

新築マンション 減速

2018年の首都圏契約率 27年ぶりの低水準

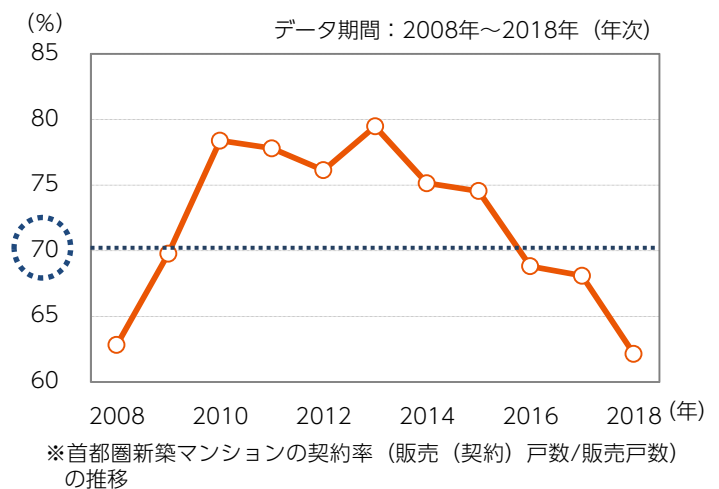
- ▶ 好調であった新築分譲マンション市場に変化。利便性の高い物件など購入希望者の選別意識が高まる。
- ▶ 2018年の首都圏新規発売戸数は前年比3.4%増。ターミナル駅周辺の再開発などにより千葉県がけん引。
- ▶ 契約率は2013年をピークに下落基調。2019年は消費増税の影響で消費者のマインド低下も予想される。

これまで好調であった新築分譲マンション市場に変化が見え始めています。販売価格が高止まりするなか、共働きや車を持たない世帯の増加を受け、通勤や買い物の利便性の高い駅前の物件に人気が集中しています。購入希望者の選別は高まっており、昨今では、新築マンションの完売までの平均日数も1年半前後と伸びているようです。

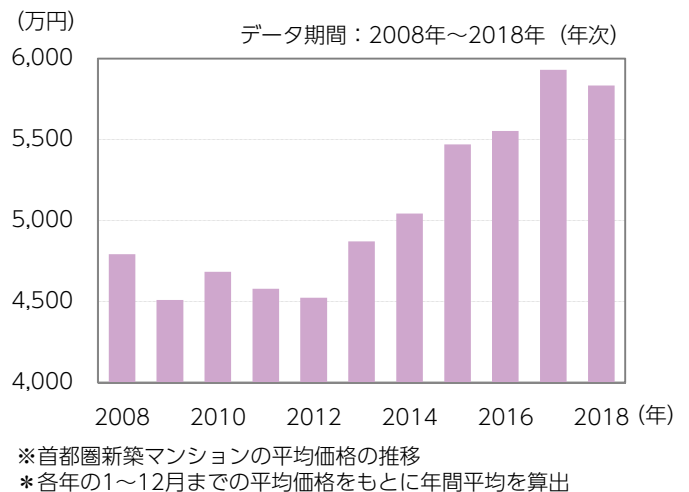
首都圏（1都6県：茨城県、栃木県、群馬県、埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県）の2018年の新規発売戸数は前年比3.4%増の3万7,132戸となり、2年連続で前年を上回りました。東京都区部や神奈川県などは前年比で減少した一方で、ターミナル駅周辺の再開発などによる大量供給がけん引したことにより、千葉県が前年比で48.5%増と大幅な増加となりました。

契約率は、2013年をピークに低下基調となっており、一般的に好不況の節目とされる70%を3年連続で下回り（図表1）、27年ぶりの低水準となりました。2018年12月を単月で見た場合、49.4%にまで落ち込んでいることから、減速感が鮮明となってきています。新築マンションの平均価格は、資材価格や労務費の高騰などを背景に2014年に5,000万円台を突破し、以降、高止まりを続けています（図表2）。現在、住宅ローン金利は過去最低水準となっているものの、一般の給与所得者には手が届きにくい価格となっていることも契約率低下の要因の1つであると考えられます。

図表1：契約率は3年連続で70%を下回る



図表2：新築マンションの価格は高止まり



当面は市況の急激な悪化はないとみられていますが、今秋に消費増税を控え、増税後は消費マインドの低下が予想されることから、マンション価格の下落が懸念されています。政府は住宅ローン減税の拡充により、駆け込み購入とそれによる反動減を防ごうとしていますが、先行きに関しては注意していく必要があります。

【当資料に関する留意点】

- 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。また、金融商品取引法に基づく開示資料ではありません。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。
- 当資料の内容は作成時点のものであり、将来予告なく変更されることがあります。
- 当資料のいかなる内容も将来の市場環境等を保証する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。
- 当資料に投資信託のグラフ・数値等が記載される場合、それらはあくまでも過去の実績またはシミュレーションであり、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。
- 投資信託は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。
- 投資信託の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、具体的な商品を勧誘するものではないので、表示することができません。

<設定・運用>



ニッセイアセットマネジメント株式会社

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

ニッセイアセットマネジメント株式会社

コールセンター 0120-762-506（受付時間：営業日の午前9時～午後5時）

ホームページ <https://www.nam.co.jp/>