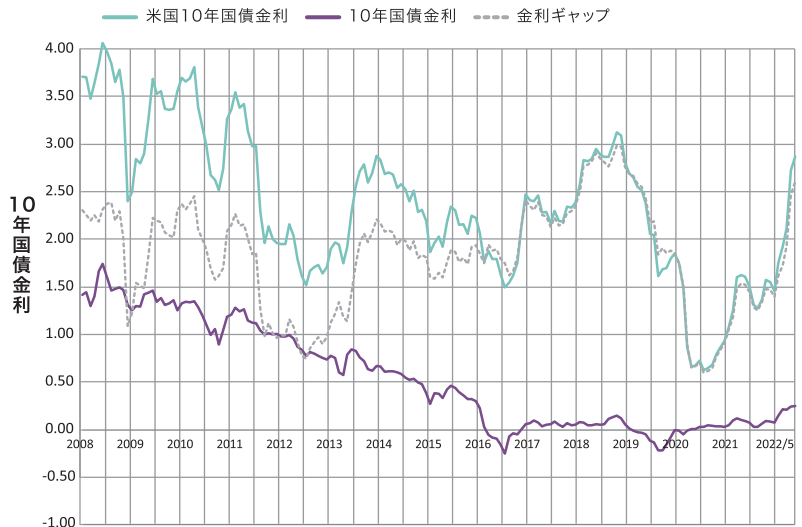
ドル・円レートは米国で利上げが開始された3月以来、日米の金利差拡大に伴う円安傾向が強まり、6月下旬にはおよそ24年ぶりとなる136円台まで下落した。FRBは6月に27年ぶりとなる0.75%の利上げを実施したが、7月以降も積極的な利上げを続けることが確実視されている。対して日銀は現状の金融緩和策を維持する姿勢を打ち出しており、今後も円安傾向が続くとの見方が多い。

日銀による指し値オペで長期金利が頭打ちに

FRBによる急速な利上げを受けて、米国の長期金利（10年国債金利）は上昇基調となっており、年初の1.75%前後から直近では3%を超える水準に上昇している。さらに欧州中央銀行（ECB）も7月に11年ぶりとなる利上げに踏み切る方針を示しており、欧米では金利上昇圧力が強まっている状況だ。



これに対し、日銀は金融緩和策を粘り強く続ける方針を明確にしており、0.25%の利回りで国債を無制限に買い入れる「指し値オペ（公開市場操作）」を4月末から実施している。日本の長期金利は実質的に0.25%が上限となっており、連動する住宅ローン金利なども上昇が抑えられている形だ。



※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

円安による訪日外国人客の増加や賃上げ効果に期待

米国では5月の消費者物価指数（CPI）が前年同月比8.6%と市場予想を上回る上昇となり、インフレ抑制のため秋以降もFRBが利上げを進めるとの見方が強まった。利上げの進展により米景気が冷え込むとの懸念が広がり、株価が下落しやすい状況となっている。日本でも5月の消費者物価指数（生鮮食品を除く総合、コアCPI）の上昇率が前年同月比2.1%と、日銀が目標とする2%を2ヶ月連続で超えたが、あくまで「一時的な上昇」というのが日銀の見解だ。このまま日米の金利差が拡大すれば、一段と円安が進む可能性は高い。

円安は輸入物価の上昇を通じて国内の物価を押し上げる方向に働く。そうした円安の“負の効果”が注目されがちだが、今後期待される訪日外国人の集客にはプラスの効果もある。また日銀の黒田総裁には物価上昇が企業の賃上げにつながり、景気を押し上げる側面への期待もあるようだ。適度な円安が景気回復への明るい材料になり、株価の上昇につながれば、高額物件を中心とした都心不動産マーケットへの“正の効果”も期待できるだろう。



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』『AllAbout』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。