

データから読み解く[都心不動産マーケット]

米国トランプ政権による保護主義的な政策が米中のみならず日米の新たな貿易摩擦を生み、米朝首脳会談を前に緊張緩和の兆しが見える朝鮮半島情勢の一方で、中東を挟んで米欧とロシアが一触即発の状態に陥りつつあるなど、国際情勢を取り巻く不透明度は増すばかりだ。片や経済では低金利下で景気が拡大する「適温相場」が続くなか、現政権下の相次ぐ不祥事という政治問題でアベノミクスの屋台骨が揺るぎかねない情勢となっている。そうしたなか、再び上昇基調が強まりつつあるように見える都心マーケットの現状と見通しをまとめた。

Pick Up 1

公示地価の上昇が続くなか、都心の物件価格も上昇傾向続く!?

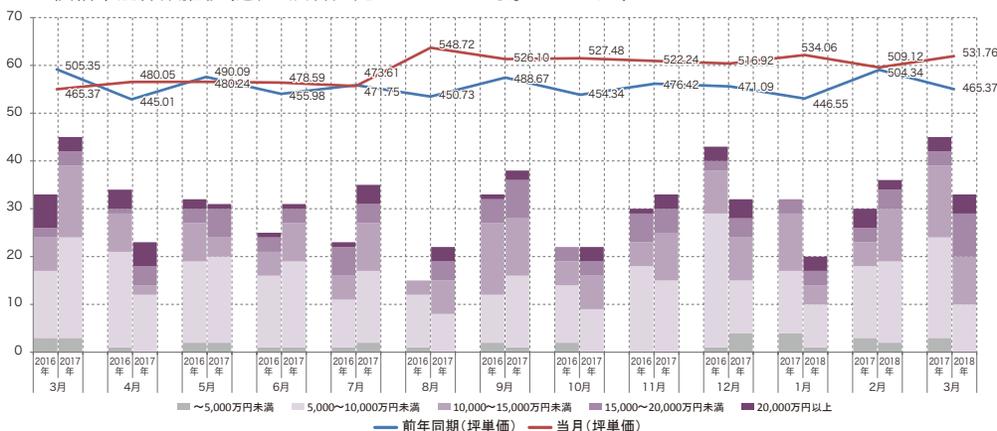
1億5000万円以上の高額物件の成約が増加

まず都心物件の取引状況から見ていこう。港区・渋谷区内のGRANTACT対象マンションについて、成約坪単価の平均を見ると、2017年8月から2018年3月まで8カ月連続で前年同月上回っている。この間、平均坪単価は500万円台を維持しており、450万円前後で推移していたそれ以前と比べると水準が上がっていることは明らかだ。

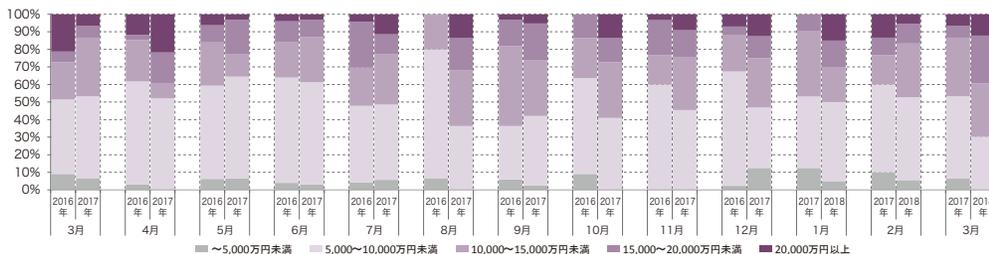
成約件数は2016年4月～2017年3月が364件、2017年4月～2018年3月が356件と大きな差はない。だが価格帯別の物件数割合を見ると、この1年間はその前年に比べて1億円未満の物件の比率が下がり、1億円以上の物件の比率が上がっている。

特に1億5000万円以上2億円未満の成約物件数は前年の38件から57件へ、2億円以上の数は20件から35件へと増加しているのだ。直近の2018年3月は1億5000万円以上の成約物件数が全体の約4割を占めており、取引の中心がより高額な価格帯へとシフトしていることがわかる。

■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3月～2018年3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、東急リパブルにてGRANTACT取扱中古マンションデータを抽出の上、作成しました。

