

TOPIC 1 | 日銀、マイナス金利政策を解除、住宅ローンへの影響は?

日本銀行は2013年から開始した「異次元の金融緩和」を解除し、金融政策を大きく転換することを決定した。2016年1月に導入を開始した「マイナス金利政策」、また、2016年9月に導入した「イールドカーブ・コントロール(長短金利操作)」と呼ばれる金融政策の枠組みを終了する。今後の利上げペース、利上げ幅によっては、住宅業界、住宅ローンへの影響も徐々に出てくる懸念がありそうだ。

今回、短期金利の操作を主たる政策手段として、経済・物価・金融情勢に応じて適切に金融政策を運営する。日銀当座預金に0.1%の付利金利を適用し、金融機関同士がコール市場において、担保なしで短期資金を借り、翌日には返済する「無担保コールレート」を0%から0.1%程度で推

移するよう促す。

消費者生活と密接に関係する住宅ローンなどへの影響については、シンクタンクの研究者やエコノミストなどは当面は影響は軽微と見る。

一方で、久しぶりに「金利のある世界」へ移行することに伴い、より長期的なビジョンで住宅政策の転換を図っていく必要があると見られる。例えば、「長期の住宅ローンは組みづらくなり、リースバック、リバースモーゲージ、残価設定型ローンなど、住宅の資産価値を生かした金融商品、リセールバリューを担保する仕組みづくりが必要になる」という声も上がる。住宅ローンの在り方を含め、住宅業界にも抜本的な改革が求められている。

TOPIC 2 | 地価は3年連続上昇も地方では二極化が進行

国土交通省が「令和6年地価公示」を公表した。これは、全国2万6000地点を対象に、2024年1月1日時点の1㎡当たりの土地価格を評価したもの。全国の全用途平均、住宅地、商業地のいずれも3年連続で上昇し、上昇率も拡大した。

圏域・用途別に平均変動率をみると、三大都市圏の住宅地は、東京圏が前年比プラス3.4%、大阪圏が同プラス1.5%、名古屋圏が同プラス2.8%でそれぞれ3年連続上昇した。また、商業地についても東京圏が同プラス5.6%、名古屋圏が同プラス4.3%で3年連続、大阪圏が同プラス5.1%で2年連続の上昇となった。

地方圏でも住宅地は同プラス1.2%、商業地は同プラス1.5%と3年連続で上昇。特に、地方四市(札幌市、仙台市、広島市、福岡市)は上昇傾向が顕著であり、住宅地が同プラス7.0%、商業地が同プラス9.2%と11年連続の上昇となった。

ただ、地方圏のなかでも地方四市を除くその他エリアをみると、地価が上昇した地点数と下落した地点数がほぼ拮

地価公示の変動率

用途別 公示年別/ 圏域別	住宅地		商業地	
	2023年 変動率	2024年 変動率	2023年 変動率	2024年 変動率
三大都市圏平均	1.7%	2.8%	2.9%	5.2%
地方圏平均	1.2%	1.2%	1.0%	1.5%
全国平均	1.4%	2.0%	1.8%	3.1%

出典：国土交通省「令和6年地価公示」より抜粋

抗しており、二極化が進んでいることが分かる。具体的には、住宅地で39.3%が上昇、41.9%が下落。商業地で42.3%が上昇、39.4%が下落となっている。県庁所在地などは比較的堅調に推移しているが、それ以外の地域では人口減少などを理由に弱含んでいる地点が多い。

例えば、今回の地価公示で住宅地、商業地ともに下落率が上位となっている石川県珠洲市周辺は弱含んでいる地点の筆頭と言える。そのほか、和歌山県や山梨県、四国4県などは30年以上マイナスが継続している。

今知りたい情報がここにある
住生活産業のための
情報プラットフォーム

Housing Tribune Online premium
ハウジングトリビューン オンライン プレミアム
https://htonline.sohjusha.co.jp/premium/