



HOKKAIDO UNIVERSITY

Title	北海道地域経済の活性化と住宅金融の課題
Author(s)	濱田, 康行
Citation	住宅・金融フォーラム, (2), 104-107
Issue Date	2006
Doc URL	https://hdl.handle.net/2115/15844
Type	article
File Information	jutaku2.pdf



「北海道地域経済の活性化と住宅金融の課題」

北海道大学大学院経済学研究科 濱田 康行教授

北海道経済の現在の状況、住宅金融について北海道経済から期待するところになるのではないかと、ということについて話していきたいと思う。



・北海道経済の状況

北海道の人はよく承知していることだが、経済というくくりで見ると北海道はろくなことがない。97年の拓銀が倒産した年以來10年になろうとしているけれども、ろくなことがない。最近の経済産業省の管内経済概況という発表では、緩やかに改善していると書かれているが個々の指標について最新の数字を見てみると、百貨店はマイナスで、あとはちょぼちょぼといった状態である。百貨店のマイナスに比べるとほかのプラスが小さい。新車登録を見ても、全国はプラス0.6だけれども、北海道はマイナス0.7。特に中身を見ると、これは全国的な傾向でもあるらしいが、普通車が減っていて軽自動車が増えている。先日、東北地方に行って話をする機会があったが、東北地方の学者が、街に軽自動車が増えてきたらもうだめだなという話をしていた。

それから公共投資はご承知のようにここ10年減少が続いている。北海道開発庁が管掌する開発予算というのがあったが、1兆円から7,000億円に減った。住宅に関しては、全国は13.7プラスだけれども北海道はマイナスになっている。設備投資は、平成17年は若干プラスだったのだが、これは5年間北海道の企業が我慢していた反動ではないかと思えることができると思う。

観光では、雪祭りの入れ込み数は少し減った。では何か希望はないのというと、ニセコにオーストラリア人がふえているとか、登別の温泉に韓国人の人がいっぱい来てくれるとか、そういうことは多少ある。また、来道客数で見ると、飛行機は7%ちょっと減っているし、JRは9%、フェリーも減っている。

生産で見ると、これはたしか2月か3月の数字だと思うのだが、鉱工業生産は前月比4.9%、前年同月比2.6%減っている。平成12年を100とすると全国は103.5だから、確かに全国は水面の上に出ているが、北海道は93.1でしかない。雇用を見ると、有効求人倍率が依然として低くて1に満たないどころか0.6ぐらいしかない。全国は1.4で、ようやく1を超えたところである。倒産に関しては数字がよさそうなので、経済産業省は落ちついているという表現をするが、ある人に「倒産は落ちついているようだ」と言ったら、「それは、つぶれそうなものはみんなつぶれてしまったからだ」と、そういう話になっている。

こんな北海道であるが、実はそれほど人口は減っていない。しかし、若者の流出というのは非常に大きな問題である。これは北海道大学もちょっと罪があるのかもしれないけれど、北海道大学を卒業した学生の半分以上は本州に行ってしまう。そういうことがあって、19歳以上の若年流出というのは非常に大きな問題である。

私は国土交通省の北海道局の仕事を手伝っており、そこでいろいろ話題になって調査もしているが、引退して住みたいところはどこかというアンケート調査を東京で聞いてみると、もしどこ

でも行っていいんだったら北海道だよという答えが返ってくる。北海道は1番だそうである。今度は引退してからではなくて観光地で行ってみたいところはどこと聞くと、やはり北海道が1番だそうである。ただこれは希望が1番で、実際には、逆だったかもしれないが京都が1番で東京が2番、北海道は3番目である。

近隣の外国、韓国や台湾、中国に日本の観光地で行ってみたいところはどこかと聞くと、北海道が第3位に入ってくる。これは当たり前のような気がする。私たちがイギリスで行ってみたいところはどこと聞かれたら、普通の人はまずロンドンと言うに決まっているので、首都の名前が出てくるのは当たり前だと思う。そういうことを考えると、一地方の北海道という名前が3番目に出てくるというのはすごいことであると思う。アジア・オセアニアで聞いても、北海道の人気というのは上昇している。それが多分ニセコのオーストラリア人という話につながっているのだろうと思われる。

その昔、これは拓銀が元気なころの話だが、かなりの人を動員して1カ月ぐらいかけて、千歳空港で東京から来るお客さんに北海道のイメージを三つ上げてくださいと聞いてみた。そうしたら、北海道と聞いたら「遠い」と答える人が一番多くて、「寒い」と答える人が次に多くて、3番目に「クマが出る」。これは本当の話である。私は27年ここに住んでいるが、まだクマに会ったことはないが、遠くて寒いことは事実である。

