

日本政策総研 みやわき経済3分レポート(No.9)(2024.2.19)

《金利政策、投資動向》

日本政策総研代表取締役社長
宮脇 淳

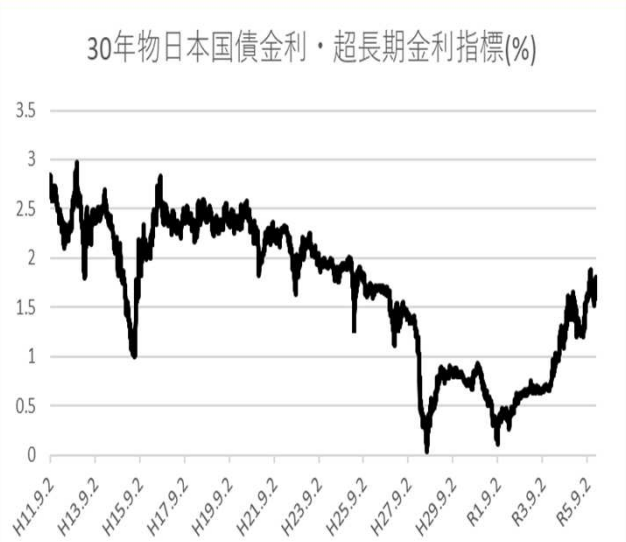
ご質問・さらに知りたい方は、
QRコードからご連絡ください



長期金利動向30年国債1.8%、10年国債1.0%がカギ

日銀の金融政策転換を巡り市場が揺れている。超長期運用のカギは、生保等が運用基盤とする30年物国債利回り1.8%を超えるかにある。生保等は、保険や年金等長期運用で日本国債への投資額が大きい。債券市場全体としては、10年物国債利回りが日銀のコントロール上限(イールドカーブコントロール)である1%台に11年ぶりに乗るかが今後の金利動向のカギとなる。急速な金利上昇の可能性は弱いものの、円安動向にも留意が必要。

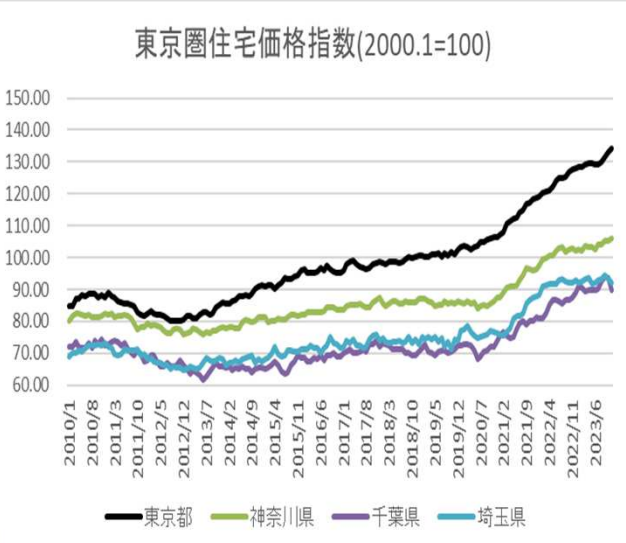
(資料)日本銀行データ



東京圏戸建住宅価格の二分化

東京圏の戸建住宅価格が東京都、神奈川県では鈍化傾向ではあるも依然高い水準となっているのに対して、千葉県、埼玉県では上昇圧力が低下している。背景には、両県では中古住宅の新規供給が増加し、在庫増状況などがある。都心に近い地域では底硬い動きがあるものの「まだら模様」となりつつある。金利政策転換後も急速な金利上昇は避けられる流れにあるが、変動金利比率の高さ、建設コスト上昇など需要動向として留意点が多い。

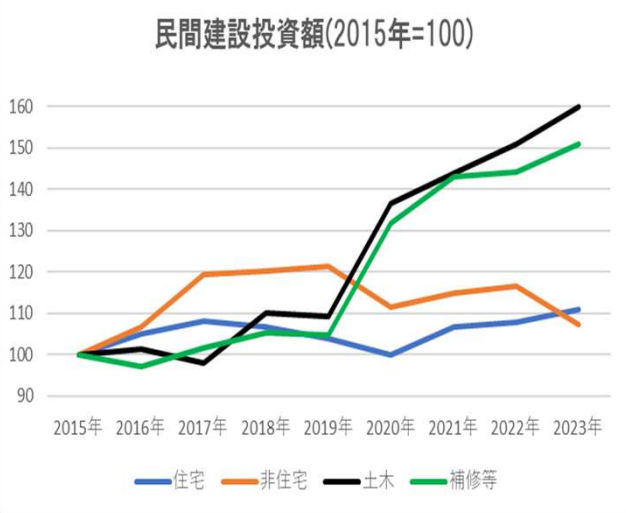
(資料)不動産流通機構データ



民間建設投資の二分化

2015年を100とした民間建設投資動向をみると、明確に二分化する動きとなった。土木、補修等は2023年で15年対比1.6~1.5倍の増加に対して、住宅、非住宅の投資額は1.1倍前後にとどまっている。住宅関連は、建築コスト上昇もあり投資額は微増している一方で、非住宅は物流施設の過剰投資による空室率上昇等の課題もあり足元減速している。今後の動向は、ホテル投資等が増加要因として注目される。

(資料)国土交通省データ等



内容に関するお問い合わせ : (株)日本政策総研 業務企画部

TEL: 03-3830-0611/ FAX: 03-3830-0612

e-mail: miyawaki@j-pri.co.jp

ご質問QRコードが読み取れない場合は右記URLからご登録ください⇒ URL:<https://forms.gle/H7jdEfktQ4S87nNC6>