

【経済を読み解く】人が住みたくなる場所（その2）

<2025/3/19 大分合同新聞掲載>

前回に続き、「人が住みたくなる場所」というテーマで経済を読み解いていきたいと思います。

「住みたくなる場所」に対する価値観はさまざまなものが考えられますが、前回の寄稿では日出町の状況を分析し、交通利便性、賃金などの労働環境、住宅費、自然環境・文化が要素の一部として挙げられるのではないかと整理しました。今回はこれを踏まえ、「住んでみたい、住み続けたい」と思ってくれる人を増やすために、どのような方策がとり得るか考えてみたいと思います。

まず、労働環境を見てみます。大分県の賃金水準が全国 37 位と低めである中で（毎月勤労統計調査地方調査 2023 年、現金給与総額）、自然減による人口減少により今後も人手確保が大きな課題となることも踏まえると、企業が賃金の引上げに取り組むことが重要になると考えられます。

ただし、賃上げを続けていくためには、着実に原資を確保する必要があり、収益性を高めなければなりません。現在は、モノ・サービスの値上げと賃上げが循環する社会に向けて変わりつつあり、デフレの時代のような「販売価格やコストを下げる工夫」から、「付加価値や生産性を高める工夫」への切り替えが求められています。

また、人手不足の中で事業の継続・成長を実現するためには、企業や業態を超えた積極的な連携や M&A・事業承継も、有効な手段になり得ます。金融機関や企業支援機関、行政が用意したさまざまなサポートも積極的に活用しながら、収益性の向上を実現することが期待されます。

次に、住宅費に関しては、土地代が全国の中でも比較的安い方ですが、ここ数年は地方圏（三大都市圏以外）を上回るペースの上昇が続いていることを踏まえると（都道府県地価調査）、中古物件や空き家のリノベーション・有効活用を進め、費用負担を軽減させることが対策として考えられます。

築年数が長い物件や空き家の中には、居住に適さないものもありますが、大分県では築 20 年超の物件が住宅ストックの 6 割程度を占めており、特に空き家の数は人口対比で全国でも多い部類に入ります。中古物件や空き家を住居として比較的安い価格で供給できれば、移住を後押しする一つの材料となり得ます。

ただし、こうした物件については、早期に対応することが住宅価値を維持する上で大切です。人が住まない期間が長くなると老朽化が進んで改修費用がかさ

みますし、相続の問題などが複雑に絡むと労力・費用・時間がかかるケースもあります。物件の所有者が住宅事業者や行政などに早めに相談するなどして、利用価値のある住宅がスムーズに引き継がれていくことが期待されます。

他方で、交通利便性に関しては、今後の人口減少を踏まえると、広範な居住地域に充実したインフラを張り巡らせることは維持・管理費用の面からも難しくなることを念頭に置く必要があります。このため、将来的にはある程度まとまったサイズの街づくりを行う、すなわち「コンパクト・コミュニティー化」の促進により、既存のインフラを有効に活用しながら費用を抑えて交通利便性を維持・向上させることが一案として考えられます。仮に新設する場合にも、利用者が減ることも想定した長期的視点で街のビジョンを描き、効率的に投資を進めることがポイントになりそうです。

「人が住みたくなる場所」にするための工夫は、すぐに実現することが容易ではないものも少なくありませんが、人口減少社会の中で大分県が更に魅力を増していくためには、欠かせないものだと思います。日本銀行大分支店でも、経済分析やそれを踏まえた情報発信・提言などを通じて、県内の前向きな取り組みを少しでも応援できればと考えています。（日本銀行大分支店 山本啓太郎）

以 上