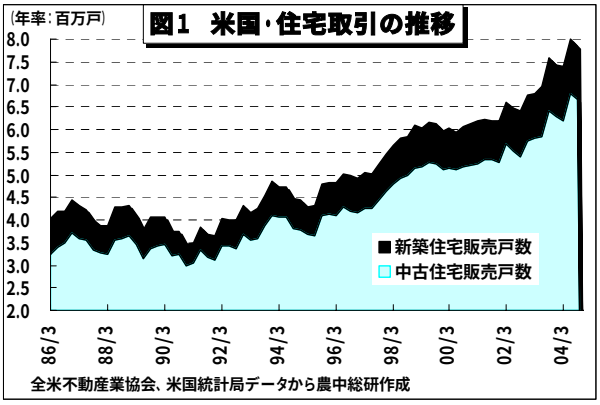
米国住宅需要と取得能力の動向

～取得能力の高原状態維持は困難～

渡部（わたなべ） 喜智（のぶとも）

住宅取引件数は15年で2倍へ

米国の新築、中古を合わせた住宅取引（販売）件数は、1990年代前半までの4百万戸レベルから最近は800万戸レベルへと、ほぼ2倍の規模になっている（図1）。

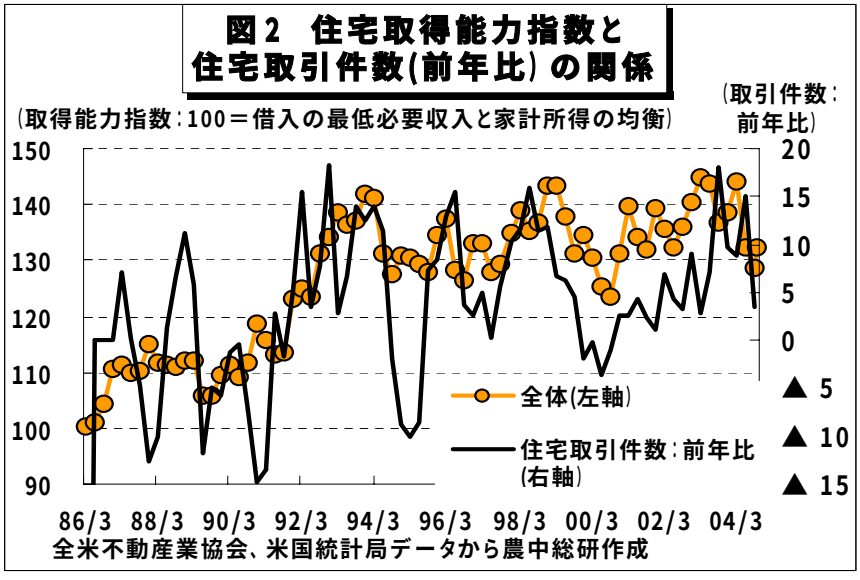


この800万戸の住宅取引件数うち、中古住宅が約680万戸、新築住宅が約120万戸というのが大まかな区分けであり、圧倒的に中古住宅取引の割合が大きい。この1年の間にも住宅取引件数の増勢は持続し、100万戸増加している。

90年代前半の不況を脱した後、長期好況のもとで所得が増加をたどるとともに米国政府が低所得者の住宅取得の支援制度を拡充したことから、住宅取得意欲の強い層の人口・世帯数増加を背景に、米国の住宅保有世帯比率は15年間で5%程度上昇し、約7割（69%）に近づいている。

新築住宅の建築は固定資本形成の投資活動としてGDP（国内総生産）の一部となる。その比率は3．5%に過ぎないが、中古を含めた住宅販売・取引は、金融業、不動産仲介業など様々な個人向けサービスの経済活動を高める要素となる。

また、住宅需要が活発であることが、住宅価格の上昇要因となり、住宅を担保とするリボルビング・ホームエクイティローンの貸出余力を高め、個人消費の牽引要因となっているという指摘もある。実際、商業銀行のホームエクイティローン貸出は前年比4割増という異常な増加を見せている。



