

金融市場NOW

都心マンション 高騰続く

割安であった中古マンションも値上がり

- 2016年の首都圏の新築マンションの供給戸数は24年ぶりの低水準を記録。
- 販売価格の高止まりが購入意欲を減退させている可能性も。
- 相対的に割安な中古マンションが注目されるも、値上がりが続けば悪影響も。

都心の新築マンション販売が振るわないようです。2016年の首都圏の供給戸数は24年ぶりの低水準を記録し、売れ行きを示す契約率も低調となっています。販売価格の高止まりで消費者は購入に二の足を踏んでいるものの、不動産各社は低金利を背景に強気の販売姿勢を崩さないようです。需要は割安な中古に流れ、2016年の中古の契約戸数は初めて新築を上回りました(図表1)。

不動産経済研究所によると、2016年の首都圏新築マンションの平均価格は5,490万円で、2015年と比べて0.5%下落したものの5,000万円台の大台を記録しました。直近3年以前に5,000万円を超えた最後の年は1992年であり、バブル期以来の水準が続いています。高騰した直接の要因は建設現場における人手不足や、アベノミクスによる不動産市況の好転で工事費が上昇したことにあるようです。

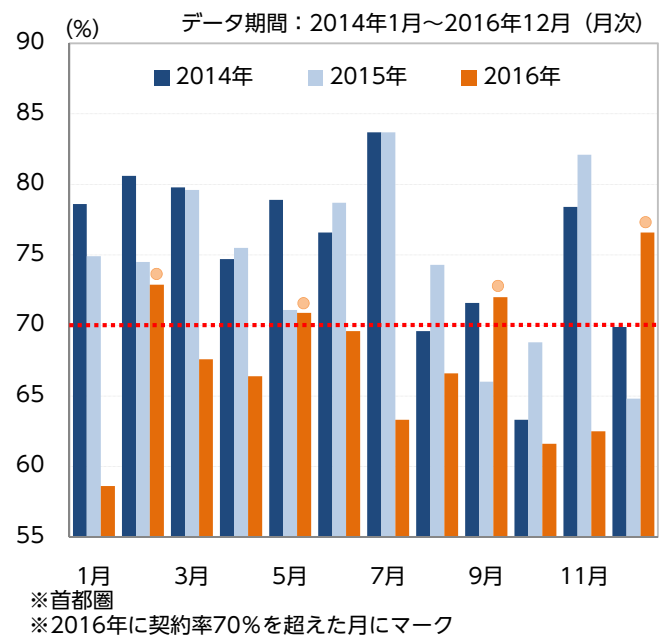
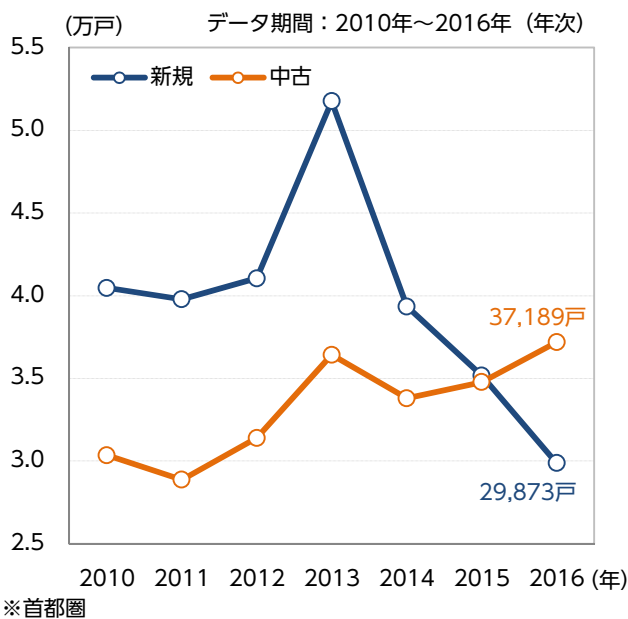
低金利により、購入希望者の意欲は高まっているものの、価格上昇が購入意欲をしばませています。2016年の首都圏新築マンション販売で好不調の節目とされる契約率70%を超えた月は4回のみとなっています。2010～2015年は各年で9～12回あり、当時に比べると低調な状況です(図表2)。

新築マンションの高値にしぶれを切らした消費者は、相対的に割安な中古マンションに目を向けているようです。2016年の首都圏の中古マンションの成約戸数は前年比6.9%増の37,189戸で、新築の総契約戸数を上回り、比較可能な1996年以降で初めて逆転しました。

しかし、その中古マンションも値上がりが続いています。2016年の東京23区の物件価格は5,249万円と前年比で10.6%も上昇しており、高値が中古の需要拡大にブレーキを掛ける可能性もありそうです。

図表1： 需要は割安な中古マンションに流れている

図表2： 2016年の新築マンション契約率は低調



出所：図表1は東日本不動産流通機構、不動産経済研究所、図表2はニッセイ基礎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いませんので、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