



回復してきた「首都圏のマンション市場」（日本）

1. 「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、「発売戸数」や「契約率」です。首都圏の直近の発売戸数のピークは、2004年の約8万5,000戸でした。震災前には、今年(2011年)の発売戸数は、前年比で約16%増加の約5万戸が見込まれていました。しかし、震災後は、その動きに変化が生まれました。

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「11月の首都圏(東京・神奈川・埼玉・千葉)のマンション発売戸数」は、前年同月比31.0%増加の4,820戸でした。2カ月ぶりの増加です。

11月の首都圏は、特に東京都内や埼玉県内で供給が増加。10月に発売予定の物件が、11月にずれ込んだことも、大幅に増加した要因です。

また、発売月に契約が決まった割合を示す「契約率」は、79.6%でした。好調・不調の分かれ目とされる70%を大きく上回りました。

一方、「11月の近畿圏(大阪、京都、兵庫、滋賀、奈良、和歌山)の発売戸数」は前年同月比31.6%減少の1,405戸でした。2カ月ぶりに前年同月を下回りました。「契約率」は70.2%と辛うじて70%を上回りましたが、首都圏ほどの本格回復には至っていないようです。



3. 今後の展開

欧州の財政問題や株安など、消費者心理の冷え込みにつながるリスク要因はあるものの、東日本大震災直後のマンション需要の冷え込みは、明らかに払しょくされつつあります。そして、マンション市場を取り巻く環境にも、変化が生じています。それまでの「割安感・駅や職場に近い」といった条件に加えて、震災後は「安全性」が重視されるようになりました。具体的には、地盤の状態や避難施設の有無、そして自家発電の設備などです。消費者の物件を見る目は、さらに厳しさを増しているようです。

マンションなどの住宅は高い買い物だけに、景気の動きに大きな影響を与えます。そして、景気の影響も受けます。また、マンションの購入時には、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。マンション市場の動向は、国内景気を見る上でも、非常に重要な指標の一つです。

弊社マーケットレポート

検索!!

2011年12月16日【キーワード No.730】半年ぶりにマイナスに転じた「日銀短観」(日本)

2011年11月25日【デイリー No.1,150】最近の指標から見る日本経済(2011年10月)

☆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

投資信託の基準価額は、投資信託に組み入れられる有価証券の値動き等(外貨建資産には為替変動もあります。)の影響により上下します。基準価額の下落により損失を被り、投資元本を割り込むことがあります。

運用の結果として投資信託に生じた利益および損失は、すべて受益者に帰属します。したがって、投資信託は預貯金とは異なり、投資元本が保証されているものではなく、一定の投資成果を保証するものでもありません。

●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(それらにかかる消費税等相当額を含みます。)、および外国における資産の保管等に要する費用等が信託財産から支払われます。また、投資信託によっては成功報酬が定められており当該成功報酬が信託財産から支払われます。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、運用の状況により変化するため、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、お客さまの保有期間に応じて異なる等の理由により予め具体的に記載することはできません。

※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における、それぞれの費用の最高の料率を記載しております(当資料作成基準日現在)。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: 社団法人投資信託協会、社団法人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