

# さいたま経済探訪

## ■バブル期上回る

「首都圏マンション価格、バブル期を超えて最高」とのニュースが1月下旬に報道されました。不動産経済研究所が公表した2021年の首都圏（東京都23区と23区以外を分けて集計）埼玉県、神奈川県、千葉県）の新築マンション平均価格が、バブル期のピークである1990年を上回ったのです。もともと、ほとんどの県・地域の価格はバブル期を上回っており、価格が高い東京23区などでの販売戸数の全体に占めるウエイトが高まったことが、首都圏全体の「平均価格」がバブル期より

も高くなった主因のようです。とはいえ、各県・地域の価格も上昇基調にあり、5年前の16年対比では全ての県・地域で上昇し、埼玉県は+12.8%と東京23区（+25.1%）に次ぐ伸び率となっています。単純な平均価格ですので、面積が広い高価格帯の物件が多く販売されれば上昇する性質のものですが、埼玉県では1平方メートルの価格も上昇しており、県内のマンション需要の高さがうかがわれます。

## ■生活スタイルの変化

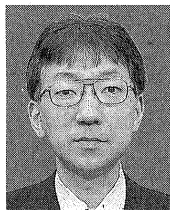
県内住宅需要の高まりは、マンションだけではありません。戸建

日本銀行調査統計局  
調査主幹・埼玉県経済総括  
清水雅之

住宅需要もコロナ禍において高水状況が続いているように見受けま  
準で推移しているようです。コロナ  
ナ禍における県内住宅市場は、20  
年春の最初の緊急事態宣言下にお  
いて、住宅展示場などの販売活  
動に急ブレーキがかかりました。授業の普及により、家を過す  
しかし、同宣言解除後は、ウェブ  
時間が長くなりました。このた  
住宅需要もコロナ禍において高水  
準で推移しているように見受けま  
く聞かれています。また、旅行  
や外食といった高額消費の自  
粛を強いられたことが、住宅購  
入資金の増加と住宅購入姿勢の  
前傾化につながったとも言われ  
ています。このほか、共働き世  
帯の増加を背景に、「世帯主収  
入」ではなく夫婦の収入の合計で  
ある「世帯収入」を算定基準とす  
ることで、住宅取得に充てられる  
金額が以前に比べて増えていると  
の指摘もあります。この間、金融  
緩和を背景に住宅ローン金利が低  
位で推移していることや住宅ロー  
ン減税などの政策対応も、住宅購  
入を行いやすい要因となっていま  
す。

## コロナ禍の県内住宅需要

での物件案内の伸長など、販売活  
動の再開は比較的スムーズだった  
印象があり、その後、需要が高い  
と考える人が増えたとの声が多  
く聞かれています。また、旅行  
や外食といった高額消費の自  
粛を強いられたことが、住宅購  
入資金の増加と住宅購入姿勢の  
前傾化につながったとも言われ  
ています。このほか、共働き世  
帯の増加を背景に、「世帯主収  
入」ではなく夫婦の収入の合計で  
ある「世帯収入」を算定基準とす  
ることで、住宅取得に充てられる  
金額が以前に比べて増えていると  
の指摘もあります。この間、金融  
緩和を背景に住宅ローン金利が低  
位で推移していることや住宅ロー  
ン減税などの政策対応も、住宅購  
入を行いやすい要因となっていま  
す。



しみず まさゆき 65年生まれ。  
東京大学経済学部卒。88年日本銀  
行入行。政策委員会企画役（審  
議委員スタッフ）、調査統計局企  
画役、内閣府政策企画調査官（統  
計委員会担当室、国民経済計算部）  
などを経て、16年4月より現職。

## ■持続的に供給できるか

このように、県内住宅需要はコ  
ロナ禍において高まっているとみ  
られますが、住宅適地の地価が上  
昇しているほか、木材・鋼材など  
の材料価格も値上がりしており、  
分譲戸建住宅でも販売価格は上昇  
しているようです。足元までは、  
住宅購入者は価格上昇を受け入  
れているようですが、その持続  
性については見通しにくいもの  
があります。また、県内では住  
宅適地が不足してきているとの  
声もあり、購入者のニーズを満  
たす物件を持続的に供給できる  
か否かも重要なポイントになる  
と思われま。関係者のみなさ  
まの声を幅広くお聞きし、県内  
住宅市場の動向と経済への影響  
を引き続き把握していきたいと  
思います。