

専門家に聞く 2002年の回顧と2003年の見通し ～分譲マンション市場予測の前提条件の整理～

株式会社長谷工総合研究所（東京都港区、所長：山本 理）では、表題のレポートをまとめました。

レポートの全文は、12月25日発行の「C R I」1月号に掲載いたします。

◆2002年の回顧と2003年の見通し

- 2002年の分譲マンション市場を振り返ると、首都圏・近畿圏ともに高水準の供給が継続している。また、販売状況をみると、初月販売率は70%以上を維持しているものの、大量供給の影響もあって、分譲中戸数は増加傾向にある。
- 一方、社会・経済環境をみると、不良債権処理の本格化、デフレの深刻化等、様々な問題があり、先行き不透明感が増している。また、不動産市場でも、“2003年問題”といわれるオフィスビルの大量供給が行われる等、2003年は見通しがなかなか立てにくい年となることが予測される。しかし、そうした状況下でも、新しい方向性を見出すため、様々な取り組みや新しい動きがみられる。
- 今月号のレポートでは、分譲マンションの市場動向を考える際に考慮すべき問題として、経済環境、オフィスビル市場、賃貸・戸建市場について、それぞれ3人の専門家に現状と課題を伺った。

◆経済環境の視点から

- 長引く不況に苦しめられる中、本格的な景気回復が渴望されているが、2003年の景気はどう変化するか。2003年の景気予測については、様々な見解があり、10人のエコノミストがいれば10通りの予測があるという状況である。
- 予測が難しい景気動向であるが、2002年は実感なき景気回復期であり、その要因としてはデフレの影響が大きかったこと、2003年の日本経済は回復基調から後退局面となる可能性が強いこと、景気循環論からみれば、2006年度から2010年度にかけては戦後6回目の好景気となる可能性があること等、2002年の景気動向と中長期の見通しについて、(株)U F J総合研究所投資調査部長 嶋中雄二氏にお話を伺った。

◆オフィスビル市場の視点から

- 2001～2002年に「2003年問題」で大きく注目を集めたオフィスビル市場、2002年11月時点で6法人が上場し順調に市場規模を拡大するJ-R E I T市場、2002年7月、10月に“都市再生緊急整備地域”が指定された都市再生策の3要素を中心に、2002年の総括と今後の見通しについて、みずほ証券(株)投資戦略部 シニア不動産アナリストの石澤卓志氏にお話を伺った。

◆戸建・賃貸住宅市場の視点から

- 戸建住宅市場は、厳しい状況が続き、持家住宅の着工戸数は、全国で2001年が38.6万戸、2002年1～9月には27.9万戸と減少傾向が続いている。
- また、賃貸住宅市場は、首都圏では需給バランスは乱れているものの、2002年に入って着工戸数が、前年同月比10%以上の増加率となる月も多くなっている。
- 分譲マンション市場とならぶ戸建住宅市場、賃貸住宅市場の動向について、(株)ミサワホーム総合研究所市場調査室長の星野俊樹氏にお話を伺った。

※社外専門家稿のため、具体的内容は
12月25日発行の「C R I」本誌を
ご参照頂けますようお願いいたします。