

データから読み解く都心不動産マーケット

たび重なる新型コロナウイルス感染症の拡大と緊急事態宣言の発出にもかかわらず

都心の不動産マーケットは高額マンションを中心に取引が堅調だ。

夏以降は景気の先行き懸念などから一部で成約が停滞する動きも見られるが、

新政権による経済対策への期待から株価が上昇するなど明るい兆しもある。

強弱の見通しが交錯するマーケットの現状を、データを基に読み解いていこう。

Pick Up 1

高額物件の取引活発化で 坪単価は引き続き上昇傾向

1～8月の成約件数は前年同期比3割の増加

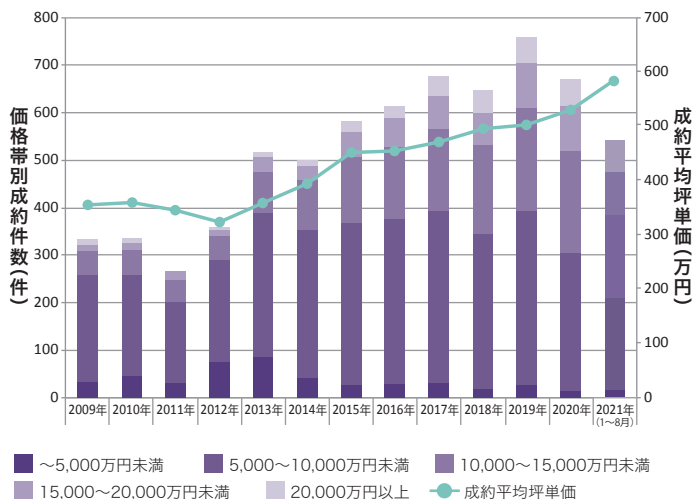
グランタクト対象マンションにおける2021年1～8月の成約件数は542件と、前年同期(416件)と比べて約30%の増加となった。昨年はコロナ禍で初めて緊急事態宣言が発出された影響から4・5月のマーケットが大きく落ち込んだが、6月以降は急速に回復した。これに対し、今年はコロナ禍が未だ収束せず緊急事態宣言も断続的に出されている状態だが、成約件数の落ち込みはほとんど見られない。

成約物件数を価格帯別に見ると、1億円未満の価格帯は前年同期比マイナス1.0%とほぼ横ばいだが、1億円以上の価格帯は同62.1%増えている。価格帯別のシェアでは特に1億5000万円以上の物件の比率が伸びた。2020年の年間と2021年1～8月のデータを比較すると、1億5000万円以上の物件の比率は22.3%から29.5%にアップしている。なかでも2億円以上の物件の成約件数は2021年が8月までに69件と、すでに2020年年間の件数(58件)を超えている。

1億円以上の高額物件の成約が増えたことにより、平均坪単価も上昇している。2021年1～8月の平均は576.5万円と、2020年年間の平均(531.4万円)から8.5%上昇した。

■価格帯別成約件数・成約平均坪単価年次推移

※港区・千代田区・新宿区・文京区・渋谷区・目黒区・品川区におけるGRANTACT取扱マンション



2009年1月～2021年8月におけるGRANTACT取扱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、2021年9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。

