

データから読み解く[都心不動産マーケット]

都心の不動産マーケットは日銀による金融緩和の後押しもあり、ここ数年は相場の上昇傾向が続いてきた。だが、ここへきて物件価格の高騰などから高額物件の取引が一服する動きも見られる。

背景には株式市場の低迷なども考えられるが、9月以降は株価が上昇基調となっており、株式含み益の拡大による高額不動産の取引活発化にも期待がかかる。

とはいえ、米中による貿易戦争の激化や、新興国に広がる通貨安懸念、原油相場の高騰など、世界経済を取り巻く懸念材料には事欠かない。国内では不動産投資を巡る不正融資という問題も顕在化しつつある。

都心不動産マーケットに影響する国内外の直近の動きを概括していこう。

Pick Up 1

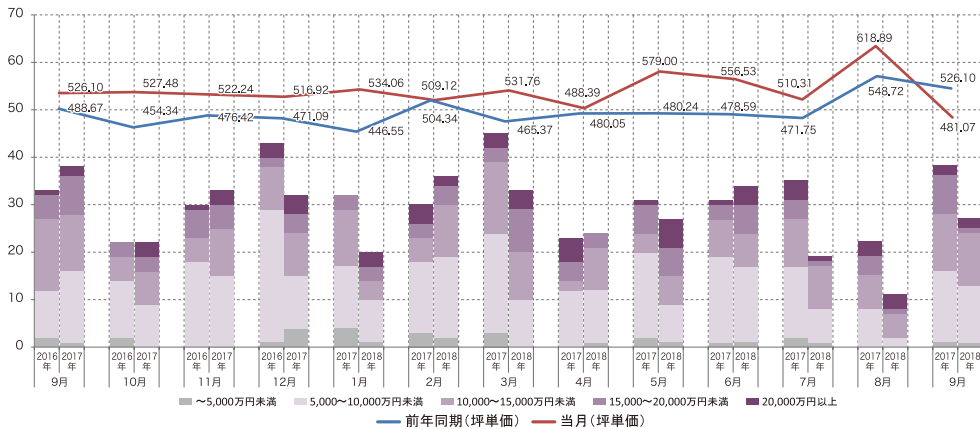
数年来続いた上昇相場の潮目が変わりつつある？

高額物件の取引が低調となり、平均坪単価が一転して下落へ

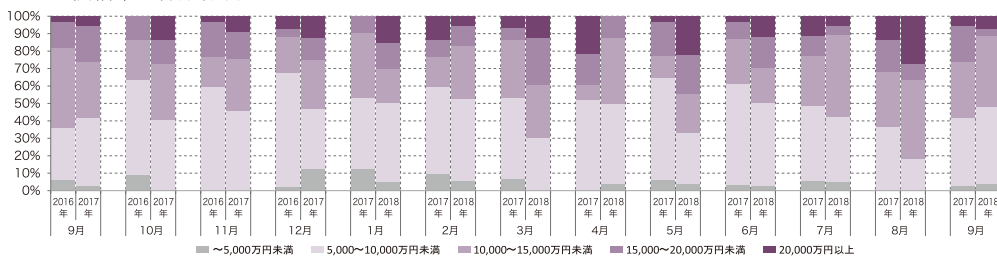
まずは港区・渋谷区内のGRANTACT対象マンションの取引状況から確認していこう。平均坪単価は5月以降、2カ月で500万円台後半を維持し、8月には直近2年間で最高値となる610万円台まで上昇したが、9月は一転して480万円台と4月以来の低水準に落ち込んだ。直近2年間で初めて前年同月比を下回っており、ここ数年続いた相場の上昇傾向に変化の兆しが現れたとする見方もある。9月の取引件数は前年同月比28.9%減少し、3カ月連続で前年を下回っている。

取引件数を価格帯別の割合で見ると、これまで増加傾向にあった1億5000万円以上の高額物件の割合が低下してきている。8月は全体の取引件数が減少したこともあり、高額物件の割合が3割を超えたが、7月と9月は1割強にとどまった。1億5000万円未満の物件の件数は大きくは減っておらず、ここへきて高額物件の取引に一服感が出ている様子が窺える。

■価格帯別件数推移(港区・渋谷区内GRANTACT対象マンション)



■価格帯別件数割合



2016年6月~2018年6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。

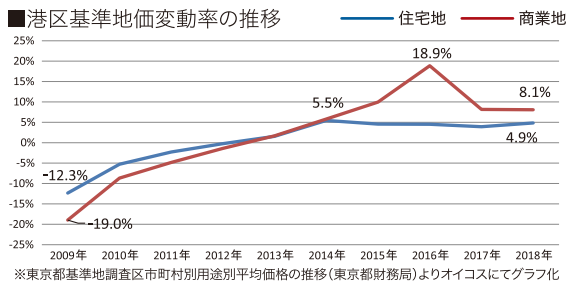
※上記グラフは、公益財団法人東日本流通機構データを元に、東急リハブルにてGRANTACT取扱中古マンションデータを抽出の上、作成しました。

堅調な上昇が続く都心の地価がマンション相場を押し上げ!?

