

データから読み解く都心不動産マーケット【エリア動向編】

都心では港区・渋谷区で2018年に成約件数が減少に転じる一方、千代田区・新宿区では増加が続くなどエリアによる違いが顕在化しつつある。経済状況に目を向けると、世界景気に不透明感が広がりながらも株価は堅調に推移し、米国による利上げ停止で金利の低下が広がるなど方向感が定まらない状況だ。2019年序盤の都心マーケットの動きを、地価の動きも含めて概括していこう。

Pick Up 1

2019年も高価格帯の活発な成約が続く港区・渋谷区エリア

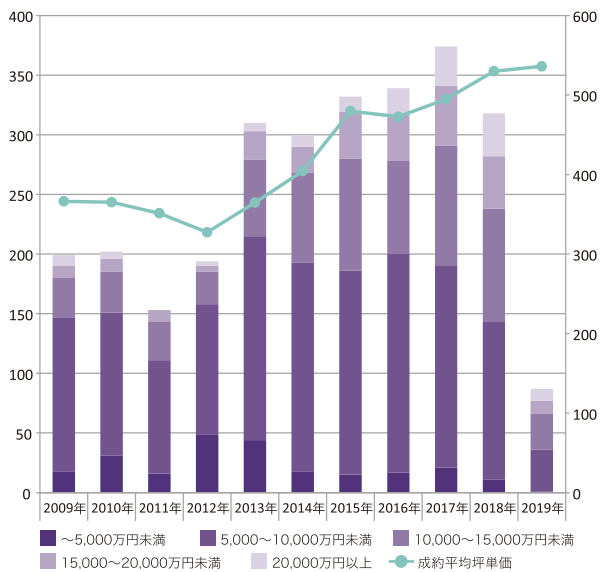
2億円以上の価格帯のシェアが拡大傾向に

GRANTACT六本木の対象エリアでは2013年以来、取扱マンションの成約件数・坪単価ともに右肩上がりでも推移した。だが2018年には成約件数が前年比15.0%減少に転じるなど、潮目の変化とも考えられる動きが現れている。ただし減少したのは物件価格1億5000万円未満の価格帯であり、1億5000万円を超える価格帯は引き続き取引が活発な状況だ。特に2億円以上の価格帯は成約件数の増加が続いている。このため、坪単価も上昇トレンドが続いており、2018年にはリーマンショック以降、初めて500万円を突破した。

アベノミクスが本格スタートした2013年からの数年間は、折からの円安を追い風に中国などアジアからの投資マネーが流入して都心の不動産価格が上昇。新築物件の供給や流通物件の成約件数も増加した。円安が一服し、アジアマネーの流入が縮小した2015年以降は価格上昇もいったん収まったが、新築の供給減少から流通市場にマネーがシフトしたこともあり、成約件数は増加傾向が続く。さらに訪日外国人の増加に伴い国内の投資マネーが都心不動産に向かい、都心不動産の価格が再び上昇。1億円未満の物件の購入層が価格高騰を嫌気して流通市場から離れ、2018年に成約件数が減少に転じたという構図だ。

2009年～2019年におけるGRANTACT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4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。

■価格帯別成約件数・坪単価推移

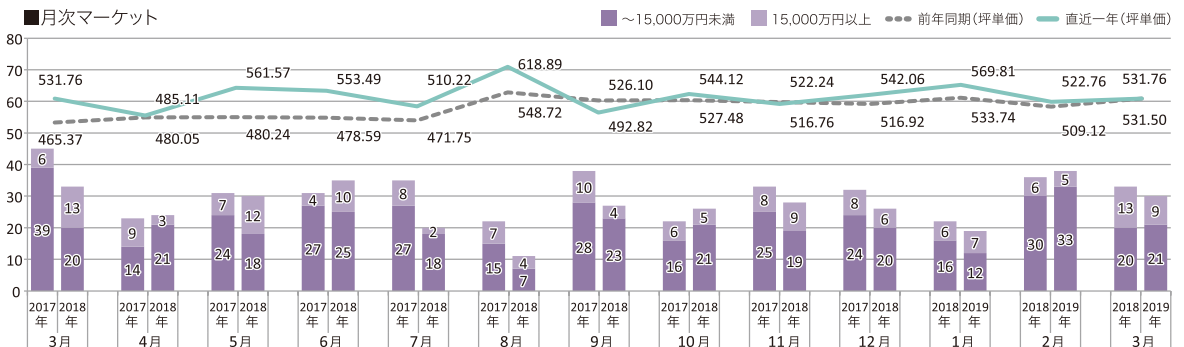


価格上昇が続く2019年は成約件数も増加に転じるか!?

