

どうなる2006年

～ 日本経済と不動産投資市場の行方 ～

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22日発行の「C R I」1月号に掲載いたします。

- いよいよ2006年が近づいてきました。経済環境をみると、2005年12月に入って、日経平均株価も1万5,000円を上回るなど、様々な景気指標も改善し、景気回復が明確になってきました。これまで景気回復の実感がないと言われていましたが、ようやく2006年には実感できるようになるとの見通しも多くなっています。また、不動産関連分野でも、2005年の基準地地価では大都市圏の都心部を中心に、地価上昇地点が増加し、一部では“バブル”を懸念する声もあります。
- 2006年はいったいどのような年になるのでしょうか。今月号のレポートでは、日本経済全体と、注目が集まっている不動産投資市場について、2人の専門家に現状と見通しを伺いました。

◆2006年の日本経済の見通し

- 2006年1月を迎えると、2002年1月を底とする景気回復期間は48カ月となります。4年間も景気回復が続くことはまれで、2005年9月時点で回復期間は44カ月となり、いざなぎ景気・平成景気に次ぐ戦後3番目の長寿景気となりました。
- 今回の景気回復に対しては、なかなか実感ができないとの声もありましたが、この長い景気回復過程で、日本経済の体質が大きく改善しました。加えて、過剰雇用、過剰設備、過剰債務の3つの過剰の調整もようやく終わり、景気の自律回復メカニズムも働くようになりました。
- こうしたことから、日本経済の不況に対する抵抗力が高まり、安定度は飛躍的に高まっています。その結果、2006年度の日本経済は安定期となり、ようやく景気回復を実感できるようになること、住宅投資についても、団塊ジュニア世代が住宅購入の適齢期であること、雇用・所得環境も改善が続くこと、低金利が継続することから好環境が継続すること等、2006年の景気動向と住宅投資の見通しについて、(株)第一生命経済研究所 経済調査部 主席エコノミスト・飯塚尚己氏にお話を伺いました。

◆2006年の不動産投資市場の見通し

- 2005年は不動産ファンドに注目が集まった1年でした。首都圏・近畿圏の都心部を中心に積極的な不動産取得を行い、不動産の競争入札には私募ファンドやJ-REITが殺到し、高値落札が相次いだこともあって、一部で「ファンドバブル」といわれています。
- 2006年の不動産投資市場はどのように推移するのでしょうか。一部で「ファンドバブル」といわれている不動産取引価格に対する評価、どのようなきっかけで不動産投資市場は調整局面を迎えるのか等、(株)ニッセイ基礎研究所が2005年10月に実施した「不動産市況アンケート調査」をもとに、同研究所 金融研究部門 不動産投資分析チーム 上席主任研究員・松村徹氏にお話を伺いました。

※ 社外専門家稿のため、具体的内容は12月22日発行の「C R I」本誌をご参照頂きますようお願いいたします。