6月と8月は平均坪単価が初めて600万円を突破

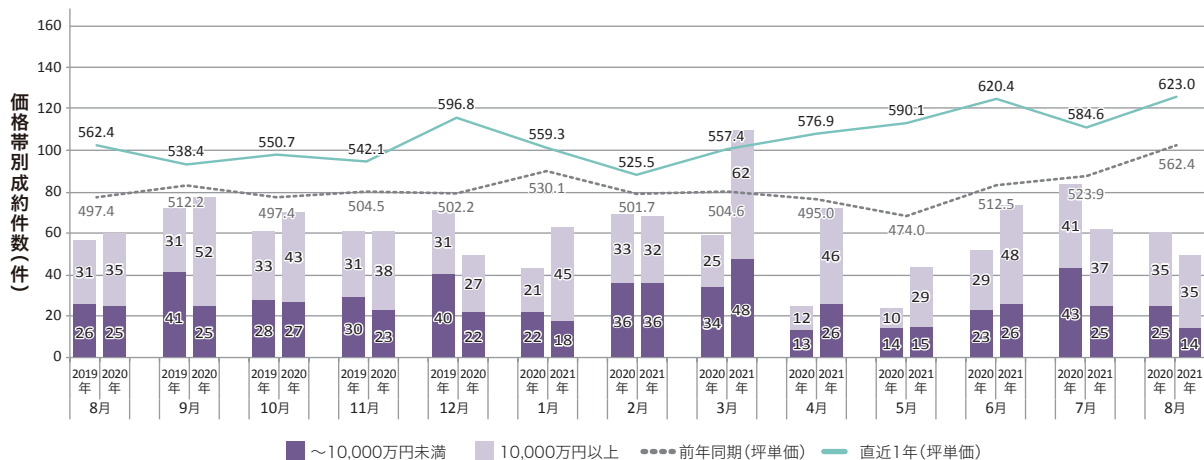
月ごとの動きを見ると、3～5月は昨年の落ち込みからの反動で大きく成約件数が伸び、6月も前年比4割以上の増加となったが、7月と8月は減少に転じた。昨年の夏はコロナ禍の終息への期待もあり取引が活発化したが、今年は緊急事態宣言の長期化などから様子見る動きも出ているようだ。

ただし、成約件数が減っているのは主に1億円未満の価格帯の物件だ。1億円以上の価格帯の成約件数を見ると、7月は37件（昨年41件）、8月は35件（同35件）と、ほぼ前年並みで推移している。

月ごとの平均坪単価は1月以降、すべての月で前年を上回っている。なかでも6月は620.4万円と、初めて600万円台を突破した。その後7月は580万円台にダウンしたが、8月には再び600万円台を超え、623.0万円と過去最高を更新している。今後、1億円未満の物件の成約が回復すれば平均坪単価が低下することが考えられるが、株価上昇の影響などから高額物件の取引が活発化することで、上昇基調が続く可能性もあるだろう。

■価格帯別成約件数・成約平均坪単価月次推移

※港区・千代田区・新宿区・文京区・渋谷区・目黒区・品川区における GRANTACT 取扱マンション



2019年8月～2021年8月におけるGRANTACT取扱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。

※上記の表・グラフ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、2021年9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

ワクチン接種、 新首相への期待から株価・金利が上昇へ

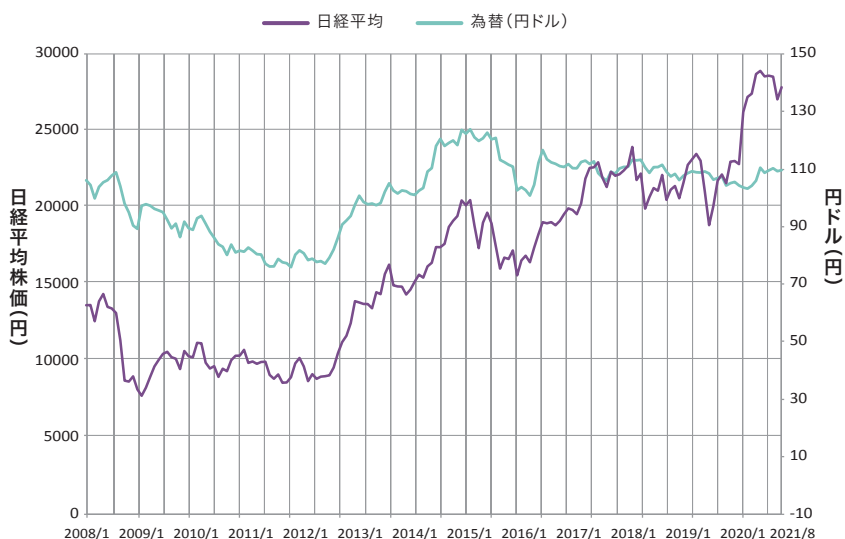
米国による早期利上げ観測の後退で投資家に安心感広がる

経済マーケットの動向も確認しておこう。年初から春にかけてはワクチン接種の進展によりコロナ禍終息への期待が広がったことから世界的に株価が上昇し、日経平均株価も2月中旬に3万円を突破した。その後も米国株は上昇基調が続いたが、日本ではワクチン接種の遅れやデルタ株の感染拡大の影響などから株価が低迷し、8月20日には取引時間中としては8カ月ぶりに2万7000円を割り込むなどして年初来安値となった。