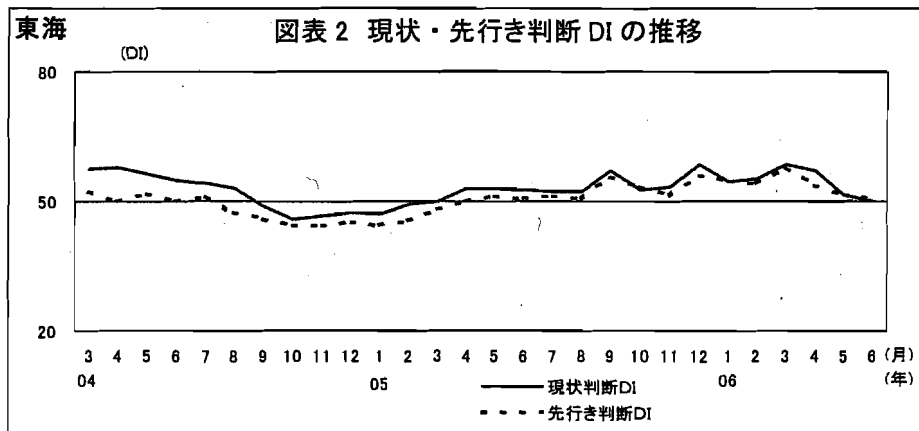
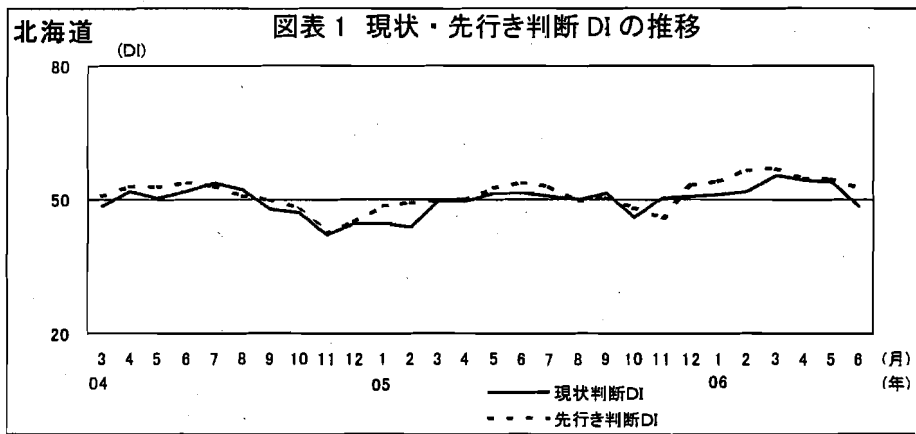
しかし、こういうふうには経済状況は悪いけれども、北海道に住みたいという人が多いのも事実である。津軽海峡を越えて若者が北海道を出ていくが、いつかは北海道に帰ってきたいという思いを持って彼らは東京に出て行っている。

なぜ北海道がいいのか、いろいろな理由がある。よく言われることを並べると、①自然が残っている。それも大自然。美しい風景。②しがらみなく自由に暮らせる。新しい土地。③安い地価に大きくかつ高機能な住宅。④整ったインフラ。航空路の充実。まっすぐな道路。⑤灼熱地獄から無縁。冷涼な気候。⑥新鮮な食材、海も山も幸がいっぱい。北海道物産展は必ず成功。①から⑥のそれぞれについて話しをすると長くなるので、今日は③に限定して話しをしていく。住宅の話に入る前に今までの話を総括することとする。

表1、表2は「景気ウォッチャー調査」という内閣府がやっている調査で4月10日に発表された今年の3月までの状況である。新聞等では“街かど景気”という名称で報道されるものである。表1が北海道で表2が東海である。東海というのは、現在日本で一番景気がいいところと言われており、北海道はそうでもないところと言われているわけだが、その二つの地域を比べてみた。

真ん中に横に1本線が入っているのが50点の線である。要するに、50点の線より下に入っていると人々は景気があまりよくないと思っている、50点の線より上に行っていると人々は景気がよくなると思っている。一目瞭然だが東海地区は下に沈んでいるところが少なく上の方が多い。面積を計算するとすぐわかるが、北海道の場合はやはり下に沈んでいるか水面ぎりぎりぐらいのところである。

一番下の目盛りの1、2、3というのは1月、2月、3月である。ようやく北海道も2月、3月で水面の上に出てきた。よく言われることだが、50点の線を切り込むときは北海道は結構早い。50の線を下から抜けて上に上がっていくときは全国よりかなり遅れる。これが通称ジャンボジェット機の後輪という話で、離陸するときは一番最後、着陸するときは最初という例え話である。