今回は9月に国土交通省から発表された基準地価(都道府県地価調査)から、都心部の地価の動向を確認していこう。港区における基準地価変動率の推移を示した次ページのグラフを見ると、リーマンショック後に下落した地価が徐々に回復し、アベノミクスがスタートした2013年から住宅地・商業地とも上昇に転じたことが分かる。

その後、住宅地は2014年に上昇率5.5%と直近でのピークに達し、以降は4%前後の上昇率が続いている。一方、商業地は急激な上昇傾向を示し、2016年に18.9%の上昇率を記録した。だが、その後は上昇率が縮小し、2017年と2018年は8%強の上昇となっている。商業地の地価が大きく上昇した背景には、アベノミクスと大規模な金融緩和による円安と株高がある。特にアジアを中心とした外国人による都心不動産への投資は過熱感を帯びたが、2015年後半以降にマーケットが高円・株安方向に反転するとともに急速に下火になったことは周知の通りだ。

現状の都心の地価は一時の過熱感こそ払拭されたものの、住宅地・商業地とも堅調な上昇が続いている。マンションは住宅地だけでなく、商業地に立地するケースも少なくない。特に近年は訪日外国人客の増加から商業施設やホテル用地のニーズが高まっており、再び地価の上昇が強まる動きも見られるようだ。地価の動きは新築マンションの価格に影響し、さらに中古マンション価格に波及することから、都心のマンション相場が引き続き高い水準を維持することが考えられる。



Pick Up 2

米国発の株価と金利の変動がマーケットの波乱要因に

円安期待から株高が進むも、10月以降は反転下落が目立つ

直近のマーケットは9月中旬からの株高に沸いた。利上げが進む米国に世界中から資金が吸い寄せられることにより円安が進み、日本の景気を押し上げるとの期待が背景にある。実際、ドル円相場は9月上旬から円安傾向が強まり、当初の110円台後半から9月末には113円台後半へとほぼ一方的に円が売られる展開となった。株価については日本企業の好調な業績も下支えとなり、10月2日には日経平均株価が26年11カ月ぶりの高値となる2万4270円62銭を付け、年末に向け2万5000円を窺う展開になるとの期待も膨らんだ。

だが、10月1日発表の日銀短観で大企業製造業の業況判断指数(DI)が前回調査を2ポイント下回り、中国国家统计局が9月30日に発表した景気指数も2年ぶりの低水準となるなど、日中の景況感悪化への懸念が広がったこともあり、その後の国内株価は下落しやすい動きになっている。

懸念の要因として挙げられるのは、まず米中を中心とした「貿易戦争」の拡大だ。米トランプ政権は中国からの輸入品2500億ドル分に制裁関税を発動し、さらに全輸入品への制裁拡大も示唆している。また米国の利上げにより新興国から投資マネーが流出し、トルコやアルゼンチン、インドネシアなどが通貨安の危機に揺れていることも懸念材料だ。さらに米国によるイランへの経済制裁が迫るなか、原油の先高感が強まっていることも世界経済の見通しを不透明なものにしている。今後、国内の株式やドル円相場が再び反転し、株高・円安が進むかどうかは見方が分かれるところだろう。

日経平均為替(円ドル) 経済指標



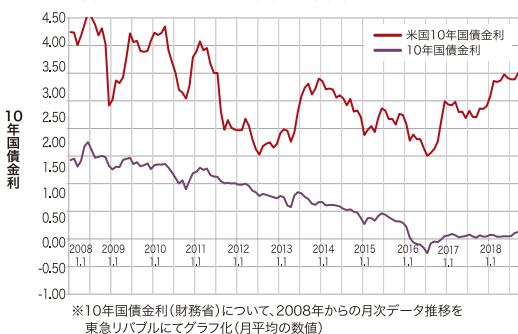
日銀の金融緩和が続くなか、金融機関による融資抑制の動きも

米国による利上げが進むなか、米長期金利は上昇の動きを加速し、米10年物国債利回りは10月上旬に2011年5月以来となる3.2%台の高水準を記録した。日本の長期金利もその動きに連動し、10年物国債の利回りが9月上旬の0.10%台から1カ月で約0.05%の上昇と、日銀がマイナス金利導入を決めた2016年1月以来の高い水準となっている。日銀は7月の金融政策会合で金融緩和策の修正に踏み切り、長期金利の上限をそれまでの0.1%程度から0.2%程度に引き上げた。長期金利は徐々に上限に近づきつつある状況だが、10月上旬の株価反落に伴い、金利も足踏み状態となっている。

上昇傾向を示している長期金利だが、日銀が金融緩和を手仕舞う兆しは見られず、超低金利は今後も続くとの見方が多い。日銀が目指す「2%の安定的な物価上昇」の到来は未だ見通せず、当の日銀による見通しでも物価上昇率は2020年度でようやく1.6%という水準だ。金融緩和の出口が見えない限り、緩和マネーが不動産市場に流れ込む構図は変わらず、東京都心を中心とした不動産価格の上昇傾向が今後も続くとの見立てだ。

だが、そんな「適温相場」とも言える不動産市場にも懸念材料が現れた。スルガ銀行などによる不動産投資への不適切融資の問題がクローズアップされた結果、金融庁が不動産への過剰融資を抑制する姿勢を示し、金融機関による不動産融資の審査が厳格化されつつあるのだ。日銀がいくら金融緩和でマネーを供給しても、金融機関が貸し出しを抑えれば不動産市場に資金が回らず、相場を反転下落させることにもつながりかねない。今後は世界経済や日銀の金融政策だけでなく、金融機関による融資姿勢にも注意しておく必要があると。

10年国債金利指数・米国10年国債金利指数



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・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)などがある。