だが、その後は日本株も上昇基調に転じた。8月下旬に開催された

ジャクソンホール会議で米連邦準備制度理事会（FRB）のパウエル議長が利上げを急がない姿勢を示したことで、投資家に買い安心感が広がったことが背景にある。9月に入って菅首相の自民党総裁選への出馬見送りが明らかになると、新内閣による景気対策への期待などからさらに株価が上昇し、日経平均株価は3万円台を回復した。

一方、円ドル相場は年初からの株価上昇を受けて円安・ドル高が進んだが、4月以降は1ドル110円を挟んだ狭いレンジでの動きとなっている。



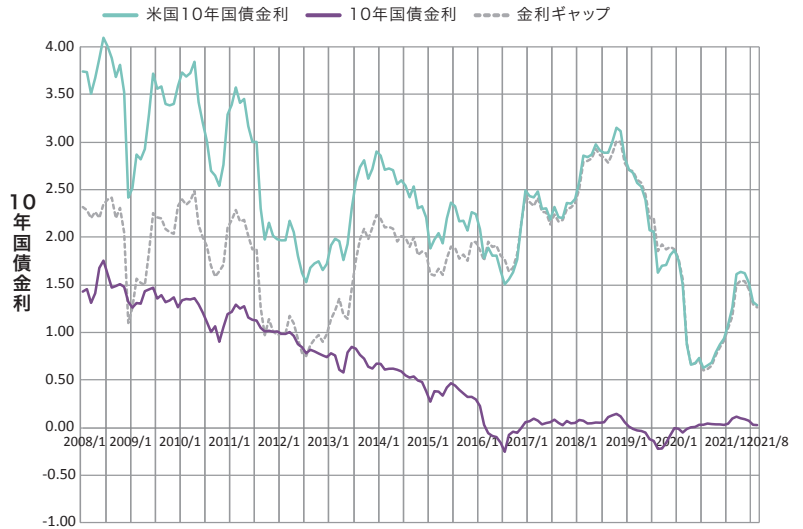
※上記グラフは日経平均株価(株式会社日本経済新聞社)、円ドル相場(日本銀行)について、月次データ推移を東急リパブルにて作成しました。※日経平均と円相場は月末における中心相場の数値

株価の上昇により国債が売られ、金利が上がりやすい状態

長期金利は年初からの株価上昇に連動する形で上昇し、2月下旬に10年国債利回りが0.15%を超えたが、その後は新型コロナの感染再拡大や株価低迷を受けて低下に転じた。だが8月に入ると米FRBが年内にもテーパリング(量的緩和縮小)を開始するとの観測が強まり、米長期金利が上昇に転じ、国内金利も再び上昇し始めている。米国ではパウエル議長の発言から早期利上げの予測は後退したものの、インフレ観測はくすぶっており、金利の上昇傾向が続いている。



国内で株価が上昇していることも投資家のリスク選好姿勢を強め、安全資産とされる日本国債が売られて金利が上昇しやすい要因となっている。さらに自民党総裁選で各候補者の財政政策に関心が高まり、財政出動による国債増発への思惑も金利を押し上げる要因になっているようだ。



※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

コロナ禍の終息でマンション市場のさらなる活性化も

都心のマンション市場ではコロナ禍の拡大による景気の先行き懸念の広がりなどから、夏以降は1億円未満の物件の成約件数が伸び悩み気味となっている。そんな中で気になるのは米国の金利上昇に連動して上昇気味となっている国内金利の動きだ。ワクチン接種の進展などで景気回復への期待が広がったとしても、急速な金利上昇が住宅ローン金利に波及すれば、1億円未満の価格帯を中心とした成約の低迷が長引く懸念もある。

とはいえ、米国では景気回復ペースに鈍化の兆しもあり、FRBによるテーパリングの開始が年明けにずれ込むとの観測も出てきている。テーパリングが開始されてもペースは緩やかになるとの見方も多く、金利が急上昇する可能性は低そうだ。国内でも低金利が続くなかでコロナ禍の終息による景気回復の見通しが強まれば、マンション市場のさらなる活性化にもつながることが期待される。



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』『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。