投資マネーが高額物件にシフトする傾向は2019年も変わっておらず、1～3月の時点で1億5000万円以上の価格帯は成約件数の4分の1近くを占め、2億円以上の価格帯のシェアが伸びている。平均坪単価は536.0万円と、2018年の529.9万円を1.2%上回る水準だ。また1億5000万円未満の価格帯のシェアは減少トレンドにあるが、そのなかでも1億円以上のシェアについては2017年以降は拡大してきており、一定の需要があることを示している。

2018年は米国での利上げが続き、日銀の金融緩和も出口を探る展開になるとの見方が広がった。また東京五輪による特需が縮小し、相場が下落に転じるとの見方もあり、需要が抑えられた面もあるようだ。だが2019年に入ると一転して米国の利上げが止まり、日米の長期金利が低下。また東京五輪後も都心では活発な再開が続き、不動産マーケットの活況が当面続くとの見方も増えている。今後は都心の成約件数が増加に転じ、価格上昇の勢いが再び強まる可能性もあるだろう。

■月次マーケット



2009年～2019年におけるGRANTACT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4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

相場が高止まるなか価格の2極化が進む千代田区・新宿区エリア

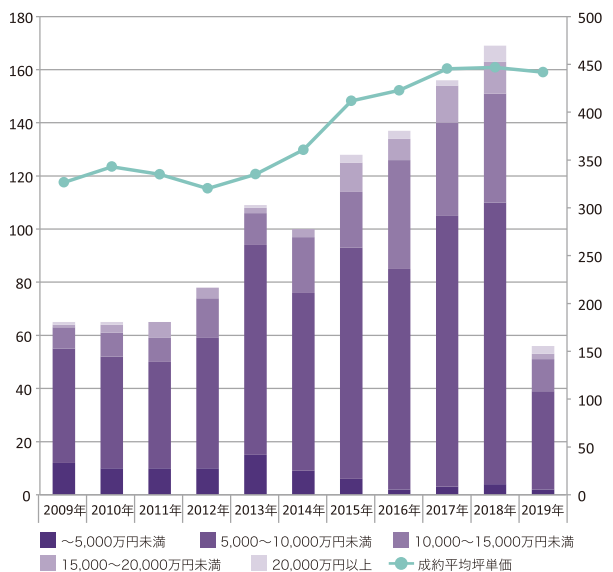
国内マネーが成約件数と価格上昇を支える構図に

GRANTACT市ヶ谷の対象エリアでは2013年から成約件数が増加し始めたが、翌2014年にいったん減少し、本格的な増加基調となったのは2015年からとなっている。特に2015年以降は1億5000万円以上の価格帯の件数が2014年以前より増え、成約件数の1割前後を占めるようになった。一方、2013年時点で成約件数の8割以上を占めていた1億円未満の価格帯は頭打ち傾向となり、2016年には6割強までシェアを下げている。

高価格帯物件の成約が増えたことにより、平均坪単価は右肩上がりの推移となった。アベノミクス前の2012年には320.2万円まで低下していたが、5年後の2017年には445.5万円に上昇している。都心の中でも千代田区・新宿区は外国人の投資家や富裕層によるマネーの影響が比較的小さいと言われている。そのため為替相場の影響を受けにくく、国内マネーの流入による成約件数と価格の上昇が続いたようだ。

2009年～2019年におけるGRANTACT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4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。

