



## 3月の「マンション市場」は近畿圏が大幅回復（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。その後減少を続け、ボトムとなった2009年は、約3万6,000戸まで減少しましたが、2011年には約4万5,000戸まで回復しました。

### 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ると、「3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6.1%減少の3,462戸でした。5カ月ぶりに前年同月の水準を下回る結果となりました。

一方、販売月に契約が決まった割合を示す「契約率」は79.2%と、好調・不調の分かれ目とされる70%を大きく上回りました。70%を上回るのは7カ月連続のことで、2012年に入ってから、この水準は一段と上昇してきています。

また、「3月の近畿圏（大阪・京都・兵庫・滋賀・奈良・和歌山）のマンション発売戸数」は前年同月比34.7%増加の2,316戸と、大幅に増加しました。



### 3. 今後の展開

今回、特に注目されるのは近畿圏のマンション市場の大幅な回復です。発売戸数が大幅に増加しただけでなく、契約率も78.5%と4カ月ぶりに70%を超えました。契約率は、前月が68.1%だったことと比較すると、10%以上も高くなりました。

また、首都圏では超高層マンションの需要が回復してきています。震災以降、自家発電機の装備や免震構造などの安全性により配慮した物件が増えていることなどから、超高層マンションに限った契約率も86.1%と前年同月の77.1%から大幅に伸びています。今年の半ばから後半にかけて、東京の湾岸地域で大規模マンションの供給が多く計画されていることもあり、こうした人気の回復は追い風となりそうです。

住宅市場に大きな影響を与えた震災から1年。子育て中の家族など、一次取得者層の需要も徐々に回復してきました。また、消費税が増税される前に高額な住宅を取得したいという購入者も出てきたようです。こうした追い風を受け、今後の市場が着実な回復を続けられるか否か、新年度に入ってから動向にも注目が集まります。

弊社マーケットレポート

検索!!

2012年04月18日【デイリー No.1,294】IMFの世界経済見通し(2012年4月)～小幅な上方修正～

2012年04月17日【キーワード No.817】3月の「百貨店売上高」は大幅な反動増(日本)

■この資料は、情報提供を目的として、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・勧誘するものではありません。■この資料に基づいてとられた投資行動の結果については、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。■この資料の内容は作成基準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・分析等は過去の実績及び将来の予想であり、今後の市場環境等を保証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、情報提供を目的として、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・勧誘するものではありません。■この資料に基づいてとられた投資行動の結果については、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。■この資料の内容は作成基準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・分析等は過去の実績及び将来の予想であり、今後の市場環境等を保証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