

7月の「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？

マンション市場を見る上で注目されるのは、契約が成立する前の「発売戸数」です。首都圏の発売戸数の直近のピークは、2004年の約8万5,000戸でした。震災発生前には、今年(2011年)の発売戸数は、前年比15.9%増加の約5万戸が見込まれていました。しかし、震災発生以降は、その動きに変化が生じています。

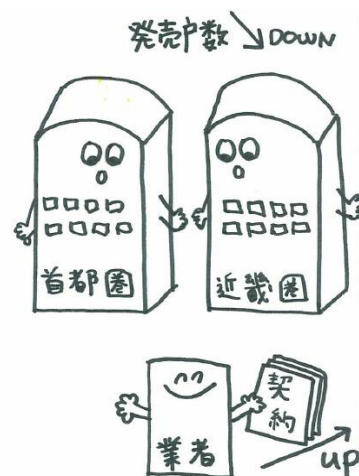
2. 最近の動向

民間調査会社の不動産経済研究所が発表した「7月の首都圏の新築マンション発売戸数」は、前年同月比1.3%減少の4,073戸でした。(首都圏は東京、神奈川、埼玉、千葉の1都3県)

前年を下回るのは、2カ月連続です。節電対応のため、モデルルームの営業時間を短縮しているマンション業者も多く、新築物件の供給自体が減少していることも影響しました。

また、発売月に契約が決まった戸数の割合「契約率」は、76.2%でした。好不調の分かれ目の70%を19カ月連続で上回りました。底堅い需要のあるファミリー向けの物件が伸びていることが主な要因です。

また、「7月の近畿圏の新築発売戸数」は前年同月比18.2%減少の1,560戸でした。(近畿圏は大阪、京都、兵庫、滋賀、奈良、和歌山の2府4県)ただし、契約率は75.1%と6カ月連続で70%を上回りました。



3. 今後の展開

7月は、首都圏・近畿圏ともに発売戸数は、前年比で減少しました。これまでのマンション業界では、景気低迷で、発売しても売れない、売れないから発売しない、あるいはできないといった状況が長く続いたこともありました。しかし、現状は、マンション業者が景気動向を慎重に見た結果、発売時期を3カ月から半年程度、後ろにずらす動きです。つまり、販売戦略によるもので、需要の底堅さに変化はありません。

震災発生以降は、「割安感・駅や職場に近い」といった条件に加えて、新たに「安全性」が重視されるようになりました。地盤の状態や避難施設の有無、そして自家発電の装備など、新たな付加価値です。

マンションなど住宅を購入する時には、家具や家電の買い替えなど新たな需要も同時に発生します。それだけ、景気に与える影響も大きく、マンション市場の動向は、国内経済を見る上でも重要な指標です。

弊社マーケットレポート

検索!!

2011年08月16日【キーワード No.642】4～6月期の「日本のGDP」(日本)

2011年08月11日【デイリー No.1,033】主要国のリート市場の最近の動向(7月)～欧米の財政問題などへの懸念により下落～

☆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一切の権利は、その発行者及び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であり、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、その発行者及び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