



# ほくりくのさくらレポート



2017年1月16日  
日本銀行金沢支店

## 北陸地域における住宅投資の動向

### 1. 北陸地域における住宅投資の現状

- ・ 北陸地域における住宅投資の動向をみると、足もと新設住宅着工戸数の前年比は、全国を上回る伸び率となっている。この点、主な当地固有の特徴として、以下の5点が挙げられる。
  - ①持家の取得意欲が強い中、緩和的な金融環境のもとで住宅ローン金利の低下が追い風となっていること。
  - ②雇用者所得が全国を上回って改善しているほか、共働き世帯の割合が高く、世帯年収が高いため、比較的住宅を取得しやすい環境にあること。
  - ③北陸新幹線開業を受けて、交通アクセスが大幅に改善する中、不動産価格に割安感があり、他の地方都市対比魅力的な投資先として、域外からの資金流入がみられること。
  - ④金沢駅周辺の開発や富山市の「コンパクトシティ戦略」等により、高齢者を中心に郊外から中心市街地へ住み替える動きがみられること。
  - ⑤富山県および石川県では、2014年以降、人口転出超過幅が縮小に転じるなど、(全体への寄与度は小さいが)行政を中心とした移住促進策が効果を挙げていること。

### 2. 用途別の住宅投資の動向

#### (1) 持家

- ・ 持家は、住宅ローン金利の低下や金融機関の融資スタンスの緩和を背景に、堅調に推移している。価格帯別にみると、若年層を中心に、ローコスト住宅が人気を博している一方、借入金利の低下による実質的な借入可能金額の増加を受けて、ワンランク上の高級住宅を購入する動きがみられるなど、二極化が進んでいる点を指摘する声が聞かれている。また、当地では、北陸新幹線敦賀延伸に伴い、小松市や福井市を中心に立ち退きによる新築需要がみられている。
- ・ 住宅メーカーの供給体制をみると、北陸地域の場合、冬季の低温や多湿に対応した断熱材や木材の使用等当地特有のニーズがあるため、自社でプレカット工場等を有し、顧客ニーズを最大限反映できる地場企業が着工戸数の上位を占めていることが特徴となっている。

## (2) 貸家

- ・ 貸家は、核家族・単身世帯を中心に世帯数が増加しているほか、築古物件の建替え需要や公営住宅・給与住宅の代替需要がみられる中、土地所有者・富裕層の相続税対策や、北陸新幹線開業後、他の地方都市対比魅力的な投資先として、域外からの投資資金が流入していることなどを背景に、足もと大きく増加している。
- ・ 需給バランスについてみると、各県中心部では、空室率や家賃水準には殆ど変化がみられない一方、郊外地区では、大手ハウスメーカーによる積極的な貸家供給の結果、築古物件の空室や家賃の引き下げなどが散見され、一部に需給バランスが崩れ始めていることを指摘する声が聞かれている。

## (3) 分譲マンション

- ・ 当地では住宅着工戸数に占める分譲マンションの割合は低いものの、各県中心部では積極的なマンション建設が行われている。具体的には、北陸新幹線開業に伴う需要の高まりを受けて、金沢市中心部において分譲マンションの建設が増加しているほか、富山市では行政が主導する「コンパクトシティ戦略」のもと、中心部での分譲マンション建設が増加し、高齢者を中心に郊外から移住する動きがみられている。福井市においても、先行きの北陸新幹線敦賀延伸を見越して、県外投資家の間で不動産の売買が活発化しつつあるとの声が聞かれており、新規分譲マンションの建設やデベロッパーによるマンション建設用地取得の動きがみられている。また、マンション販売業者側も、早期に契約すれば注文住宅並みに内装の変更に応じるなど各社工夫を凝らした販売戦略を採っている。

## 3. 先行きの展望

- ・ 当地における先行きの住宅投資は、緩和的な金融環境や雇用・所得の着実な改善のもと、住宅を取得しやすい状況が継続するほか、核家族化の進展や今後の消費税増税に向けた駆け込み需要も想定され、当面は増加傾向が続くものと見込まれる。
- ・ ただし、貸家については、足もと富裕層等の資産運用・節税ニーズといった供給側の要因により増加している部分も少なからず見受けられるため、需給バランスやハウスメーカーの営業スタンス、金融機関の融資行動についても注視していきたい。

