

## 2010年と2011年の「マンション市場動向」(日本)

### 1. 「国内マンション市場」の動向は？

マンション市場の動きは、販売動向の先行指標となる供給動向、つまりマンションのデベロッパーによる発売戸数が注目されます。首都圏の場合、発売戸数の直近のピークは2004年の約8万5,000戸です。しかし、その後は年々減少。リーマンショックの影響もあり、2009年には約3万6,000戸まで減少していました。

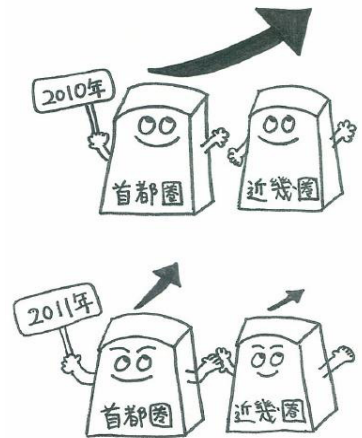
### 2. 最近の動向

民間調査会社の不動産経済研究所は20日、東京・神奈川・埼玉・千葉の『首都圏マンション市場予測』を発表しました。

これによると、今年2010年の首都圏のマンション発売戸数は、前年比で18.6%増加の約4万3,000戸と、6年ぶりに増加に転じる見込みです。

マンション購入に関する税制の優遇策などの効果によりマンション販売が持ち直した結果、直近のピークの半分以下に落ち込んでいた2009年の水準から回復しました。

また、大阪・兵庫・京都・滋賀・奈良・和歌山の2府4県の『近畿圏マンション市場予測』によれば、近畿圏の発売戸数は2010年には前年比で16.3%増加の約2万3,000戸と、3年ぶりに増加する見込みです。直近のピークは2005年の約3万3,000戸でしたので、かなりの回復です。



### 3. 今後の展開

不動産経済研究所では、首都圏の来年のマンション発売戸数について、2010年から15.9%増加の約5万戸と見込んでいます。マンション市場の大幅な回復の背景には、首都圏での需要が急回復した結果、品薄感が出てきたことがあります。これまでは、市場の動きを見極めたいデベロッパーが、発売戸数を抑えていたため、在庫も適正水準で推移。これが価格の安定化にもつながっていました。しかし、来年は在庫が適正水準を下回るほか、東京都区部での価格上昇も見込まれます。

また、近畿圏の来年の発売戸数は2010年から4.3%増加の約2万4,000戸と、首都圏ほどの品薄感はないものの、在庫が適正水準に近づいていることもあり、増加が見込まれています。

来年一年間は、特に首都圏の住宅市場が着実に回復軌道に乗るか否かに注目です。デベロッパーも超大型物件は避けて、100戸以下の中型・小型の物件供給を中心に、リスクを抑えた堅実な経営方針となりそうです。現在の供給予測に見合った水準に需要が追い付き、これに伴ってデベロッパーの供給規模が拡大に向かえば、景気全体にとっても大きなプラス材料となります。

弊社マーケットレポート [検索!!](#)

2010年12月09日【デイリー No.766】主要国のリート市場の最近の動向(11月)～欧州の財政懸念により下落～

2010年11月22日【キーワード No.451】「住宅エコポイント制度」のその後(日本)

☆本日の「マーケット・キーワード」のラジオ番組放送内容は、こちら!! ☆

■この資料は、情報提供に限定したものととして、三井住友アセットマネジメントが作成したものであり、特定の投資信託・生命保険・株式・債券等の売買を推奨・勧誘するものでもありません。■この資料に基づいてとられた投資行動等の結果については、三井住友アセットマネジメントは一切責任を負いません。■この資料の内容は発行日現在のものであり、将来予告なく変更されることがあります。■この資料は、三井住友アセットマネジメントが信頼性が高いと判断した情報等に基づき作成しておりますが、その正確性・完全性を保証するものではありません。■この資料におけるデータ・分析等は過去の一定期間の実績に基づくものであり、将来の投資成果及び市場環境の変動等を保証もしくは予想するものではありません。■この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、その発行者許諾者に帰属します。

## 【投資信託商品についてのご注意(リスク、費用)】

### ●投資信託に係るリスクについて

投資信託は、主に国内外の株式や公社債等の値動きのある証券を投資対象としているため、当該資産の市場における取引価格の変動や為替の変動等により基準価額は変動します。基準価額の変動要因としては、有価証券の価格変動リスク、金利や金融市場の変動リスク、十分な流動性の下で取引が行えない流動性リスク、有価証券の発行体の信用リスク等、及び外貨建て資産に投資している場合には為替変動リスクがあります。したがって、お客さまの投資元本は保証されているものではなく、基準価額の下落により、損失が生じ、投資元本を割り込むことがあります。

また、投資信託は、個別の投資信託毎に投資対象資産の種類や投資制限、取引市場、投資対象国等が異なることから、リスクの内容や性質が異なりますので、ご投資に当たっては投資信託説明書(交付目論見書)や契約締結前交付書面等をよくご覧ください。

### ●投資信託に係る費用について

ご投資いただくお客さまには以下の費用をご負担いただきます。

◆直接ご負担いただく費用・・・申込手数料 上限3.675%(税込)

・・・換金(解約)手数料 上限1.05%(税込)

・・・信託財産留保額 上限0.5%

◆投資信託の保有期間中に間接的にご負担いただく費用・・・信託報酬 上限1.995%(税込)

◆その他費用・・・監査費用、有価証券の売買時の手数料、デリバティブ取引等に要する費用、および外国における資産の保管等に要する費用等を信託財産からご負担いただきます。また、投資信託証券を組み入れる場合には、お客さまが間接的に支払う費用として、当該投資信託の資産から支払われる運用報酬、投資資産の取引費用等が発生します。これらの費用等に関しましては、その時々取引内容等により金額が決定しますので、予めその上限額、計算方法等を具体的には記載できません。

※なお、お客さまにご負担いただく上記費用等の合計額、その上限額および計算方法等は、上記同様の理由により具体的には記載できません。

※上記に記載しているリスクや費用項目につきましては、一般的な投資信託を想定しております。費用の料率につきましては、三井住友アセットマネジメント株式会社が運用するすべての投資信託のうち、徴収するそれぞれの費用における最高の料率を記載しております(当資料発行日現在)。投資信託に係るリスクや費用は、それぞれの投資信託により異なりますので、ご投資をされる際には、事前に投資信託説明書(交付目論見書)や契約締結前交付書面等を必ずご覧ください。

三井住友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399号

加入協会:(社)投資信託協会、(社)日本証券投資顧問業協会

■この資料は、情報提供に限定したものととして、三井住友アセットマネジメントが作成したものであり、特定の投資信託・生命保険・株式・債券等の売買を推奨・勧誘するものでもありません。■この資料に基づいてとられた投資行動等の結果については、三井住友アセットマネジメントは一切責任を負いません。■この資料の内容は発行日現在のものであり、将来予告なく変更されることがあります。■この資料は、三井住友アセットマネジメントが信頼性が高いと判断した情報等に基づき作成しておりますが、その正確性・完全性を保証するものではありません。■この資料におけるデータ・分析等は過去の一定期間の実績に基づくものであり、将来の投資成果及び市場環境の変動等を保証もしくは予想するものではありません。■この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、その発行者許諾者に帰属します。



三井住友アセットマネジメント株式会社