

データから読み解く[都心不動産マーケット]

このところの世界的な株価上昇の流れを受けて、日経平均株価が一時バブル後最高値を付けるなど

日本でも株高基調で推移している。一方で衆院選での与党圧勝を受けて

日銀による金融緩和策の長期化見通しが強まり、米国の利上げ観測にもかかわらず

日本では超低金利状態に変化は見られない。

そんななか、都心の不動産マーケットではマンション価格の高騰から新築供給の減少傾向が続いていたが、

株価の上昇に伴って高額物件の売買が活発化する兆しもあり、ここへきて供給回復の動きもみられる。

2018年に向けた都心不動産マーケットの動向をまとめた。

Pick Up

都心マンション供給に回復の兆し。2018年における不動産マーケットの展望

東京23区では価格の上昇が頭打ち傾向に

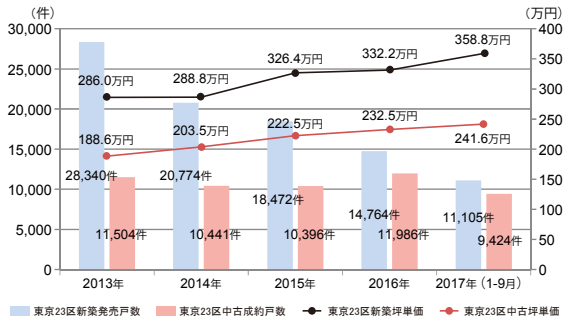
マンションマーケットの動向について、まずは東京23区の動きからみていこう。物件の坪単価は新築・中古ともに2013年以降は上昇が続いていたが、2017年以降の月次ベースでは新築が360万円、中古が240万円前後で頭打ち気味となっている。

また新築発売戸数は2013年以降に大幅な減少傾向が続いていたが、2017年1～9月は前年同期比で若干の増加に転じている。一方、中古成約戸数は2016年に増加に転じ、2017年も増加基調だ。

新築物件はこのところの価格高騰により購入者、デベロッパーともに慎重姿勢が強まっている。加えて、訪日外国人の急増でホテル・商業ビルの需要が高まり、中小規模のマンションとの用地競合が強まったことが、供給減少の主な要因とみられる。

新築供給の減少に伴い、受け皿として中古物件へのニーズが強まったことから、価格の上昇傾向を追い風に売り物件の増加が続いていた。2016年末以降は価格上昇が鈍化し、一部で価格調整の動きも出ているが、新築と比べて割安な中古物件へのニーズは強く、成約件数の増加傾向が続いている状況だ。

■東京23区のマーケット



新築データは不動産経済研究所提供(30㎡未満の投資用マンション・定期借地権マンションを除く)。中古データは東日本不動産流通機構より作成(30㎡未満の住戸・定期借地権マンション・賃貸中の住戸を除く)

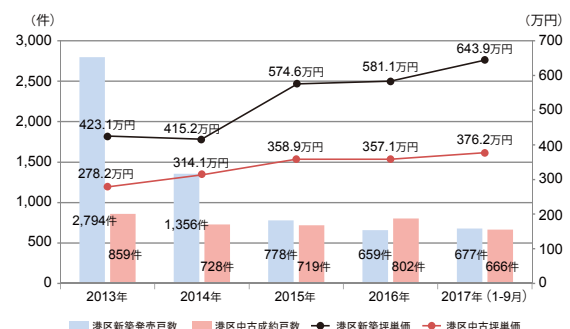
港区では高額物件が平均坪単価を押し上げ

次に港区のマーケットだが、新築物件の平均坪単価は上昇傾向が続いており、直近では650万円に迫る状況となっている。2014年以降は新築供給が大幅に減少したが、主に湾岸エリアのタワー物件など単価が比較的低い物件の供給が落ち込んだ影響が大きい。単価の高い山手線内側エリアでの物件供給はコンスタントに続いており、平均単価を押し上げている。2017年の発売戸数は回復基調にあり、9月時点で2016年の年間戸数を上回った。

一方、港区の中古坪単価は2016年にいったん上昇が止まったかに見えたが、2017年は再び上昇傾向となっている。新築と同様、高額物件のシェアが高まっている影響が大きい。新築物件への買い替えが活発なこともあり、中古の成約物件も増加傾向だ。

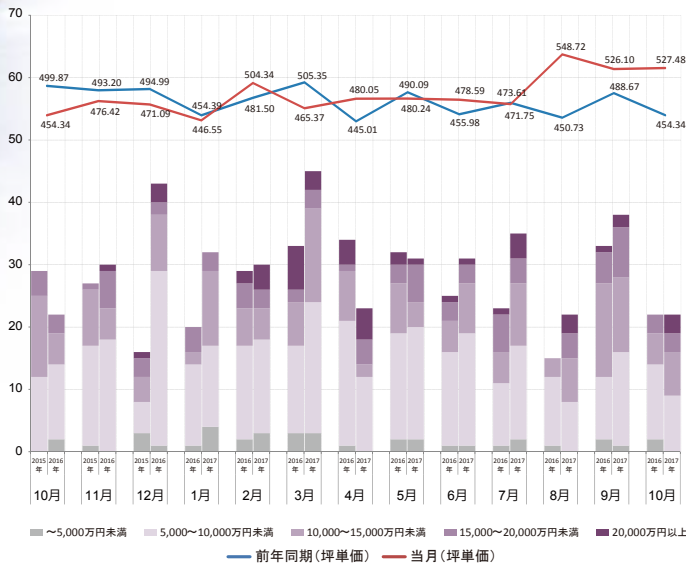
2018年に関しては港区など都心部での大規模物件を中心に新築物件の供給に回復の動きがみられる。大規模な用地はデベロッパーによる取得が進んでおり、価格の調整や需要の回復によりすぐにも供給が再開できる状態だ。このところの株価上昇で都心部の需要回復が期待されることから、今後は供給も持ち直すと考えられる。新築の供給が回復すれば、中古の売り出し物件数もさらに増加傾向が強まると予測される。株価の上昇は新築・中古マンション価格の相場押し上げにもつながりそうだ。

