

暮らしから考える

## HOUSING 未来予想

●青森大学教授・エッセイスト・ジャーナリスト  
見城美枝子

## 〈 虎 に 想 う 〉

慌ただしさの中にも来る年への新鮮な気持ちが芽生える師走だが、今年は心が重い。行く先々で耳にするのは厳しい地方の建設業界事情や、農業への転換にトライし失敗した業者についてなど、重苦しい話ばかり。しかし、勇者が事にあたって奮起する様を、「虎は風に毛を振るう」という。「虎うそげば風さわぐ」。来年は、天下にほえて風雲を巻き起こす虎の出現に期待しよう。

# 新春特別企画

特集レポート  
Special Report



REPORT 1  
**日本経済**

三菱UFJ証券(株)参与 景気循環研究所長  
**嶋中 雄二**

## どうなる、2010年の日本経済

### 景気は、そう簡単に失速しない

景気動向は2009年3月を底に回復を続け、実質GDPは同年4月以降、2四半期連続でプラス成長。懸念される景気の二番底はないと考えられる。また、「海外経済の好調な推移」「企業収益の回復」「国内の景気対策の継続」「2010年は冬季オリンピックやサッカーワールドカップなどイベント年」などの理由から、2010年末頃まで景気回復が持続すると判断。一方で、地方経済や中小企業が疲弊したままであることは懸念される。内需の根幹でもある住宅への投資促進が必要であると考えられる。



REPORT 2  
**不動産投資市場**

㈱ニッセイ基礎研究所 金融研究部門不動産投資分析チーム 上席主任研究員  
**松村 徹**

## 不動産投資市場活性化への期待

### 2010年の市場展望を踏まえて

不動産業界では景気循環的な変化への対応が喫緊の課題。また、市場の構造的な変化への対応という中長期的課題の克服も重要。分譲マンションは大量供給時代から、品質やコストパフォーマンスが問われる時代に入りました。今後、市場の活性化は、①省エネ・環境負荷低減 ②フローからストックへ ③所有から利用へ ④生活者指向 ⑤これらを支える技術開発、がキーワード。世界同時不況、政権交代と急激な変化に不安は募るが危機こそチャンス。新しいアクションを起こす好機でもある。



REPORT 3  
**不動産市場**

独立行政法人住宅金融支援機構 住宅総合調査室主任研究員  
**松家 真一**

## 2010年寅年、魅力ある市場で経済回復を願う

### 金融面からみた不動産市場

ここ100年ほど寅年経済を振り返ると、政治経済の激動イベントが目白押し。2010年が、景気のどん底から回復に繋がる年周りになることを期待したいが、デフレスパイラルなどへの懸念は払拭されていない。株式や不動産投資の市場回復力も、欧米に比べ遅れが鮮明である。また、日本の住宅不動産の資産価値は欧米に比べて格段に低い。今後、付加価値の高い住宅や不動産が、市場で適正な評価を得て流通し、住宅や不動産が資産になり得る状況が形成されれば、市場の活性化が期待できるだろう。

## 変わる街探検隊

第50回

### 整備の進む我が国の表玄関「東京駅周辺地域」

「東京」駅を一つの大きな街と捉えた「Tokyo Station City」は整備が進み、2012年春には「東京駅丸の内駅舎保存・復原工事」が完成を迎える予定。また、丸の内地域では、「丸の内ビル」「丸の内オアゾ」「ザ・ペニンシュラ東京」「新丸の内ビル」などが竣工した第1ステージに続き、2008～2017年は街づくりの面的拡大と機能の深まりを目指す第2ステージの開発へと突入している。



東京駅と2棟の超高層ビル（「サピアタワー」「グラントウキョウノースタワー」）

「丸の内再構築」の第1ステージで完成した「新丸の内ビル」と「丸の内ビル」

## 寄稿 都市を考える「インフラ都市論」Vol.15

### エネルギー都市の興亡

#### 広重の東海道五十三次の謎

(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

文明の興亡はいつもエネルギー問題と結び付いていた。広重が描いた東海道五十三次の背景からは、当時の東海道筋は貧相な植生が広がっていたことがわかる。大勢の人々が移動していた江戸時代は多くの食糧と燃料が必要であり、森林を伐採。江戸中期には森林の衰退が始まっていたが、黒船来航で化石エネルギーとの邂逅を果たし日本文明は救われた。後に石炭から石油に燃料は移行。日本は21世紀のエネルギー危機へ低炭素社会と物質循環社会の構築が急務だ。



### NEW COVER

今月号より表紙および紙面デザインを変更いたしました。内容が一目でわかりインパクトのある表紙になりました。

## 2009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	3,648戸	(前年同月比) 10.8% ↑
初月販売率	68.8%	(前年同月比) 5.6% 引
平均価格	4,647万円	(前月比) 0.6% ↓
分譲㎡単価 [3.3㎡単価]	694千円 [2,294千円]	(前月比) 4.8% ↓

#### 近畿圏

新規供給戸数	2,088戸	(前年同月比) 21.7% ↑
初月販売率	60.9%	(前年同月比) 2.1% 引
平均価格	3,330万円	(前月比) 6.8% ↓
分譲㎡単価 [3.3㎡単価]	472千円 [1,561千円]	(前月比) 3.5% ↓