

日銀の視点

日本銀行は年4回、支店長会議に合わせ、全国の支店などからの報告を集約し、地域経済報告（通称サくらレポート）を作成、公表しています。1月は、各地域の住宅着工の動向をテーマに取り上げ、住宅関連企業などから伺った情報をまとめました。以下、その内容を簡単に紹介しつつ、茨城県内の動きにも触れたいと思います。

持ち家については、雇用・所得環境の改善、住宅ローン金利の低下などを背景に、従来は持ち家に手が届かなかった若年層などと購買層が広がりとつあるとの声が多く聞かれます。分譲戸建ても、持ち家とほぼ同様ですが、価格上昇が目立つ大都

森本 喜和

日銀地域経済調査課長

市中心部のマンションよりも、割安感のある郊外に分譲戸建てを購入する動きがみられています。

貸家は、都道府県単位で見ると、人口が減少している地方も含め、幅広く着工が増加しています。これは一見不可解に映るかもしれませんが、地方でも、

な営業姿勢にあることも、着工を後押ししている模様です。

ただし、多くの地主などが短期間のうちに貸家経営に乗り出した結果、貸家市場全体で見ると、需給が緩みつつあるとの声も聞かれています。

分譲マンションは、東京都心部などでは、用地取得費の上昇

茨城県内でも、おおむね全国と同様の話が聞かれています。そうした中で、当県に特徴的な話としては、東京都内の住宅価格の上昇を背景に、県外の1次取得者の住宅需要が、都心へのアクセスがよく、価格帯も手頃で教育環境にも恵まれた県内に

向かっていることが挙げられます。先行きも、つくばエクスプレス（TX）沿線などでの宅地造成の進展が追い風になると見込まれます。工場立地の魅力には既に定評があるところですが、こうした住宅地としての魅力向上が、長い目で見て、当県の人口動態や経済勢にどのような影響を及ぼすか注目していきたいと思っております。

宅地の魅力向上に注目

県庁所在地など、単身世帯を中心に世帯数が増加しているエリアがあります。

そうしたエリアを中心に、入居需要への期待と相続税節税や低金利下での資産運用ニーズとが相まって、地主などが積極的に貸家経営に乗り出しているようです。貸家の建築請負・サブリースを手掛ける業者が積極的

などに伴う物件価格の上昇により販売が減速する下で、新規の着工は弱めとなっています。一方、地方では、販売価格の上昇が比較的緩やかな下で、高齢者を中心に郊外の持家から利便性の高い都市部のマンションへ住み替える動きがみられており、販売・着工ともに底堅く推移しているとの声が多いようです。

移しているとの声が多いようです。

(第2土曜掲載)