(参考) 内閣府「景気ウォッチャー調査」

それからもう一つ、北海道のグラフの一番最後の1、2、3月のところを見ると、点線のほうが上に出ていて実線が下に入っている。実線は、3カ月前と比べて今はどうかと聞いたことへの答えである。だから現状指数と言う。点線のほうは、3カ月後は今と比べてどうなるかと聞いている。

北海道は非常におもしろい特徴が出ている。その前の11（去年の11月）のところを見ると、点線のほうが下に入っていて実線が上になっている。それが12月ぐらいでクロスして、1、2、3月と点線が先に出る。景気ウォッチャー調査というのは聞く調査だ。11月というのは北海道にいと一番気がめいる時期だ。来年の4月まで冬だと思うと、将来のことを聞かれると暗くなる。だから現状グラフより、先のことを聞いたグラフが下になると思われる。

ところが、1月に3カ月後はどうかと聞かれると4月のこと、2月に聞かれると5月のことを聞くことになるわけである。いくら何でもよくなるだろうという北国特有の期待があらわれて、点線のほうが上に出る。同じことが前年の1、2、3月のところでも起きているように見える。これを“北国の春”と呼んでいる。

こういうふうには北海道人というのはいつも期待しているのだけれども、実はあまり期待どおりにならなくてどこかで腰折れしてしまう。それならば、そんなに悪いんだったら出ていけばいいのにとっても、出ていく人はいなくて、ここに住みたいという人が多いというのは、①から⑥までの要素がそろっているからだと思われる。

・住宅金融について北海道経済から期待すること

特に今日は住宅・金融フォーラムだから住宅の話をする、これはさきほどの基調報告で住宅

の面積の話が出たが、全国と北海道の住宅の面積を比べると北海道の家の面積のほうが平均的に大きい。特に平成3年ぐらいから11年ぐらいまでの間は北海道の住宅の面積は、全国の住宅面積と比べてかなり大きくなっている。ただ、平成11年以降そうでもなくなってきた、なんとなく接近してきている。多分、全国の人が少し大きな住宅を建て始める一方で北海道の不景気が続いているので、北海道の住宅の面積が全国の住宅の面積に接近してきているのではないかと思われる。

フラット35に申し込んだ人の住宅面積の平均像を見ると、全国を100とすると、それに対して北海道が126であるから、北海道の住宅はまだ大きいということがわかる。

また、北海道の住宅というのは大きいだけではなくて、高気密・高断熱ということで機能的にもすぐれていると言われている。だから北海道発の住宅メーカーというのは、全国的に健闘している。恐らく人々が住みたい、いいところであり続けるといった条件はそういうことなのだろうけれど、これを北海道で維持できるのかどうか重要になってくる。

問題点は、お金と情報だろうと思われる。北海道は全体に比べると、貯蓄はそんなに多くない。人口1人当たりで見ると北海道が379万円、全国が503万円。だから当然北海道の人が住宅を建てるということになると自分のお金では足りない比率、人から借りなければいけない比率は、当然高くなっていく。住宅金融公庫の過去の実績を見ると北海道はとて利用率高いところであった。

だから、北海道人が北海道の魅力の一つであるよい住宅を維持しようと思ったら、金融機能が充実しているかどうかはすごく大きな要素になる。私は住宅金融公庫が直接融資をやめたことをすごく心配しているが、ぜひそれをカバーするだけのことを民間金融機関等々にやってもらいたいと思っている。

あともう一つ。質の高い住宅とは何かとか、住みよい住宅とは何かについてはいろいろな要素があると思うが、私が気になっているのは、近ごろの事件を見ても住宅を建てる際の注意事項とか情報というのが一方通行だということである。住宅を建てる人は結局自分が頼んだ宅建業者を頼り、一般的に情報を精査し集めるということがない。客観的な住宅に関する情報が、非常に限られたルートでしか家を建てる人に供給されていないということが問題だと思われる。それを誰かがやってくれないと、ああいう事件というのは再び起きてしまうのではないだろうか。

フラット35について言えば、北海道の場合あまり利用する人がいない。本日の基調報告で、最初の3年間固定の金利、最初の5年間固定の金利という金利表のグラフがあったが、北海道の人というのは、どうしても最初の1年目の低い金利に飛びついて、後先のことはあまり考えないように思われる。

35年間も金利フラットなんて、金融商品としては信じられないようなものだが、こういうことをいくら説明しても、一方で3年間の固定の金利が本来2.7%のところ1.0%、後は変動金利とか言われると、みんながそっちに飛びついてしまう。そのようなことについて、だれか信頼できる人がちゃんと説明して、住宅を建てる人にきっちりとした情報を届けてあげることが必要なのだと思われる。