

## 2014年も活況が予想される「マンション市場」(日本)

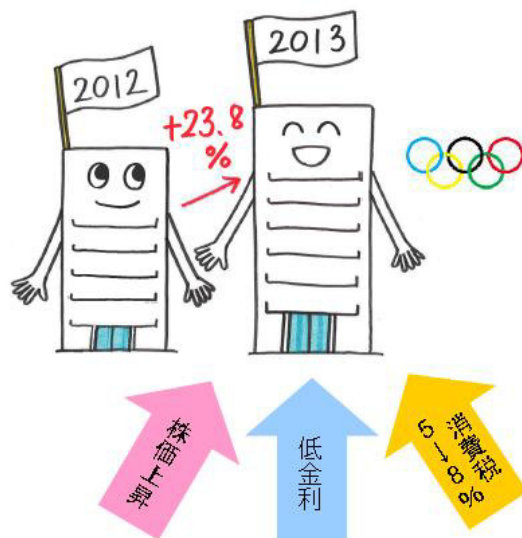
### 1. マンション市場動向を把握するには？

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(開発業者)などの発売戸数などにより把握することが出来ます。首都圏のマンション発売戸数は、2004年の約8万5,000戸が直近のピークでした。その後、発売戸数は2009年に約3万6,000戸まで減少しましたが、2010年以降回復基調となり、2012年には約4万6,000戸となりました。

### 2. 最近の動向

先週、民間調査会社の不動産経済研究所が発表した2013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+23.8%の5万6,476戸となりました。なかでも、東京都区部が同+46.1%の大幅増となり、全体をけん引しました。アベノミクスによる株価上昇や、日銀の異次元緩和による低金利、消費税増税前の駆け込み需要などが昨年前半からマンション市場全体を底上げしました。加えて、昨年9月に2020年東京五輪の開催が決定したことにより、とりわけ東京湾岸部を中心とした東京都区部の需要増加が顕著となりました。この他、2012年初～2014年末の間、住宅取得等資金の贈与税が非課税となる措置があり、1年毎に非課税限度額が引き下がることから、早期の資金贈与が後押しされていることも背景にあります。

また、新規に発売された物件のうち、当月に契約が決まった割合を示す「月間契約率」は、2月以降、好不調の分かれ目とされる70%を上回り、底堅さを維持しています。さらに、1戸当たりの平均価格は前年比+8.6%の4,929万円と、3年ぶりに上昇しました。



### 3. 今後の展開

不動産経済研究所によると、2014年の首都圏のマンションの供給量は2013年度とほぼ同水準の5万6,000戸程度と予測されています。4月に消費税率が引き上げられるため、現在は駆け込み需要が見られますが、増税後は一旦需要が減退すると考えられます。ただし、政府は増税による消費の落ち込みを下支えするための経済対策を組んでおり、住宅取得については「すまい給付金」(\*)が給付されます。東京五輪の開催決定や非課税措置・給付金など政策効果などに下支えされ、2014年もマンション市場が活況となることが見込まれます。※すまい給付金:消費税率8%への引き上げ時に収入額の目安が510万円以下で最大30万円、10%への引き上げ時に同775万円以下で最大50万円を給付予定。

弊社マーケットレポート

検索!!

2014年01月20日【キーワード No.1,250】円安株高が押し上げた2013年の「百貨店売上高」(日本)

2014年01月08日【デیلیー No.1,768】最近の指標から見る日本経済(2014年1月)

■当資料は、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す。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。■当資料に基づいて取られた投資行動の結果については、当社は責任を負いません。■当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。■当資料に市場環境等についてのデータ・分析等が含まれる場合、それら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。■当資料は当社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。■当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、その発行者および許諾者に帰属します。■当資料に掲載されている写真がある場合、写真はイメージであり、本文とは関係ない場合があります。

## 【重要な注意事項】

### 【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3.50%
- ◆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 年 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が運用するすべての投資信託(基準日現在において有価証券届出書を提出済みの未設定の投資信託を含みます。)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。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。

●投資信託は、預貯金や保険契約と異なり、預金保険・貯金保険・保険契約者保護機構の保護の対象ではありません。また登録金融機関でご購入の場合、投資者保護基金の支払対象とはなりません。

●投資信託は、クローズド期間、国内外の休祭日の取扱い等により、換金等ができないことがありますのでご注意ください。

[2013年11月15日現在]

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:一般社団法人投資信託協会、一般社団法人日本投資顧問業協会

■当資料は、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す。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。■当資料に基づいて取られた投資行動の結果については、当社は責任を負いません。■当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。■当資料に市場環境等についてのデータ・分析等が含まれる場合、それら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。■当資料は当社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。■当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、その発行者および許諾者に帰属します。■当資料に掲載されている写真がある場合、写真はイメージであり、本文とは関係ない場合があります。



三井住友アセットマネジメント株式会社