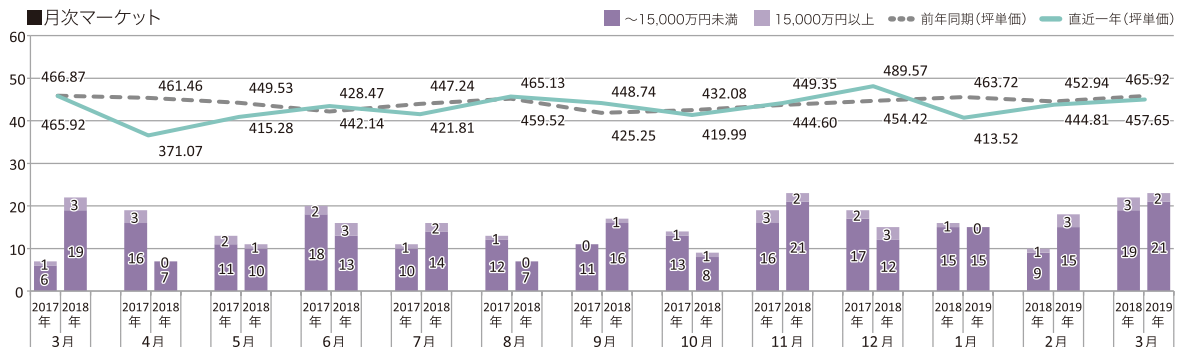
■価格帯別成約件数・坪単価推移



2億円以上の価格帯が伸びる一方で1億円未満も回復

ここ数年の動きを見ると、変化の兆しも現れている。まず高価格帯の成約件数は引き続き伸びているが、より高額な2億円以上の物件の比率が高まりつつある。2015年～2017年の成約物件に占める2億円以上の価格帯の比率は2%前後だったが、2018年には3.6%に上昇し、さらに2019年1月～3月は5.4%にアップした。一方で1億円未満の件数も2017年以降は増加に転じ、2019年1月～3月には成約件数の約7割にシェアを回復している。2億円以上と1億円未満の成約が伸びるといって「2極化」の動きにより、平均坪単価は2017年以降、440万円台でほぼ横ばい状態だ。

2019年のエリア内の動きをより詳細に見ると、坪単価500万円を超える高額物件の取引が多い千代田区と、400万円台以下の取引が目立つ新宿区とは異なる様相となっている。千代田区では価格が高止まりして成約件数が頭打ち気味だが、新宿区では1億5000万円未満の物件を中心に成約件数が伸びてきているのだ。このところの株値上昇や金利の低下を背景に、1億円前後の物件に対する実需が活発化しつつあるようだ。今後の経済状況次第では、さらに取引が活発になり相場が上昇することも考えられる。



2009年～2019年におけるGRANTACT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4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。

データから読み解く都心不動産マーケット【経済動向編】

Pick Up 3

住宅地・商業地とも上昇傾向が続く都心の地価動向

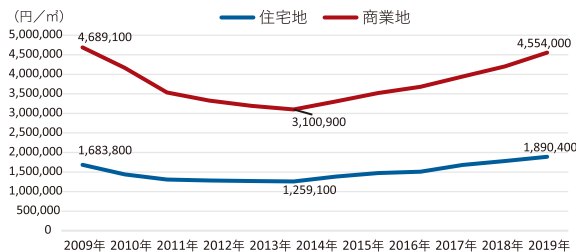
訪日外国人の増加を背景に商業地の上昇が拡大

国土交通省から発表された2019年1月1日時点の公示地価から、都心の地価の動きを見ていこう。まず全国の動向を確認しておく、住宅地・商業地・工業地の全用途平均で前年比1.2%アップと4年連続の上昇となった。

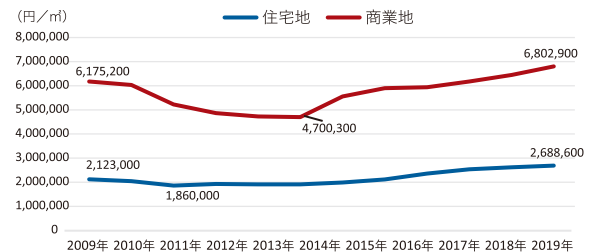
東京圏の住宅地は1.3%アップ、商業地は4.7%アップでいずれも6年連続の上昇だった。上昇幅は住宅地が4年連続、商業地が5年連続で拡大している。また東京都区部都心部(千代田区・中央区・港区・新宿区・文京区・台東区・渋谷区・豊島区)は住宅地が6.0%、商業地が8.8%上昇し、いずれも上昇幅が前年より拡大した。

このように都心では地価の上昇傾向が強まっており、商業地の上昇がより顕著になっている状況だ。その背景には2013年以降のアベノミクスと大規模な金融緩和により円安と株高が進み、アジアを中心とした外国人による都心マンションへの投資が活発化したことが挙げられる。過熱感を帯びた投資は2015年後半からの円高・株安で下火となったが、その後も訪日外国人が増加し、ホテルや商業施設の用地ニーズの高まりが主に商業地の地価を押し上げる構図が続いている。

