



## 2003.1月号のダイジェスト

## SPECIAL REPORT

## 早分かりQ&amp;A

## 専門家に聞く～2002年の回顧と2003年の見通し～

## Q 2003年の景気予測は？

2002年は「実感なき景気回復期」でした。確かに景気動向指数(CI)の一致指数は上昇基調で推移しましたが、回復の実感はありませんでした。その最大の理由はデフレです。

2003年はまがりなりにも回復してきた各種の指標が再び低下する可能性があります。欧米やアジアなど世界経済が後退・減速局面に移行します。その結果日本経済を支えている輸出が落ち込み、さらに設備投資や公共投資、比較的好調だった乗用車販売や個人消費なども減速する可能性があるためです。

景気循環論からみると、日本経済は西暦の前半は景気後退期が優勢で、後半は常に拡大期が優勢になっています。このことから、2006年度以降は戦後6回目の好景気の波を迎えると予測しています。

(株)UFJ総合研究所 投資調査部長 嶋中雄二氏

## Q オフィスビル市場の見通しは？

いわゆる「2003年問題」により、中小ビルの空室率上昇が懸念されます。さらに今後もオフィスビルの供給増は継続する可能性があります。また、J-REIT市場も、2001年9月の2法人の上場以来、11月時点で6法人が上場し、順調に市場規模は拡大しています。今後は、安定した利回り商品として、新たな社会インフラとして位置づけられ、市場規模が拡大していくのが望ましいと思います。

(みずほ証券(株)投資戦略部 石澤卓志氏)

## Q 戸建・賃貸住宅市場の動向は？

貸家住宅市場は、供給過剰という状況が続いていますが、賃貸住宅の質的向上を促進する建替え需要もあります。戸建分譲住宅はマンション同様、都心回帰の傾向がみられます。全体的には厳しい状況にありますが、魅力ある物件は人気を集めています。また、リスク回避のために建替えに際しアパート併用住宅とするケースも増えていきます。

(株)ミサワホーム総合研究所 市場調査室長 星野俊樹氏

## HOT ANGLE

## コンバージョン②

## インタビュー:大阪市立大学大学院・難波和彦教授

## 日本におけるコンバージョンとは？

日本におけるコンバージョン、特に住宅への転換には様々な法規制があり、従来の枠組みの中で魅力ある住宅へ変換するのは困難といえます。日本でのコンバージョンを成功させるためには、現状の枠組みにとらわれず自由な発想で取り組むことが必要です。

実際に取り組む上では、物理的な意味でのスクラップとせず、ゴミを出さない 建物の性能をアップする(省エネ度の向上)

オフィスから住宅へなど、用途を変更する(長寿命) 街並の表現を変える(都市の再生)の、4つを基本とするべきと思います。

## 大阪でのシミュレーションの結果は？

大学での講義の一環として、大阪都心部の空きビルの実態を調査し、いくつかのエリアでシミュレーションを行いました。ビルのオーナーからなかなか理解を得られず、図面の入手等が困難でした。実際にコンバージョンを実施するためには、オーナーへの啓蒙が大切だと分かりました。

まだ具体的に特定のビルをコンバージョンしたという事例はありませんが、少なくとも2003年中には、具体的なケーススタディに取り組みたいと思っています。

## DATA FILE

## データファイル

## 2002年11月 首都圏・近畿圏のマンション市場動向

## 首都圏

分譲中戸数は増加傾向。11月末時点で10,778戸、2ヶ月連続で1万戸を上回る。

新規供給戸数 7,801戸 (前年同月比) 12.1%

初月販売率 73.9% (前年同月比) 2.7ポイント

平均価格 3,917万円 (前月比) -0.4%

分譲㎡単価 513千円 (3.3㎡単価) (前月比) 2.7%

## 近畿圏

初月販売率は70%台に回復するものの、分譲中戸数は7,345戸と、増加傾向が継続。

新規供給戸数 3,320戸 (前年同月比) -19.7%

初月販売率 71.8% (前年同月比) -1.7ポイント

平均価格 3,133万円 (前月比) -6.5%

分譲㎡単価 416千円 (3.3㎡単価) (前月比) -1.6%