

平成時代を通じた東京圏の新築分譲マンション平均価格と株価指数

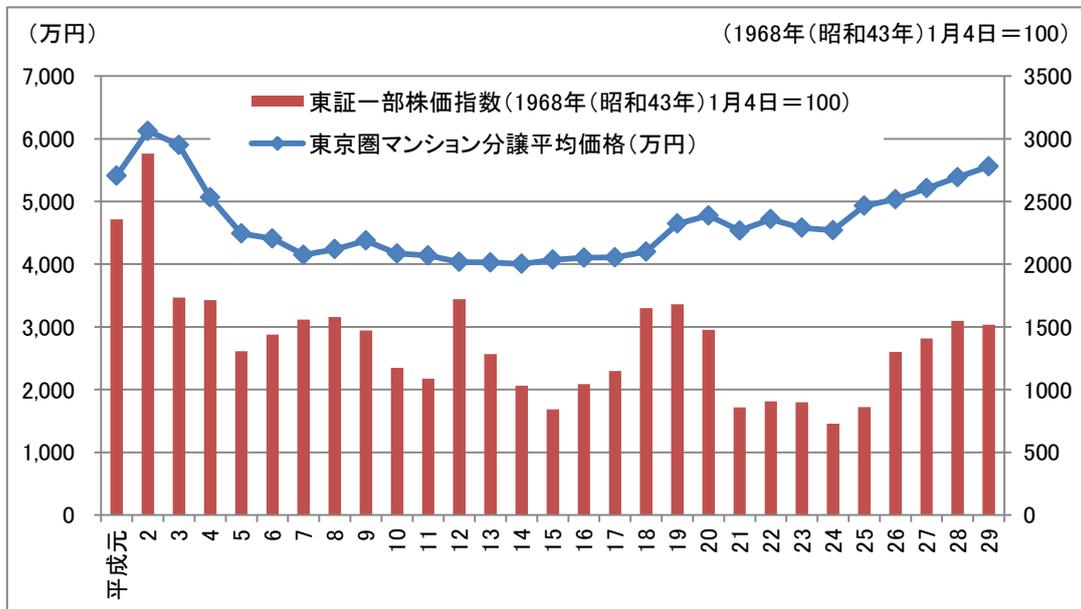
2019年1月31日

平成の次の新たな元号が4月1日に発表され、5月1日午前零時に改元される。ここで平成の30年間の東京圏の新築マンション分譲平均価格が株価（東証一部株価指数）とどの程度の相関性があるのかを検証してみよう。マンション購入者は多くの場合住宅ローンを組んでマンションを購入するが、主として中高所得層は資産性の金融資産があればそれを優先的に取り崩すであろう。その代表が保有株式であり、その価格指数が取得能力に影響し、マンション価格の一つの決定要因になるであろうと考える。その際、株式の売却と住宅資金への充当には一定のタイムラグがあると考えられるので、ここでは平成冒頭以降データの揃う東京圏のマンション分譲価格が前年末の東証株価指数（1968年（昭和43年）1月4日＝100）でどの程度相関性を持つのかを試算した。

この結果は、平成元年から平成29年までの29のデータに基づく相関係数が0.57となり、ある程度の相関があることが判明した（図表）。

東証一部株価指数は平成29年の年初来11月までの間に約20%の値上がりが見られたが、12月には米中貿易摩擦等に伴う先行き不安から反転し、年末には年初を下回り、年明け後も下落が続いている。今後、このような変動が続けば、東京圏のマンション市場価格にもマイナスの影響が及ぶことが予想される。

（図表）東京圏新築分譲マンション平均価格（Y）と東証一部株価指数（X）の推移（平成元年～平成29年）



- (注) 1. 不動産経済研究所及び東京証券取引所データによる。
- 2.  $Y = 3638.2 + 0.73X$   
(12.3) (3.6)
- 3. Xは前年末（12月28日）の東証一部指数である。
- 4. 相関係数=0.572、標準偏差=495.3、( )はt値

(荒井 俊行)