■港区公示地価(平均価格)の推移



■千代田区公示地価(平均価格)の推移



※上記各グラフは地価公示区市町村別用途別平均価格の推移(東京都財務局)を元にオイコスにて作成しました。

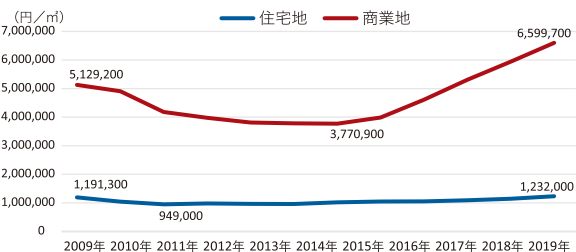
再開発が進む渋谷区・新宿区で商業地の地価が急回復

区ごとの平均価格の動きを見ると、港区ではマンション投資の活発化から住宅地が2014年と2017年に2ケタの上昇となった。2018年にはリーマンショック前の2008年の水準を超えたが、以降も年6%前後の上昇を維持している。一方、商業地は2014年からコンスタントに上昇しており、2019年は8.4%の上昇となった。だがリーマンショックによる落ち込みが大きかったため、未だ2008年の水準に達していない状況だ。

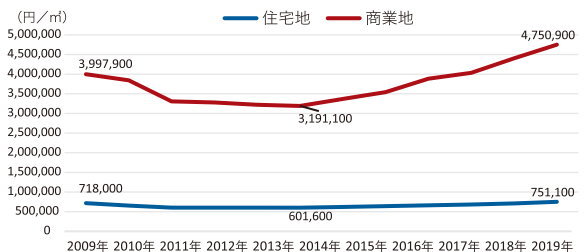
千代田区での住宅地の上昇率は2016年に11.6%にまで高まったが、その後はマンション用地などへの投資が沈静化し、2019年は2.7%まで縮小している。また商業地の上昇率も2014年に18.2%という高水準となったが、こちらも2019年は5.5%と落ち着いてきた。ただし住宅地・商業地ともリーマンショック前の水準を超えてなお上昇しており、根強い需要のあることを示している。

住宅地と商業地とで顕著な違いが出ているのが渋谷区と新宿区だ。いずれも住宅地はアベノミクス以降に緩やかに地価が回復し、すでにリーマンショック前の水準を超えて今もコンスタントな上昇が続く。一方で商業地はリーマンショック後に大きく地価が落ち込んだが、渋谷区は2015年以降、新宿区は2014年以降に急回復した。特に渋谷区は2016年以降の商業地の上昇率が2ケタを維持している。渋谷駅や新宿駅周辺を中心とした再開発が進んだことで、オフィスビルや商業ビルのニーズが高まっていることが大きく影響しているようだ。

■渋谷区公示地価(平均価格)の推移



■新宿区公示地価(平均価格)の推移



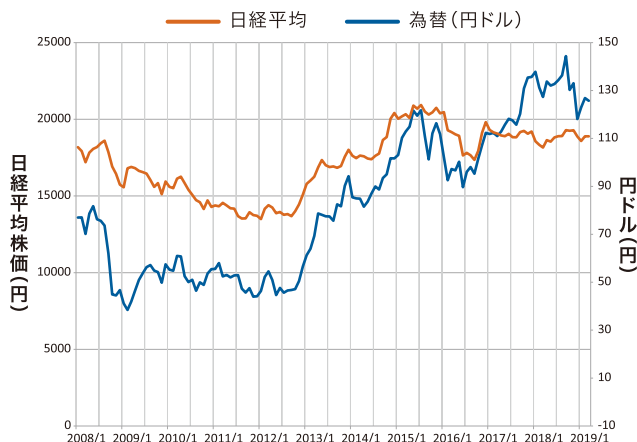
※上記各グラフは地価公示区市町村別用途別平均価格の推移(東京都財務局)を元にオイコスにて作成しました。

日米の株価が上昇基調となる中、ドル円相場は膠着状態が続く

日経平均が2万円を割り込み、ドル円相場が一時104円台まで円高に振れるなど、2018年末から2019年初にかけては先行きに暗雲がたれ込めたかに思えるマーケットだったが、その後は徐々に明るさが戻りつつある。日経平均はやや方向感の定まらない動きとなっているが、3月以降は2万1000円台を維持し、年初来高値を更新する日も増えてきた。

