



2006. 1月号のダイジェスト

SPECIAL REPORT

早分かりQ&A

どうなる2006年 —日本経済と不動産投資市場の行方—

Q 2006年の日本経済は？

(株)第一生命経済研究所 経済調査部 主席エコノミスト・飯塚尚己氏に伺いました。

「2002年1月を底とする景気回復は、2006年1月で48ヵ月続き、いざなぎ、平成景気に次ぐ戦後3番目の長寿景気となります。今回の景気回復は、実感なき景気回復と言われていましたが、当研究所の予測では、2005年度の経済成長率は2.8%、2006年度は1.8%となっており、2006年には回復を実感できるようになります。

住宅投資について、人口要因、雇用・所得環境、金利面での購入タイミングの3つの観点で2006年の状況をみますと、いずれの要因も決して悪くないと思います。2006年度・2007年度は、持家系住宅を中心に駆け込み需要が発生しそうな環境にあり、分譲マンションを中心に高水準の住宅着工戸数が継続すると見ています。」

Q 2006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。

「投資家にとって、ここ5年間近くは、低利でノンリコース・ローンが調達できるため、不動産投資利回りとのイールドギャップが大きく、大きなレバレッジ効果が期待できたことから、地価や賃料が長期低迷する中でも、不動産投資市場は大きく成長してきました。当研究所では、2005年末の外国籍の大型ファンドを含めた私募ファンドは7兆円近く、J-REITと合わせたファンド市場は10兆円、他の証券化された不動産を加えると20兆円の市場規模になっているとみています。

2006年の、不動産投資市場の外部環境は大きな変化がないとみられます。しかしながら、いずれ調整局面を迎えるでしょうから、投資家は金利や賃貸市場、景気の動向についても注視する必要があります。」

Market Watching

マンション探検隊

Vol.3 東京ベイエリアの大規模マンション
ラディアン コースト新浦安

千葉県浦安市の「ラディアン コースト新浦安」は、総戸数337戸で大型住戸が特徴の永住型大規模マンションです。海が近いことから、防錆対策や防風対策に配慮し、また2～3戸に1機の割合で設置したエレベーターや、間口を広めに取ったエントランスや

回廊など、居住性と開放感を重視した計画となっています。

入居から一定期間、共用施設の運営を手伝う社が入り、サポート体制を設けた共用施設でのイベントやパーティが定期的に開催されており、住民同士のコミュニケーションも深まっています。

Market Watching

変わる街探検隊

第9回 浜甲子園団地 (兵庫県西宮市)

1962年の入居開始から約40年、敷地面積約31ha、約4,600戸、約1万人が生活する関西有数の大規模団地である浜甲子園団地の再生事業が始まっています。

2001年春より第一期の建替事業に着手し、建築家の江川直樹氏をマスターアーキテクトとし、「浜甲子園さくら街」は調和と変

化のある街なみ作りを行い、「団地から浜の手の街」へ変化させることを目指して、団地再生に取り組んでいます。

今月号では2005年10月29日から入居が始まった「浜甲子園さくら街」での事業内容を紹介します。

Trend Express

シリーズ“人口減少社会”—Ⅲ

エネルギー・コンパクト都市への進化 “激変する21世紀を生き残るために”

立命館大学客員教授 竹村公太郎氏

シリーズ“人口減少社会”の3回目として、立命館大学客員教授の竹村公太郎先生に、「21世紀の都市」について、語っていただきました。竹村先生は、「日本文明の謎を解く」「土地の文明」等の著作があり、独自の視点で都市を分析されています。20世紀の近代文明を支えたエネルギーは石油ですが、21世

紀には石油が枯渇していくことが予測されています。そのため、今後、人類はエネルギーの枯渇という環境激変に襲われることになり、これまでの巨大すぎる都市からコンパクトになる必要があるなど、21世紀に都市が生き残る方法等を語っていただきました。

DATA FILE

データファイル

2005年11月 首都圏・近畿圏のマンション市場動向

首都圏

11月の供給としては、3年ぶりの7,000戸台。初月販売率は7ヵ月連続で80%台を維持。

近畿圏

新規供給は5ヵ月ぶりに前年同月を下回る。初月販売率は3ヵ月連続で75%台を維持。

新規供給戸数 7,939戸 (前年同月比) -2.3%

初月販売率 83.7% (前年同月比) 3.3ポイント

平均価格 4,213万円 (前月比) 2.6%

分譲㎡単価 (3.3㎡単価) 544千円 (1,799千円) (前月比) 0.0%

新規供給戸数 2,994戸 (前年同月比) -10.4%

初月販売率 75.1% (前年同月比) -0.2ポイント

平均価格 3,275万円 (前月比) 1.9%

分譲㎡単価 (3.3㎡単価) 441千円 (1,456千円) (前月比) 2.6%