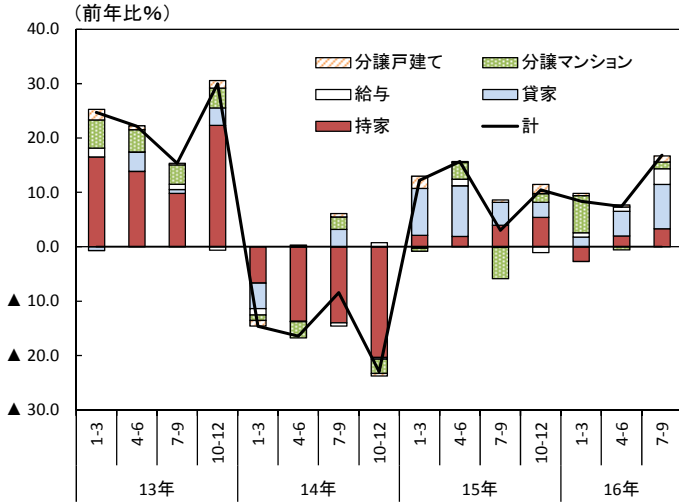
以 上

本件に関するお問い合わせは、日本銀行金沢支店営業課・広報担当（電話 076-223-9522）までお願いいたします。なお、本ペーパーは日本銀行金沢支店のホームページ（<http://www3.boj.or.jp/kanazawa/>）でもご覧いただけます。

本稿の内容について、商用目的で転載・複製を行う場合は、予め日本銀行金沢支店までご相談ください。転載・複製を行う場合は、出所を明記してください。

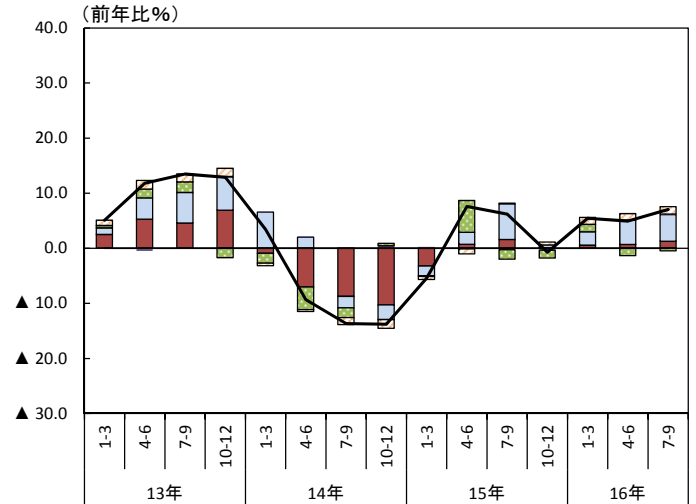
(参考図表)

(図1) 北陸の新設住宅着工戸数



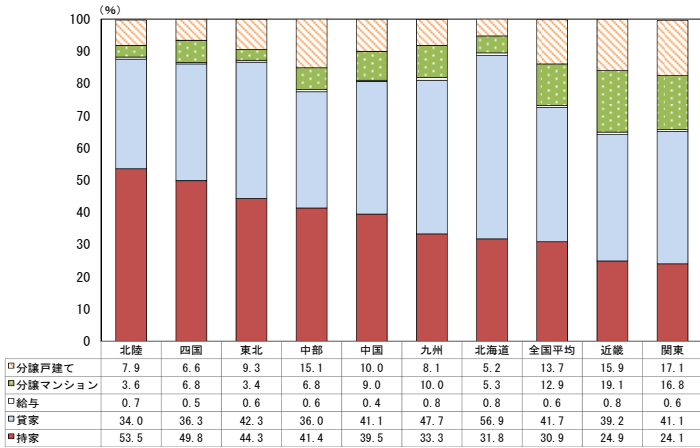
出所：国土交通省「建築着工統計」

(図2) 全国の新設住宅着工戸数



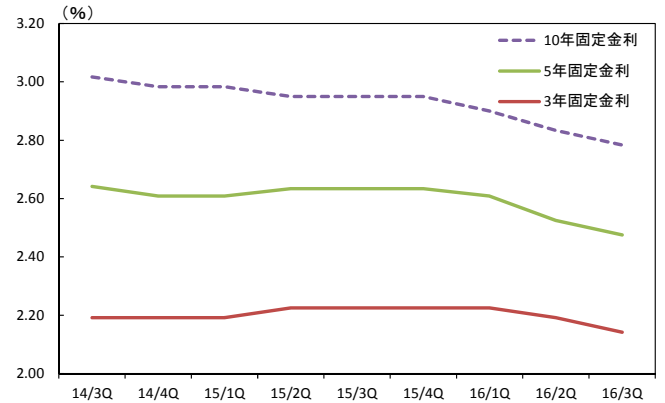
出所：国土交通省「建築着工統計」

(図3) 新設住宅着工戸数の利用関係別割合 (15年度)



