

2010年度上半期の「マンション市場」動向（日本）

1. 国内マンション市場の現状は？

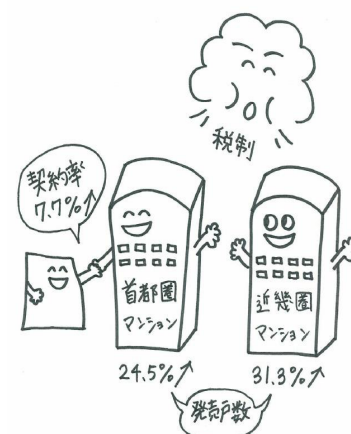
「マンション」は日本を含む多くの国々で、都市部における住居形態として重要な位置付けです。国土交通省が行った調査で、2009年末の全国の新築マンション戸数は約562万戸であることが分かりました。近年、国内の大都市圏で急速に増えている「マンション」は、2000年から2005年頃にかけて、企業がリストラの一環で手放した土地に建つものが多く、年々大規模な「マンション」が増える傾向にあります。

2. 最近の動向

民間の不動産経済研究所は14日、今年度上半期(4～9月)の『首都圏のマンション市場動向』(1都3県:東京都・神奈川県・埼玉県・千葉県)を発表。首都圏のマンション発売戸数は、昨年度上半期と比べて24.5%増加の2万1,702戸と、5年ぶりに前年実績を上回ったことが分かりました。

発売戸数のうち、実際に販売につながるいわゆる「契約率」は、6カ月平均で78.7%でした。前年同期と比べて7.7%の上昇です。業界では、「契約率70%」を販売の好調不調の目安と見ています。つまり、今年度上半期のマンション販売は好調に推移したということが出来ます。

また、今年度上半期の『近畿圏のマンション市場動向』(2府4県:大阪府・兵庫県・京都府・滋賀県・奈良県・和歌山県)によれば、近畿圏の発売戸数も前年同期比31.3%増加の1万1,306戸と前年実績を上回りました。



3. 今後の展開

今年度上半期の「マンション市場」の動向で特徴的なことは、首都圏・近畿圏ともに都市部の動きが活発であるということです。首都圏全体の発売戸数が前年同期比24.5%増加したなか、東京都23区内の発売戸数は同29.4%の増加。その一方で、千葉県は前年同期比7.3%の減少でした。近畿圏も同様に、大阪府や神戸市など都市部の大型物件が好調で、高い伸びとなりました。

都市部のマンション価格が相対的に高いにもかかわらず、人気が集まる背景には、従来からの住宅ローン減税に加え、住宅購入に伴う贈与税の非課税枠の拡大(2010年は従来の500万円から1,500万円へ)や、住宅ローン金利の低下などで、20代や30代の消費者でも高額物件に手が届く現在の環境があります。首都圏のマンション1戸当たりの平均価格も4,705万円と、前年同期比262万円上昇しました。

マンション市場のような住宅市場の回復は、家具や家電の購入などにつながるほか、すそ野の広い不動産・建設業界の雇用確保にもつながります。マンション市場が景気に与える影響は大きく、今後の動向が注目されます。

弊社マーケットレポート

検索!!

2010年09月27日【キーワード No.411】三大都市圏の基準地価に底打ち感(日本)

2010年09月08日【デیلیー No.663】日本の法人季報(4-6月期)～企業収益は順調に回復～

☆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