

データから読み解く[都心不動産マーケット]

2018年の都心マーケットはマンション価格が引き続き上昇する一方、成約件数が4年ぶりに減少に転じるなど変化が顕在化した年でもあった。一方、経済環境は低金利下で景気動向が堅調に推移する“適温相場”を基調としつつ、終盤には株安とさらなる金利低下に見舞われる波乱の展開となっている。国内外に複数のリスク要因を抱えつつ迎えた2019年の市場はどう変化するのか。過去からの動きを振り返りつつ、今後を見通してみよう。

Pick Up 1

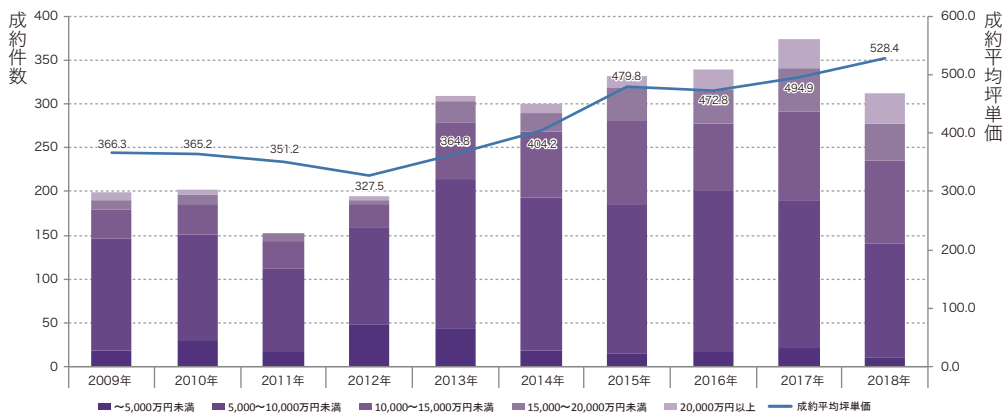
右肩上がりの都心マーケットに変化の兆しも

アベノミクス以降は成約件数と坪単価が拡大傾向に

都心のマンションマーケットは2008年9月に発生したリーマンショックにより成約件数、平均坪単価ともに落ち込みが続いたが、アベノミクスがスタートした2013年以降は市況が急速に回復した。GRANTACT取扱いマンションの成約件数は2011年には150件強まで減少したが、2013年代には300件台に増加。300万円台前半まで下落した坪単価も2014年には400万円台に上昇している。

株高と超低金利を背景に都心マーケットにマネーが流入したことに加え、円安が進みアジアや中国の富裕層が「割安」な東京のマンションへの投資意欲を高めたことも相場上昇につながったようだ。その後、中国経済の減速懸念が広がり、円安傾向が後退した2015年以降は海外からのマネー流入は一服した。だが2016年以降も坪単価は右肩上がりでも推移し、2018年には500万円台に乗せて2012年比で6割を超える上昇となっている。

■成約平均坪単価、価格帯別成約件数推移(港区・渋谷区内GRANTACT対象マンション)

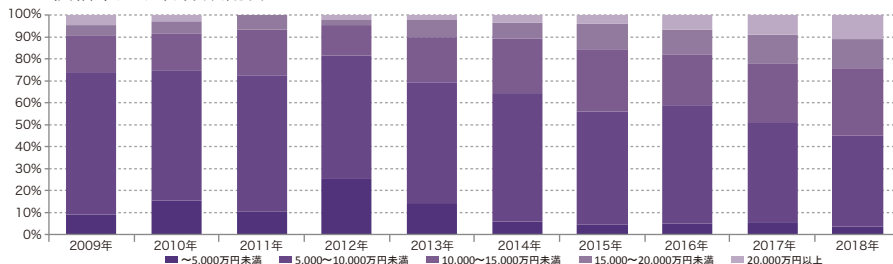


2018年は成約件数が減少し、高額物件へのシフトが進展

2018年は年間の成約件数が4年ぶりに減少に転じ、前年比16.6%のマイナスとなった。ただ、価格帯別に見ると大きく減少しているのは主に1億円未満の物件で、1億円以上の価格帯はさほど落ち込んではいない。特に2億円以上の価格帯は前年比でわずかだが伸びており、過去10年間では最も多い件数となっている。全体の取引件数に占める割合でも、2億円以上の価格帯が1割を超えるシェアに拡大した。

都心のマーケットが高額物件にシフトしている要因としては、新築物件の価格高騰の影響が挙げられるだろう。新築市場は地価上昇や建築コストの高止まりなどから上昇傾向が続いている。これにより2013年から2016年までの中古市場では、リーズナブルな価格帯として1億円未満の物件に需要が集中した。だが、その後は中古物件の相場も上昇が進み、2017年以降は1億円未満の売り出し物件が相対的にシェアを縮小している。2019年も同様の傾向が続くかどうかは、新築マーケットやその背景にある金利や株などの経済マーケットの動向次第と言えそうだ。