港区では住宅地の地価がリーマンショック前を上回る

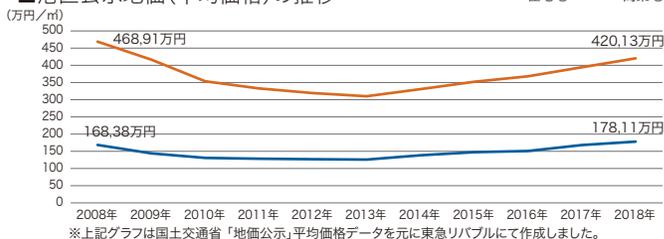
今回は先に国土交通省から発表された公示地価に注目したい。公示地価は毎年1月1日時点の全国2万6000地点の地価を調査し、価格や前年比の変動率を発表している公的な地価データだ。2018年のデータを見ると、東京都の変動率は住宅地が2.5%アップ、商業地が5.5%アップと、いずれも上昇率が前年より拡大している。

港区の平均価格(㎡単価)は住宅地が約178万円、商業地が約420万円だった。商業地はリーマンショック前の2008年に迫る価格となっており、住宅地は2008年を上回っている。対前年上昇率はいずれも6%前後で東京都の平均を上回っているが、前年の上昇率と比べると縮小している。

地価動向がマンション価格の上昇圧力に

このように港区では依然として高い水準の地価上昇が続いていることが、公的データからも示されている。地価は不動産価格の指標となるデータであると同時に、新築マンションの価格を構成するコストでもある。とりわけマンションは用地取得から販売までに1年前後以上のタイムラグがあるのが一般的だ。人件費や建築費が高止まりしないし上昇傾向にあることに加え、地価上昇が続いている現状では、今後も当面は都心のマンション価格に上昇圧力がかかり続けることになるだろう。

■港区公示地価(平均価格)の推移



Pick Up 2

アベノミクスの危機は都心マーケット最大のリスクになりうる?

日米首脳会談後の円高懸念の後退が株価に影響

都心の不動産マーケットへの影響が大きい経済指標の動きも確認しておこう。まず国内の株式市場は今年2月以降、それまでの上昇基調から一転して下落傾向が強まった。米国の連邦準備制度理事会(FRB)による利上げ観測が強まり、景気の先行き懸念が強まったことで株価が下落し、日本にも波及した形だ。トランプ政権による鉄鋼・アルミの関税引き上げなど保護主義的な動きも拍車をかけた。

3月以降の株価は日米とも一進一退の動きとなったが、3月下旬にダウ工業株30種平均が年初来安値を付けて以降は緩やかな上昇に転じている。シリア内戦など中東情勢は混迷が続いているが、中朝や米朝による首脳会談の動きなど地政学リスクに緩和の動きが見られることも影響しているようだ。4月の日米首脳会談でトランプ米大統領からドル円相場に関する目立った言及がなかったことも円高懸念の後退につながり、日米金利差による円安が進みやすくなっている状況が株価を下支えしている。

■日経平均為替(円ドル)経済指標



日銀による金融緩和の動きにも変化の兆しか

国内の長期金利(10年国債金利)は3月以降、0.04%前後で横ばいとなっている。2期目を迎えた日銀の黒田総裁は、消費者物価が安定的に2%上昇となるまで金融緩和策を堅持するとの従来からの姿勢を変えていない。3月の消費者物価指数(CPI。生鮮食品除く)は前年比0.9%にとどまり、目標達成までの道のりは遠そうだ。

だが、日銀による金融緩和が変化しつつあるとの見方もある。というのも、日銀が購入する国債の増加ペースが鈍化しているためだ。日銀は政府が発行する国債を市場から購入することでマーケットに大量の資金を供給している。本来は年間80兆円をめどに保有残高を増やすことになっているが、金融政策の軸足を量的なものから金利に移した2016年秋ごろからペースが鈍り、今では前年比50兆円弱の増加にまで縮小している。

このため、市場では日銀がひそかに金融緩和を縮小する「ステルス・テーパリング」を始めているとの認識が広がつつある。まだ緩和策のものが転換されてはいないため、金利上昇などの具体的な影響が出ているわけではない。だが、不動産価格の高騰を支えている緩和マネーが縮小に向かうことになれば、いずれ相場の反転下落を伴うリスクも考慮せざるを得なくなるだろう。

■10年国債金利指数・米国10年国債金利指数



アベノミクスの終焉が金融緩和の転機になりうる

火種を抱えたままの米中貿易摩擦やシリア内戦を巡る米欧とロシアの確執、未だ楽観視できない朝鮮半島情勢など、世界的な政治経済リスクには事欠かない。だが、今や都心マーケットにとっての最大のリスクは国内政治問題だといえる。

森本・加計問題や自衛隊による日報隠蔽問題に加え、財務省による一連の不祥事などにより、安倍政権の存続を危ぶむ声さえ聞こえている。仮に政権交代によってアベノミクスが終焉することになれば、黒田総裁が推進する「異次元金融緩和」も見直しが迫られかねず、物価上昇率が2%に達する前に緩和マネーが縮小する可能性もあるのだ。引き続き国内の政治問題にも目を光らせておく必要があるだろう。

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。

