

2012年の「マンション市場」の動向（日本）

1. 「マンション市場」の動向を把握するには？

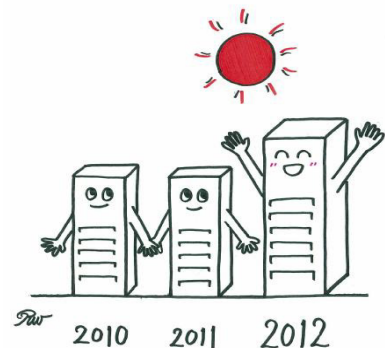
販売動向の先行指標となる供給動向、つまりデベロッパーなどの発売戸数に注目します。首都圏の場合、発売戸数の直近のピークは2004年の約8万5,000戸でした。その後の2009年の発売戸数は、約3万6,000戸まで減少しましたが、2010年には約4万5,000戸まで回復していました。

2. 最近の動向

民間調査会社の不動産経済研究所の発表によれば、昨年2011年の首都圏（東京・神奈川・埼玉・千葉）のマンション発売戸数は、前年比0.1%減少の4万4,499戸でした。ほぼ前年並みです。

年初の時点では、前年比で2割程度、増加すると見られていました。しかし、震災の影響で年の半ばに発売戸数が減少。年末にかけて増加に転じましたが、通年では前年実績を下回りました。

また、近畿圏（大阪・兵庫・京都・滋賀・奈良・和歌山）のマンション発売戸数は、前年比6.9%減少の2万219戸、2年ぶりの減少です。



3. 今後の展開

不動産経済研究所では、首都圏の今年のマンション発売戸数が、2011年から19.1%増加の約5万3,000戸になると見込んでいます。震災後に建設が中断された物件が今年にずれ込むほか、首都圏での在庫の不足感を受けて着工件数が4割近く増えることが主な理由です。一方、近畿圏の今年の発売戸数は、2011年から2.4%増加の約2万700戸となる見込みです。近畿圏のマンション在庫はほぼ適正水準ですが、材料や人件費などの建設コストが上昇するなか、デベロッパーは慎重な姿勢となりそうです。

「マンション市場」を中長期で見た場合、今後数年間は、首都圏だけでも毎年5～6万戸の発売が見込まれます。これは、バブル崩壊以前の市場規模を若干上回る水準です。この背景には、高度成長期に建てられたマンションの老朽化による建て替え需要があります。

マンションのような大規模な住居の建て替えは様々な需要を生むことから、景気の下支え要因になります。マンション市場の需給動向、そして中長期的な建て替えサイクルなどにも、今後は注目です。

弊社マーケットレポート

検索!!

2012年01月20日【デイリー No.1,204】長期金利の最近の動向 ～ユーロ圏9カ国の格下げなどで、米独の長期金利が低下～

2011年12月19日【キーワード No.731】回復してきた「首都圏のマンション市場」(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