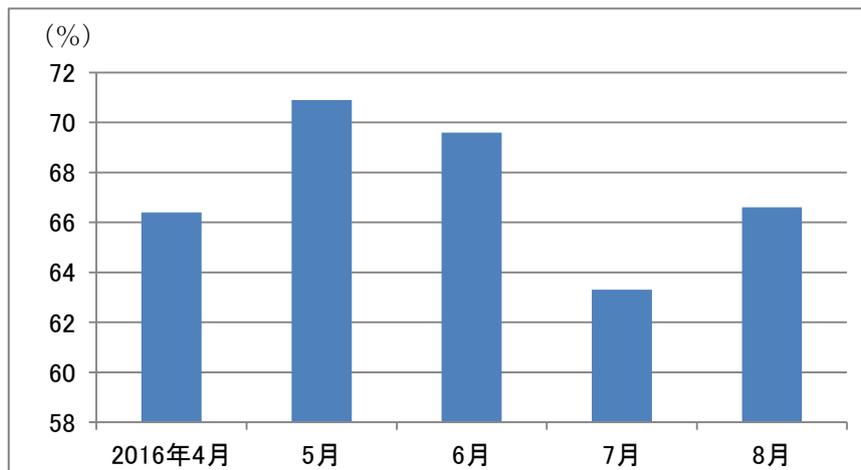


今年度に入り、首都圏新築マンションの月間契約率については、好況・不況の指標とされる70%を割る月が増えており、最新の8月の月間契約率も66.6%と7割を下回った（図表1）。

（図表1）首都圏新築マンションの月間契約率の推移

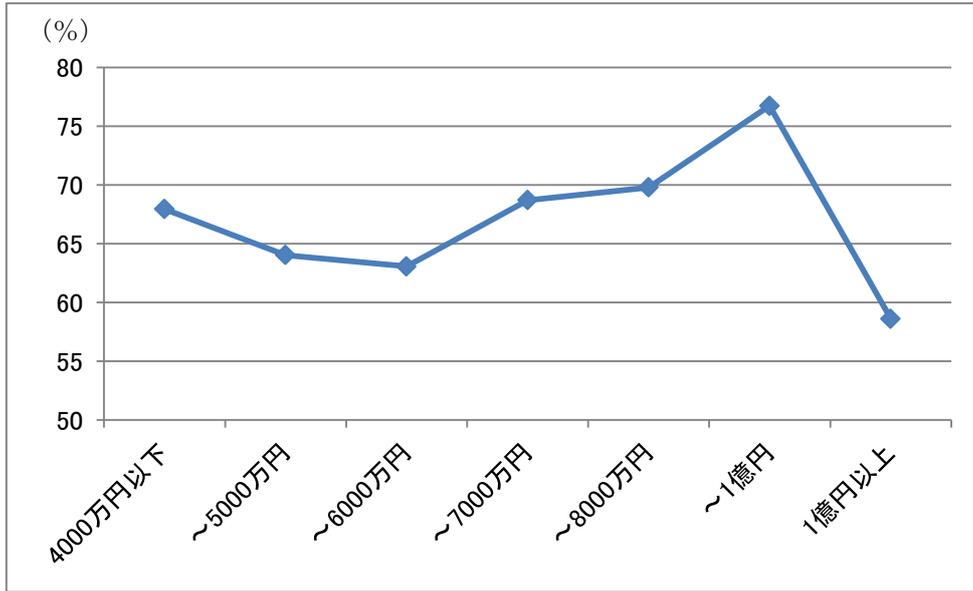


月間契約率の推移を、マンションの価格帯を、4000万円以下、～5000万円、～6000万円、～7000万円、～8000万円、～1億円、1億円以上の7段階に分けて、今年度に入ってから4月～8月までの5か月の累計平均でみると、月間契約率は70%を境にして、4000万円以下の低価額物件と8000万円から1億円の高額物件が比較的高い率を維持しているのに対し、4000万～7000万円の中価額物件と1億円以上の億ションには陰りがみられる（図表2）。

陰りの見られる中価額物件については、平均的な勤労者の可処分所得の伸び悩みが続き、将来所得の増加期待が薄れる中で、住宅ローン金利の低下がほぼ限界に達し、資金調達可能額の拡大が難しいことから、低価額物件に購入がシフトする傾向があることや、億ションについては、建設労働力不足や資材価格の高止まりを反映して依然高水準であることに加え、外国人富裕層の購入が近時の円高の影響もあり、一段落していることなどが影響しているとみられる。

他方、可処分所得の低下の影響を比較的受けにくい中・高額所得層等が、住宅金融支援機構のフラット35（21年以上35年以下の融資期間に係る基準固定金利は、2016年10月融資分については1.06%）の融資対象となる価額1億円以下の物件を中心に需要を下支えしていると見ることができよう。

(図表2) 首都圏新築マンションの価格帯別の月間契約率  
(平成28年4月～8月までの累計)



(注) 不動産経済研究所「首都圏のマンション市場の動向」による。

(荒井 俊行)