

金融市場NOW

# 首都圏新築マンション 価格上昇

## 販売戸数は前年度比で減少 価格は高止まり

- 2018年度の首都圏の新築マンション発売戸数は、前年度比0.5%減の3万6,651戸となる。
- 資材費と人件費の高騰は継続し、価格は高止まり。好調であった首都圏のマンション市況に頭打ち感も。
- 価格高騰の要因である人手不足の解消の兆しはなく、マンション市況は厳しい環境が継続か。

### ✓ 2018年度の状況

4月17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、2018年度の首都圏（1都3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、2017年度比0.5%減の3万6,651戸となりました。減少となるのは2年ぶりです（図表1）。都心のマンション建設において、人気エリアの用地取得が困難であったことが影響したものとみられます。資材費と人件費の高騰は継続しており、近年の都心マンションの価格は、一般の給与所得者には手が届きにくくなっていることから、販売不振により前年度末と比較して在庫も増加している状況です。これまで好調であった首都圏のマンション市況にやや頭打ち感がみられています。マンションの1戸当たりの平均価格は前年度比0.1%高い5,926万円となり、バブル期の1990年度（6,214万円）以来の高水準となりました。

### ✓ 2019年3月の状況

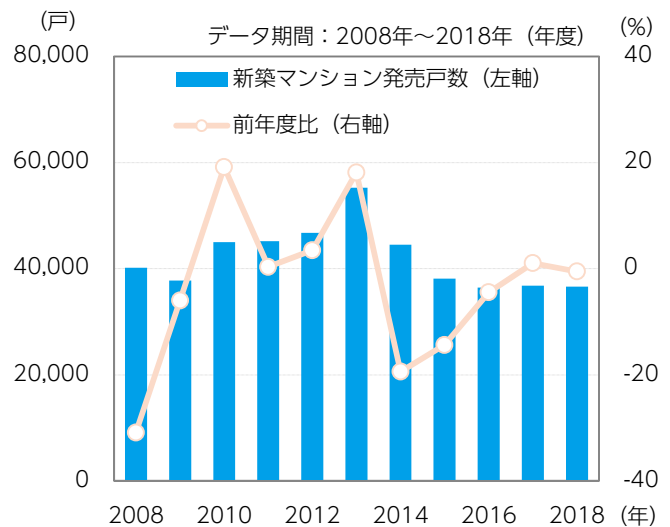
引き続き、都心・駅近という好立地である23区内の高額物件の供給が積極的で、市場をけん引したことから、3月の契約率は72.2%と12ヵ月ぶりに70%を超えました（図表2）。即日完売となった物件は23区内の3物件と千葉県の1物件の合計4物件で、いずれも最寄駅から徒歩圏で、オフィス街へのアクセスが良い立地となっています。主な購入層も、富裕層や高収入の共働き世帯が中心となっています。

2019年10月に消費増税を控えているものの、2019年3月末までの契約は税率を8%とする経過措置\*があったことから駆け込み購入もほとんどみられませんでした。住宅ローン金利は依然低水準となっているものの、値上がりの原因の1つとなっている人手不足の解消の兆しはなく、マンション市況には厳しい環境が継続するものと思われます。

\*住宅は契約から完成、引渡しまでおよそ6ヶ月前後の期間を要するケースがあるため、2019年3月末までに契約したものであれば引渡し10月1日以降でも旧税率である8%を適用するというもの。

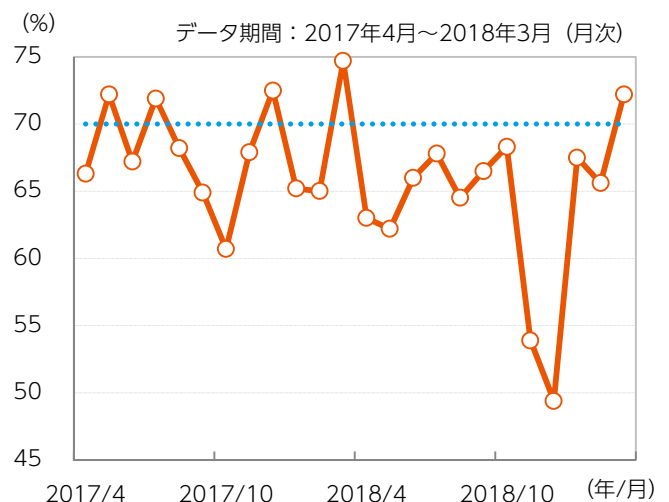
出所) 図表1、2はニッセイ基礎研究所、不動産経済研究所のデータをもとにニッセイアセットマネジメントが作成

図表1：マンション発売戸数は前年度比で小幅に減少



※首都圏新築マンション発売戸数の推移

図表2：契約率は12ヵ月ぶりに70%を上回る



※首都圏新築マンションの契約率の推移

## 【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。

## &lt;設定・運用&gt;



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/>