

マンション市況 底入れの兆し

東京都区部（23区）の高額物件がけん引し 4年ぶりに前年を上回る

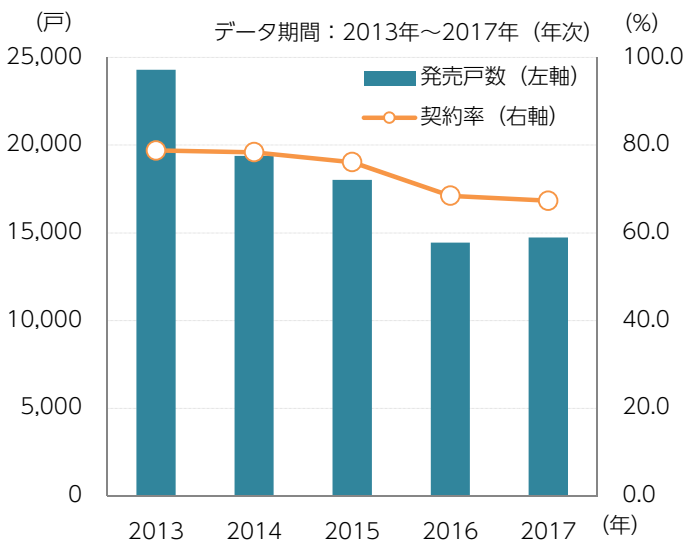
- ▶ 2017年上半期（1～6月）のマンション発売戸数は、前年同期比1.9%増の1万4,730戸。
- ▶ 都区部を中心に、交通などの利便性が高いエリアでのマンション需要がけん引。
- ▶ 郊外は苦戦中。駅前物件などを除き、売れ行きの回復については引き続き不透明な部分が多い。

首都圏（1都3県）の新築マンション市況に底入れの兆しが出ています。不動産経済研究所が7月18日に発表した2017年上半期（1～6月）の発売戸数は前年同期比1.9%増の1万4,730戸と4年ぶりに増加しました（図表1）。東京都区部（23区）の高額物件がけん引し、今後も回復傾向が続く見通しです。

エリア別で見ると、東京都区部が5.4%増、東京都下（23区以外）が28.1%増と大きく伸びました。都区部では千代田区や港区などで売りに出される1億円以上の「億ション」などの販売好調が続いているようです。都区部を中心に、交通などの利便性が高いエリアでのマンション需要は旺盛です。2016年上半期の発売戸数が24年ぶりの低水準だったことも、底入れ感につながっています。不動産経済研究所は2017年通年の首都圏の新築マンション発売戸数も前年比6.2%増の3万8千戸前後と見込んでおり、4年ぶりに前年を上回ると予測されています。在庫の解消を優先し、販売が後ずれしていた新規の大型物件の供給が本格化するようです。

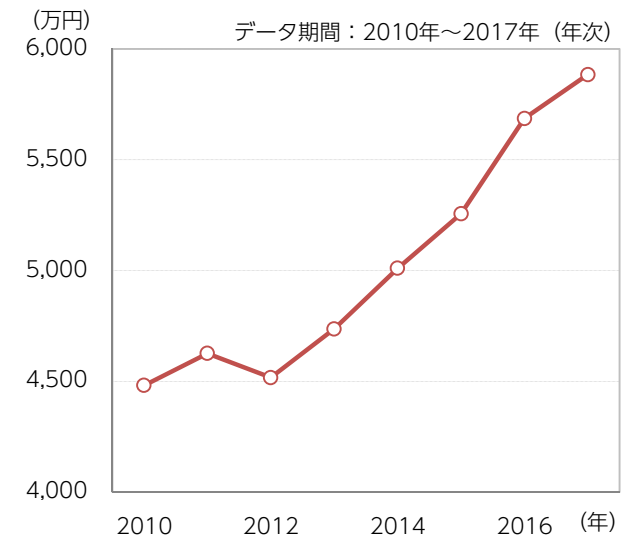
好調な都市部と対照的に、郊外は苦戦が続いています。2017年上半期の発売戸数は東京都下を除いて軒並み減少しました。背景にあるのが、価格の高止まりです。上半期における首都圏マンションの1戸あたりの平均価格は前年同期比で3.5%上昇の5,884万円となり、上半期としては過去3番目に高い水準となりました（図表2）。実際に消費者が購入した割合を示す契約率は2017年上半期の実績で67.3%と2年連続で好不調の分かれ目とされる70%を下回りました。郊外物件の売れ行きの回復については駅前物件などを除き、引き続き不透明な部分が多いようです。

図表1： 発売戸数は4年ぶりに前年を上回る



※新築マンション（首都圏）発売の推移
※発売戸数・契約率とも各年上半期

図表2：首都圏マンションの平均価格は上昇傾向



※首都圏マンションの1戸あたり平均価格推移
※各年1～6月の1戸あたり平均価格

出所：図表1、図表2は不動産経済研究所のデータを基にニッセイアセットマネジメントが作成

●当資料は、市場環境に関する情報の提供を目的として、ニッセイアセットマネジメントが作成したものであり、特定の有価証券等の勧誘を目的とするものではありません。実際の投資等に係る最終的な決定はご自身で判断してください。●当資料は、信頼できると考えられる情報に基づいて作成しておりますが、情報の正確性、完全性を保証するものではありません。●当資料のグラフ・数値等はあくまでも過去の実績であり、将来の投資収益を示唆あるいは保証するものではありません。また税金・手数料等を考慮しておりませんので、実質的な投資成果を示すものではありません。●当資料にインデックス・統計資料等が記載される場合、それらの知的所有権その他の一切の権利は、その発行者および許諾者に帰属します。●投資する有価証券の価格の変動等により損失を生じるおそれがあります。●手数料や報酬等の種類ごとの金額及びその合計額については、具体的な商品をお勧めするものではないので、表示することができません。●当資料のいかなる内容も将来の市場環境の変動等を保証するものではありません。

商号等：ニッセイアセットマネジメント株式会社 金融商品取引業者 関東財務局長（金商）第369号

加入協会：一般社団法人投資信託協会 一般社団法人日本投資顧問業協会