日本の株価回復の背景には、最高値に迫りつつある米国の株高がある。中国との貿易摩擦の激化から米中の景気先行きへの懸念が広がり、2018年の年末にかけてダウ工業株30種平均が大きく下落したが、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すると上昇に転じた。その後も米大手銀行の1～3月期決算が増収増益を示し、3月の中国貿易統計で輸出額が市場予想を上回る伸びとなるなど、世界景気の減速懸念が薄らいだことが相場の上昇を支えている。

一方でドル円相場はこのところ110円前後で大きな変動はない。3月にFRBが今年の利上げ回数を見直しをゼロに修正したことで、日米の金利差の縮小から円高が進むとの見方もあったが、今のところは膠着状態が続いている。



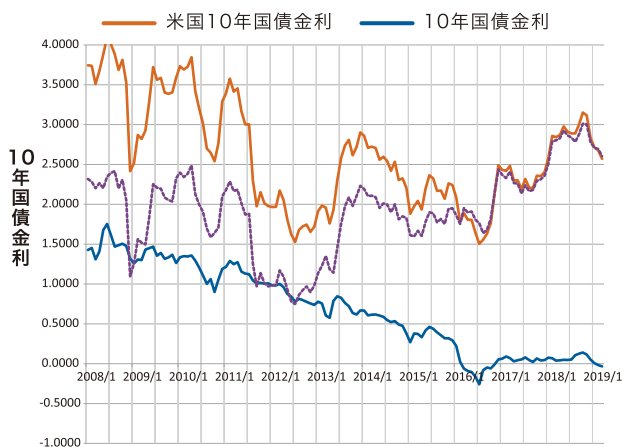
※日経平均株価(株式会社日本経済新聞社)、円ドル相場(日本銀行)について、月次データ推移を東京リパブルにてグラフ化(日経平均と円相場は月初の数値)

米国による利上げ停止で日本の長期金利が再びマイナス圏

泥沼化しつつある米中の貿易摩擦や合意なき離脱が現実味を帯びる英国のBrexitなど、2018年終盤は世界景気の先行きへの悲観的な見方が広がった。年明け後はFRBによる利上げ停止により米国の長期金利が低下したことで、日本の長期金利も低下し、約2年ぶりにマイナス圏での推移となっている。

日銀は2018年7月に金融緩和策を修正し、長期金利の変動幅をそれまでの2倍となるプラス・マイナス0.2%程度まで容認する姿勢を打ち出した。だが、日本の長期金利はその後低下に転じており、上昇に転じる兆しは今のところ見られない。

国際通貨基金(IMF)は4月に改定した世界経済見通しで、2019年の成長率予測を1月時点の3.5%から3.3%に引き下げた。世界景気に減速感が見られる中で、日銀が金融緩和策を転換する可能性はさらに低くなったといえるだろう。また米国では3月の雇用統計で平均時給が前月比0.1%増と伸び悩むなど、物価上昇の圧力が高まっていないことから、利上げ停止が長期化するとの見方も多くなっている。世界的な長期金利の低下傾向は当面続くことと予測される。



※10年国債金利(財務省)について、2008年からの月次データ推移を東京リパブルにてグラフ化(月平均の数値)

都心マーケットを支える金融緩和は出口が見えない状況

不動産業界では投資用物件に対する不正融資問題に続いて、違法建築という新たな問題が浮かび上がっている。投資用の賃貸住宅に端を発し、大手住宅メーカーにも飛び火した問題が今後、どこまで波紋を広げるかは未知数だ。今のところ都心マーケットへの影響はほとんどみられないが、金融機関による不動産業者への融資自粛などという展開になれば、市場へのマイナスのインパクトは避けられない。

だが、日銀による金融緩和はいっこうに出口が見えてこないことも事実だ。むしろ世界景気への不安感から、米国では利上げの停止だけでなく利下げも議論される状況になっている。都心不動産マーケットの相場上昇が投資マネーに支えられたものであるとはいえ、マネーの源泉となる金融緩和が続くかぎり、相場の反転リスクが顕在化する可能性は低いままで考えられるだろう。

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』『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。