■価格帯別成約件数割合



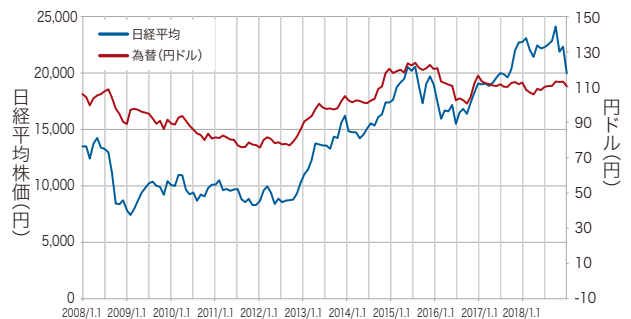
2009年～2018年におけるGRANTACT取扱い中古マンションの価格帯別成約件数と平均坪単価の推移。
 ※上記のグラフおよびコメントは公益財団法人東日本不動産流通機構データを元に当社にてGRANTACT取扱いマンション成約データを抽出の上、作成しました。
 ※上記グラフは、2019年1月5日時点で成約登録済みのデータを抽出し、作成しました。データ抽出後に追加登録されたデータにより、次回グラフ作成時に過去の実績が変動する場合がございます。予めご承知おきください。

米大統領選を機に株高が進むも、為替は膠着状態に

経済マーケットの動きも確認しておこう。為替相場は2013年のアベノミクスを契機に円安が進み、株価も上昇した。だが、2015年にいわゆるチャイナ・ショックで中国景気の減速懸念が広がると株価が下落に転じ、安全資産とされる円が買われ円高が進んだ。その間、安倍政権とともに登場した黒田日銀総裁が異次元の金融緩和を進め、国内の長期金利は下落が続き、マイナス金利政策が導入された2016年2月以降は実際にマイナス圏で推移することとなる。

閉塞感が漂いつつあったマーケットの転機となったのは2016年秋の米国大統領選だ。トランプ氏の当選が決まるや、米国では株価が急上昇し、日本の株価もこれに追従した。一方、米国ではFRBが1年ぶりに利上げを実施したことで長期金利が上昇。日本の長期金利もマイナス圏から浮上したものの日銀による緩和姿勢は変わらず、日米の金利差拡大による円安への期待も重なって日本の株価上昇につながった。だがマーケットでは2017年中の米国長期金利は上げ渋り、円安もほとんど進んでいない。

■日経平均為替(円ドル)経済指標



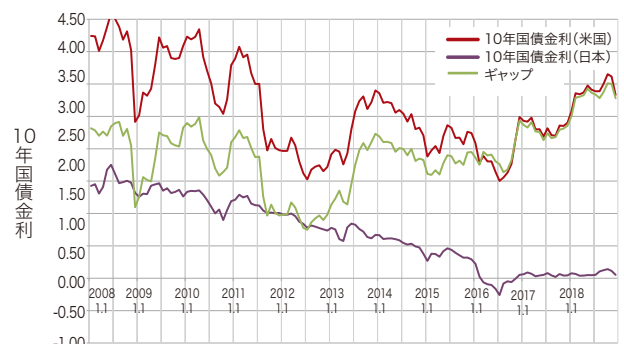
※日経平均株価(株式会社日本経済新聞社)、円ドル相場(日本銀行)について、2008年からの月次データ推移を東急リパブルにてグラフ化(日経平均と円相場は月初の数値)

堅調な米国経済を背景に2018年秋まで続いた適温相場

2018年の世界経済のキーワードと言えるのは、米トランプ政権による「保護主義」的な通商政策だろう。鉄鋼・アルミの関税引き上げの動きに始まり、夏以降は米中両国が関税引き上げを応酬しあう「貿易戦争」の様相が強まった。通常であればリスク回避による円買いが促され、円高が進むと考えられる局面だが、引き続きドル円相場に大きな変動は見られない。その大きな要因としては堅調な米国経済を反映してドル買いが進んだことが挙げられる。

国内では日銀の金融緩和による低金利下で景気が拡大する「適温相場」が続くかを見えた。片や米国では利上げが実施され、日米の金利差拡大が続いたことも国内経済の楽観論につながり、株価も上昇気味に推移した。だが、10月以降は米国との貿易摩擦による中国の景気先行き懸念が広がったこともあり、日本の株価が下落に転じる。日銀は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倍の0.2%程度に拡大したが、金利の上昇は限られた。

■10年国債金利指数・米国10年国債金利指数



※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急リパブルにてグラフ化(月平均の数値)

貿易摩擦やBrexit、消費税増税などリスク要因が山積

日経平均が2万円を割り込むなか過去3番目の下げ幅を記録した大発会での株価、一時104円台まで円高が進んだドル円相場、約2年2カ月ぶりの低さとなるマイナス0.050%まで下がった長期金利など、2019年のマーケットは波乱の幕開けとなった。解決の糸口が見えない米中の貿易戦争や英国のEU離脱問題、減税効果の剥落に伴う米国景気の先行き懸念など、この先に控えるリスク要因には事欠かない。

加えて国内では10月に予定されている消費税増税を契機とした景気失速への懸念も根強い。住宅ローン減税の拡充や次世代住宅ポイントの創設など、住宅購入者にとってはプラス材料があるものの、円高や株価下落が進む局面となれば影響は小さくないだろう。加えてこのところ社会問題化しつつある不動産投資への不適切融資が引き金となり、市場へのマネーの供給が細ることになれば、相場が反転下落するリスクも現実味を帯びる。2019年は都心の不動産マーケットが岐路に直面する可能性も高そうだ。

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。