■港区のマーケット



新築データは不動産経済研究所提供(30㎡未満の投資用マンション・定期借地権マンションを除く)。中古データは東日本不動産流通機構より作成(30㎡未満の住戸・定期借地権マンション・賃貸中の住戸を除く)

■ GRANTACT取扱中古マンションにおける取引件数と平均坪単価の推移



2016年10月～2017年10月の期間にてGRANTACT取扱中古マンションにおける価格帯別成約件数と平均坪単価の月別推移をグラフ化している(公益財団法人 東日本不動産流通機構より作成)

港区6エリア(グランタクト取扱マンション)のマンション取引状況をみていこう。まず平均坪単価は2017年に入って7月までは480万円前後で横ばいだったが、8月以降は3カ月連続で500万円を超えた。要因としては1億円以上の高額物件の取引が増えていることが挙げられる。特に2億円以上の物件の取引は2016年8～10月に1件のみだったが、2017年は同時期に8件が取引された。逆に5000万円未満の取引は大きく減少している。

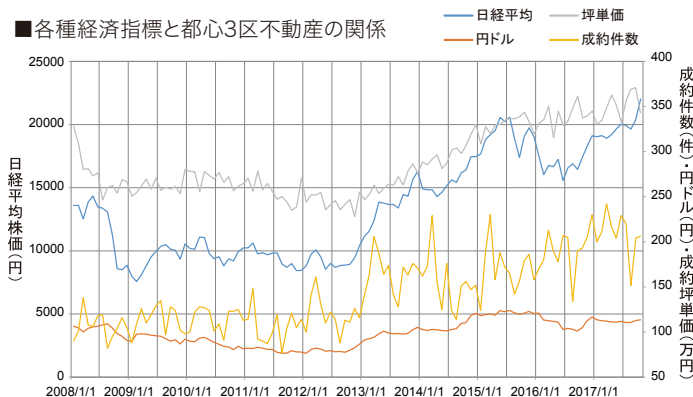
エリア別で坪単価の上昇傾向が顕著なのが青山・神宮前エリアだ。2013年以降は年次ベースで上昇が続いており、2017年1～10月は2016年比4.5%上昇し465万円台となった。同エリアでは2018年4月に平均坪単価1000万円近い「パークコート青山ザ・タワー」が引き渡しを迎え、同物件への買い替えなどで周辺での高額物件の売り出しが増えることが予測される。また六本木エリアでは2017年5月以降、坪単価の上昇トレンドが続いている。10月に「六本木ヒルズレジデンス」が坪単価940万円台で成約するなど、1億5000万円以上の価格帯の取引が活発だ。

高所得者向け新築マンションで販売価格の高さが目立った物件としては前述の「パークコート青山ザ・タワー」のほか、同じく青山・神宮前エリアの「ザ・サンメゾン表参道」(平均坪単価801万円)が挙げられる。

マーケットDATA

世界的な株高と利上げが広がるなか、日本では低金利と円安傾向が続く見通し

■ 各種経済指標と都心3区不動産の関係



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)、都心3区(千代田区・中央区・港区)のマンション平均坪単価・同成約件数(公益財団法人 東日本不動産流通機構 月例速報マーケットウォッチ)について、2008年からの月次データ推移をグラフ化(日経平均と円相場は月初の数値)

都心不動産への影響が大きい各種経済指標の動向も確認しておこう。直近で最も注目すべき動きは、やはり株価の上昇だろう。日経平均株価は2017年8月以降、上げ足を早め、11月7日には1996年6月のバブル崩壊後高値を超えて2万2937円と25年10カ月ぶりの高値を付けた。背景には米国のダウ工業株30種平均が過去最高値を更新するなど、世界的な景気回復に伴い株高傾向が続いていることが挙げられる。

株価上昇にもかかわらず、為替はこのところ小幅な動きにとどまっている。利上げ局面にあるはずの米国では物価上昇率の鈍化などから長期金利が上げ渋り、日米の金利差拡大を前提とした円安が進んでいないことが一つの要因のようだ。だが米連邦準備制度理事会(FRB)は低金利派のパウエル氏に議長が交代した後も、利上げ姿勢を維持するとの見方が強まっている。一方で日銀は金融緩和を当面継続する方針を変えておらず、今後は日米金利差拡大から円安が進み、日本の景気や株価には追い風になるとの予測も広がる。

株高と低金利が続くことは、マンション市場への資金流入を促すことにつながる。購買層の金融資産保有率が高い都心マーケットでは株価と坪単価の連動性が高いため、このところ高止まり気味となっている物件相場の上昇が再燃する可能性もあるだろう。

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・オピコス代表。『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。

