

2009 新春特別企画



2009年の日本経済

三菱UFJ証券(株) 参与 景気循環研究所長
嶋中 雄二氏

「金融危機不況」の次に来る 景気回復

米国発の金融危機により日本経済も厳しい局面にある。しかし株価の大底から景気の谷までの時間的距離は、通常5~6ヵ月。過去13回の景気循環における日経平均株価の水準と前年同月比増減率の2つの指標をみると、6ヵ月前後。2008年10月の7,162円が株価の大底と考えると、2009年3月か4月に景気の谷をつけると推定できる。一方、景気回復が始まって也好況と感じる水準への回復には2年程度の時間を要す。景気は「変化の方向」で判断するが、景況感には「水準」で判断する。つまり、好況を実感できるのは2010年度。翌年度には減速するが、2012年から中期循環の回復・拡大局面が始まると考える。



2009年の不動産市況

みずほ証券(株) 金融市場調査部チーフ 不動産アナリスト
石澤 卓志氏

市況回復には “やる気”が一番

マンション・住宅は価格調整が必要。ただし、経済の先行き不安も販売不振の大きな原因であり、先行きに期待が感じられる政策も必要である。また、日本の実態経済はさほど悪くないことを正しく認識した上で行動を起こすという“やる気”が、回復のきっかけになる。ネガティブ要素がなければ、2009年4~5月には不動産市況に明るさが出る見通し。同時期に住宅ローン減税が実施されれば、需要喚起に効果が期待できる。価値観の多様化もあって、今後の住宅供給は都心部は賃貸マンション、郊外部は分譲マンションが中心になっていくのではないかと。不動産業は本来はソフト産業であり、管理の良さなどをもっとアピールしていく必要がある。



2009年の住宅市場

独立行政法人住宅金融支援機構 住宅総合調査室
松家 真一氏

景気後退からの 回復を期待したい2009年

米国発の世界金融危機で日本も景気は後退、2008年秋にはリーマン・ショック。今後、実体経済への影響が危惧される中、日本の経常収支の黒字は民間住宅投資額を補って余りある年間20兆円強。住宅投資に幾ばくか振り向けられると、内需拡大への貢献が期待されるが、現況は円高による輸出産業の減速や、景気後退による消費者マインドの冷え込み、雇用環境の悪化、株価下落による資産目減りなど、非常に厳しい。株価の動きは、資産としての分譲マンション在庫との相関もどうかあるが、長期的にみれば景気後退期の低金利の今、固定金利で返済額を確定させ、将来の不確実な社会経済に備え、生活設計への余裕を確保する選択もある。

MARKET WATCHING

変わる街探検隊

第38回

神奈川口開発で京浜臨海部の再活性化を図る 「京急大師線沿線」

神奈川県や川崎市などは、2010年10月末の羽田空港の再拡張・国際化を京浜臨海部再活性化のチャンスと捉え、多摩川をはさんで羽田空港に面する川崎臨海部の塩浜地区を「神奈川口」エリアと位置づけ、様々なプロジェクトを計画。鈴木町駅では分譲マンション、東門前駅近くも大規模マンションが建ち、2008年末に複合商業施設も開業予定である。



東門前駅周辺



神奈川口周辺の空撮写真(2008年1月川崎市撮影)

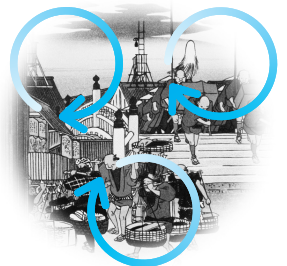
寄稿

都市を考える「インフラ都市論」Vol.11

都市と地方が支え合う循環社会 21世紀の食糧危機にあたって

(財)リバーフロント整備センター理事長 首都大学東京客員教授 竹村 公太郎氏

21世紀の食糧問題は、気候変動、社会経済動向、資源・エネルギー逼迫という地球規模の課題が絡み合う。中でも、問題になるリン鉱石(化学肥料の原料)の枯渇を救う鍵は、江戸に生まれた「物質循環社会」に見出せる。リン鉱石が枯渇する21世紀、日本の穀物自給のため、下肥の復権が必至。尿尿が有機肥料として農地に提供され、生産された穀物や野菜が人々に提供されるという物質循環社会が、世界規模の肥料枯渇に伴う食糧危機を救っていく。



DATA FILE

データファイル

2008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	3,293戸	(前年同月比) △14.9%
初月販売率	63.2%	(前年同月比) △0.8%ポイント
平均価格	5,018万円	(前月比) 3.5%
分譲㎡単価 [3.3㎡単価]	680千円 [2,248千円]	(前月比) 1.2%

近畿圏

新規供給戸数	1,716戸	(前年同月比) △26.4%
初月販売率	58.8%	(前年同月比) △0.1%ポイント
平均価格	3,488万円	(前月比) △2.9%
分譲㎡単価 [3.3㎡単価]	484千円 [1,599千円]	(前月比) 5.0%