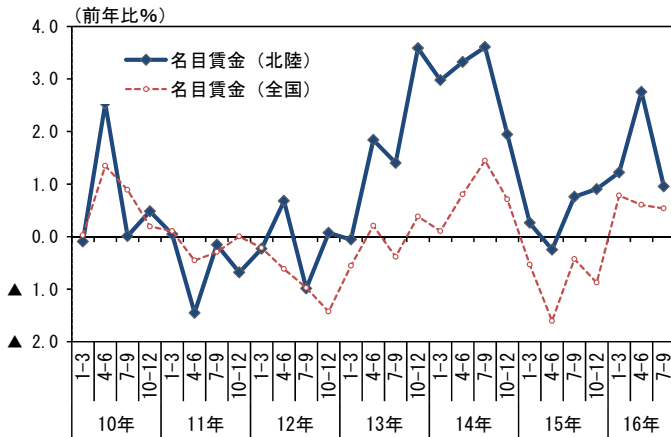
出所：国土交通省「建築着工統計」

(図4) 住宅ローン金利 (店頭表示金利) の推移



備考：北陸3県に本店を置く銀行(6行)の店頭表示金利(各四半期末)を日本銀行金沢支店で単純平均。

(図5) 名目賃金の前年比伸び率の推移



出所：厚生労働省・富山県・石川県・福井県「毎月勤労統計」

(図6) 共働き世帯の割合 (図7) 世帯年収

順位	(単位: %)
1	福井県 58.8
2	山形県 57.4
3	石川県 55.0
4	島根県 54.7
5	富山県 53.9

全国平均 45.4

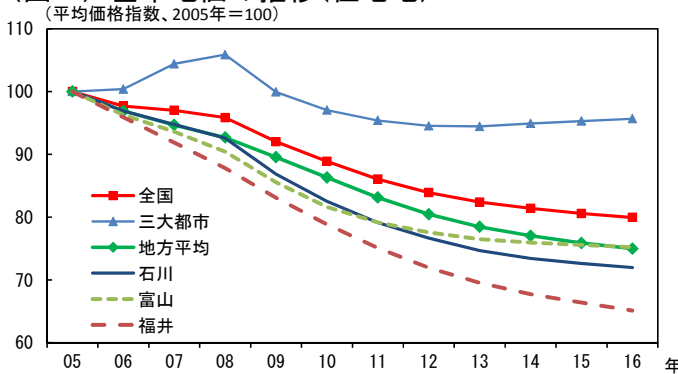
出所：総務省「12年就業構造基本調査」

順位	(単位: 万円)
1	東京都 803.5
2	福井県 767.2
3	神奈川県 762.3
4	富山県 743.9
5	千葉県 741.1
6	愛知県 740.7
7	茨城県 732.1
8	滋賀県 729.3
9	埼玉県 729.2
10	石川県 729.2

全国平均 702.2

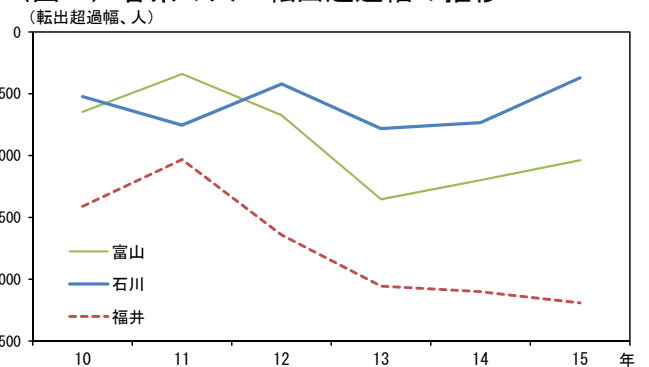
出所：総務省「14年全国消費実態調査」

(図8) 基準地価の推移(住宅地)



出所：国土交通省「都道府県地価調査」

(図9) 各県の人口転出超過幅の推移



出所：総務省「住民基本台帳人口移動報告」