

金融市場NOW

# 首都圏マンション発売戸数 27年ぶりの低迷に

## 販売価格の高止まりと販売会社による在庫圧縮の優先が影響か

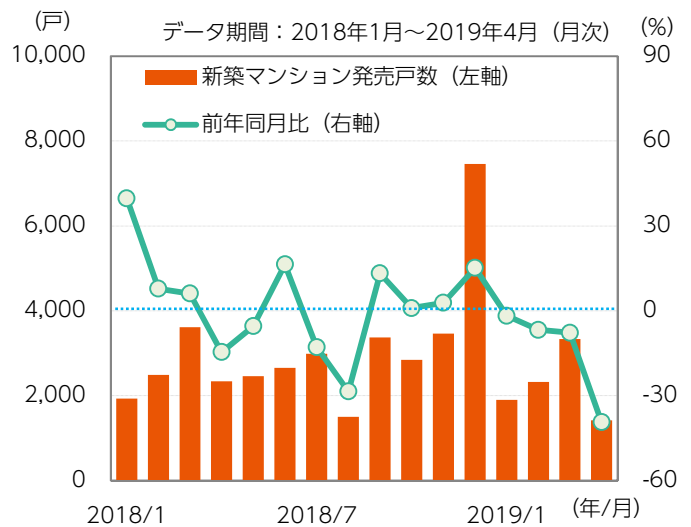
- 2019年4月の首都圏の新築マンション発売戸数は、前年同月比39.3%減の1,421戸となる。
- 資材費と人件費の高騰ともなう価格の高止まりや、販売会社による在庫圧縮の優先が減少の要因か。
- 契約率は再び60%台に低下。販売価格の引き下げは難しく、マンション市況には厳しい環境が継続か。

5月21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、2019年4月の首都圏（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、前年同月比39.3%減の1,421戸となりました（図表1）。減少は4ヵ月連続となっており、4月単月としてはバブル崩壊後である1992年の1,365戸以来の低水準となりました。資材費と人件費の高騰ともなう価格の高止まりや、昨今の販売不振により販売会社が在庫圧縮を優先させたことが要因とみられます。また、4月下旬からの10連休で契約に訪れる消費者が少ないと見込み、販売時期をずらしたことも響いたようです。実際に消費者が契約した割合を示す月間契約率は、3月は販売の好不調の節目とされる70%を12ヵ月ぶりに回復したものの、4月は64.3%となり、再び60%台に低下しました（図表2）。

1戸当たりの平均販売価格は前年同月比348万円上昇の5,895万円となり4ヵ月連続で上昇、1坪（約3.3平方メートル）あたりの価格も同16.4%上昇の93.1万円となりました。地域別で見ると、東京都区部、神奈川県や千葉県では2桁の上昇となったものの、東京都下では1桁台の小幅上昇、埼玉県は下落となりました。即日完売となったのは東京都と千葉県の2物件（12戸）で、いずれも最寄駅から徒歩圏であったり、都心へのアクセスが良い立地となっています。

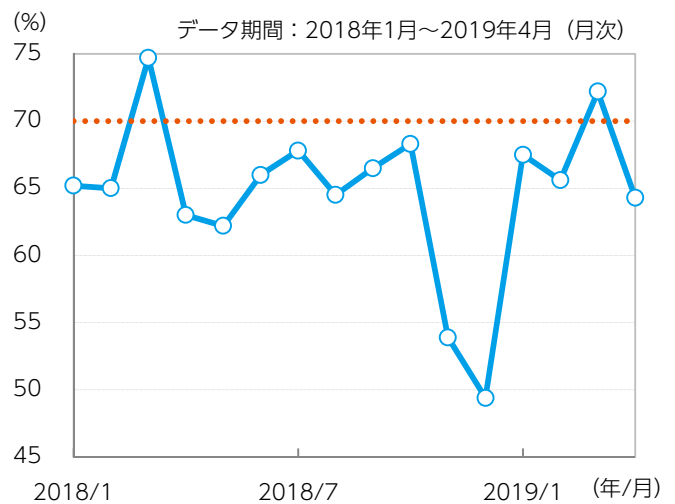
2019年10月に消費増税を控える中で、駆け込み購入がほとんどみられないのは、都心部を中心にマンション価格の高騰は継続しており、一般の給与所得者には手が届きにくい水準となっていることが要因の1つとして考えられます。販売各社は契約率維持のため、販売時期をずらして数日に分けて販売していたため、契約済みの消費者への配慮から大幅に販売価格を下げることも難しく、マンション市況には厳しい環境が続きそうです。

図表1：2019年4月の発売戸数は27年ぶりの低水準



※首都圏新築マンションの発売戸数の推移

図表2：契約率は再び70%を下回る



※首都圏新築マンションの契約率の推移

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

## 【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/>