



## 2008. 1月号のダイジェスト

## SPECIAL REPORT

## 早分かりQ&amp;A

## どうなる2008年 — 日本経済と不動産投資市場の展望 —

## Q 2008年の日本経済は？

みずほ証券(株) エクイティ調査部

シニアエコノミスト・飯塚尚己氏に伺いました。

「サブプライム危機や建築基準法不況、建設不況、コストプッシュインフレ、株安・円高・政治不信などの影響によって、残念ながら、2007年末から2008年明け頃に景気後退に陥ると思われま。ただし、今回はプチ景気後退とも呼ぶべき、短期・小規模の景気後退で、2008年春以降には回復に転じると考えています。中長期的にみますと、日本経済はデフレからの脱却という正常化のトレンドにあり、2008年後半には徐々に立ち直っていくと思ひます。

住宅投資については、団塊ジュニアが住宅取得適齢期にあること、雇用・所得の改善が図られつつあること等もあって、2008・2009年は住宅取得にとっていい時期であり、大幅な悪化はないと思ひます。」

## Q 2008年の不動産投資市場は？

(株)ニッセイ基礎研究所 金融研究部門

上席主任研究員・松村徹氏に伺いました。

「2007年後半に不動産投資環境は潮目が変わったと思ひられます。投資家や金融機関のリスクに対する意識が高まり、投資・融資対象となる不動産やファンドに対してシビアな選別が行われはじめています。ただし、不動産ファンダメンタルズはおおむね堅調で、あくまでも、これまでの投資マネーの行き過ぎた部分が修正、調整されている状況だと思ひます。

投資家や金融機関のリスク感度の高まりは、慎重に投資を判断する傾向を強めており、上ずれた価格を本来の実力に応じた価格に収斂させていくでしょう。今後は、本当の不動産のプロとセミプロにはっきりと別れ、本物のプロにとっては、さまざまな面白い不動産ビジネスができる時代になってきたと思ひます。」

## HOT ANGLE

## 三大都市圏での人口移動について

## 総務省「住民基本台帳人口移動報告」の分析

11月26日に総務省が発表した「三大都市圏での人口移動」によると、三大都市圏(東京圏・大阪圏・名古屋圏)全体の転入超過数(転入者数 - 転出者数)は、1996年以降11年連続で転入超過となっており、特に2004年以降は一段と転入超過数が増加していました。特に東京圏の転入超過数は2001年以降10

万人を上回り、2007年1~10月でも14万7,962人と人口増が加速しています。一方、大阪圏は1974年から転出超過が続いていますが、その数は減少傾向にあります。また名古屋圏はほぼ横ばいで推移していましたが、2006年は1万7,874人と、1975年以降では最大の転入超過数を記録しました。

## Market Watching

## 変わる街探検隊

## 第27回 港区港南エリア

## 居住人口も大幅増、街の景色も変化

分譲マンションの2005年問題が言われた当時、1万戸を超える供給予定物件があった東京都港区の港南エリアは、まさに象徴的なエリアとして大いに注目を集めました。2年以上が経過した現在、「芝浦アイランド」の「島びらき」も終わり、大規模マンション、超高層マンションへの入居も順調で、港南エリアの世

帯数は2007年1月1日現在で7,015世帯と大幅に増加しています。

生活利便性や居住環境を懸念する声もありましたが、マンションに生活利便施設を組み込んだ開発等も行われており、利便性も向上しています。近年、最も大きく変わった街の一つと言えます。

## 都市を考える

## インフラ都市論

## Vol.8

## 子供のための都市の恐怖

立命館大学客員教授 竹村公太郎 氏

都市づくりにおいて、子供のために何をしたらいいか それを1つ挙げるとしたら「恐怖の場を用意する」ことです。文部科学省が全国の小学生を対象としたアンケート調査によれば、海や川で遊んでいる子供ほど、挨拶したり、席を譲ったりする社会規範を身につけていました。海や川での遊びは危険と隣り合わせで、恐怖心をもたらします。その恐怖を感じる仕組みを作っているのが、

人間の脳の中でも一番古い爬虫類の本能の脳です。

爬虫類は危険を避けるために集団を形成してきました。人間は本能の脳で恐怖を覚え、集団行動の大切さを知り、集団の様式や約束事を「社会規範」や「道徳」と呼ぶようになりました。都市を造る人々には、子供たちが自然を体験し、恐怖を鍛える場、それが都市を流れる川ですが、これを用意する責任があります。

## DATA FILE

## データファイル

## 2007年11月 首都圏・近畿圏のマンション市場動向

## 首都圏

新規供給戸数が大幅減。11月に3,000戸台に減少したのは、1991年以来、16年ぶり。

## 近畿圏

初月販売率は58.9%に低下。販売は厳しさを増している。

新規供給戸数 3,868戸 (前年同月比) -43.6%

初月販売率 64.0% (前年同月比) -10.7ポイント

平均価格 4,684万円 (前月比) -0.2%

分譲㎡単価 (3.3㎡単価) 636千円 (2,101千円) (前月比) 3.6%

新規供給戸数 2,332戸 (前年同月比) -4.0%

初月販売率 58.9% (前年同月比) -14.6ポイント

平均価格 3,532万円 (前月比) -18.2%

分譲㎡単価 (3.3㎡単価) 469千円 (1,549千円) (前月比) -16.4%