

金融市場NOW

新築マンション 2カ月連続減速

供給低調 在庫圧縮で

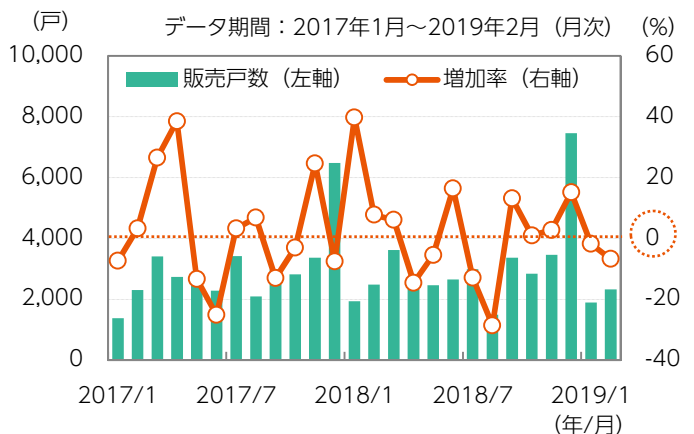
- 2月の首都圏の新築マンション発売戸数は、前年同月比でマイナス6.7%の2,323戸となりました。
- 販売価格は引き続き高止まり。ライフスタイルの変化に伴い好立地の物件に人気集中。
- ローン金利は依然低水準ではあるものの、住宅取得を支援する材料は乏しく厳しい環境は継続か。

3月18日に不動産経済研究所が公表したマンション市場動向調査によれば、2月の首都圏（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）の新築マンション発売戸数は、前年同月比（以下同様）でマイナス6.7%の2,323戸となりました（図表1）。マイナスは2カ月連続となっており、1月の同マイナス1.8%からマイナス幅が拡大しました。2018年末にかけ、販売各社が供給を増やした反動により、年明け以降は在庫圧縮を優先し、供給量を抑えているようです。

1戸あたりの販売価格は同2.5%増の6,284万円と高止まりしています。共働きや車を持たない世帯の増加等のライフスタイルの変化を受け、引き続き通勤や買い物の利便性の高い好立地の物件に人気集中していることに加え、資材費と人件費の高騰によって、一般の給与所得者には手の届きにくい価格となっています。

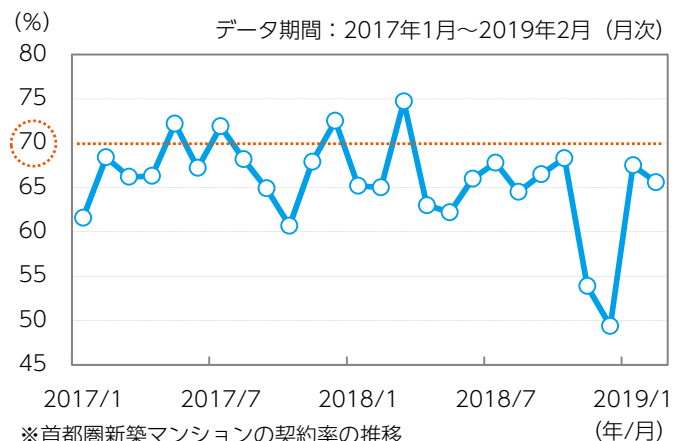
月間の契約率は65.6%となり、好不調の節目となる70.0%を11カ月連続で下回りました（図表2）。不動産各社は物件の販売時期を細かく区切り、少しずつ販売することで一定の契約率を維持しているものの、販売各社は新築マンションの平均価格が5,000万円台を突破して以降、価格の高止まりから売れない状況が続いているようです。地域別の発売戸数は、前年同月比で東京と千葉が減少し、神奈川と埼玉が増加となりました。

図表1：新築マンションの販売戸数は低迷している



※首都圏新築マンションの販売戸数の推移（増加率は前年同月比）

図表2：契約率は11カ月連続で70.0%を下回る



※首都圏新築マンションの契約率の推移

2019年10月に消費増税を控えているものの、増税前の駆け込み購入と、その後の反動減とともに限定的であるという見方も多いようです。しかし、平均販売額は高止まりするなか、契約率は70.0%を下回る状況が続いています。住宅ローン金利は依然低水準ですが、住宅取得を後押しする材料は乏しく、マンション市況はやや厳しい環境が継続するものと思われます。

【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/>