住宅取得能力指数が足元で低下

住宅取引が活発であるためには、高い住宅取得意欲、不動産への好心理のもとで住宅取得のための資金調達が容易であることが重要な前提となる。

しかし、資金調達の容易度を示す一つの指標である「住宅取得能力指数」について、足元で低下が見られる。住宅借入をするに当たって必要な最低収入ラインと家計所得（中央値）の比率を示した「全米不動産業協会・取得能力指数（四半期：参照付注1）[i]」は、2000年後半を底に上昇基調をたどり、家計所得が必要収入の4割増し＝140前後の水準の状態が続いた。

それが04年半ばには一時130を割り込み、4年来の低水準となった。この住宅取得能力指数の上下動は住宅取引件数と連動性が見られるが、先行き住宅取得能力指数が下降するようであれば、住宅需要を冷え込ませ、住宅価格の下落要因となりかねない（図2）。

先行きの住宅取得能力には要注意

住宅取得能力指数の構成要素は、①住宅価額、②住宅ローン金利（モーゲージ金利）、③所得であるが、先行き、①、②について注意が必要と思われる。

まず、住宅価格データ[ii]は多少の差異はあるものの、ここ数年の上昇率が高まる傾向にあり、足元でも1割前後の上昇率が常態化している。特に全米住宅機関監督局（OFHEO）の住宅価額は04年7～9月期に前年同期比＋13%の大幅上昇となった（図3）。地域差も大きいが、住宅価格の上昇継続は住宅ローンの資金調達可能者を狭め、住宅需要の抑制要因となる。

これに対し、住宅ローン金利（平均：手数料を含む実効ベース）が年央に6%を超えていたのが足元で約5.7%に低下していることは月次償還額を減少させ、取得能力指数の引き上げ要因となっている。しかし、米国金融当局は金融政策の中立化にむけて利上げを継続するという観測が強く、05年の米国の景気・物価動向によっては、宅ローン金利が上昇基調をたどる可能性が大いにあろう。

仮に今後1年間に所得（名目）が4%の増加にとどまり、逆に住宅ローン金利が現状の5.7%から6.2%へ上昇。さらに住宅価額が5%上昇したならば、前述の住宅取得能力指数は10ポイント低下し120程度となる。これは1990年代前半以来の低水準である。

住宅在庫（04年10月＝4.3カ月）は過去最低水準にあり、住宅不況が直ぐに到来するような可能性は小さいように見えるが、住宅価格や住宅ローン金利の動向によっては住宅取得能力の低下を通じ、住宅取引が低迷するリスクも想定せねばなるまい。

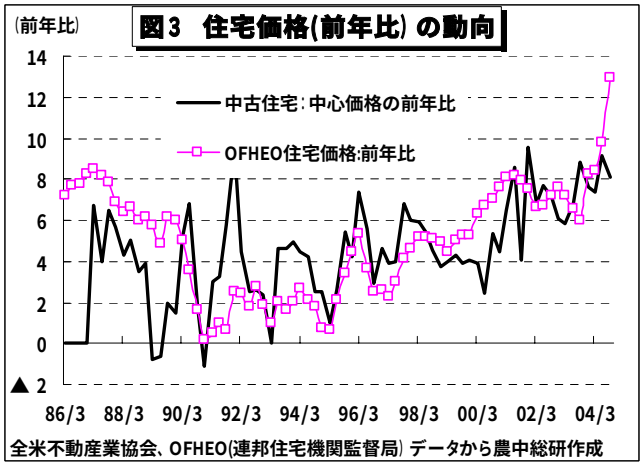


図3　住宅価格(前年比)の動向

全米不動産業協会、OFHEO(連邦住宅機関監督局)データから農中総研作成

---

[i] 「全米不動産業協会」（National Association of REALTORS®）の作成する住宅取得能力指数（Housing Affordability Index：HAI）は以下の算式による。

$$HAL = \frac{\text{家計所得(中央値)}}{\text{(ローン月次償還額}\div 0.25)\cdot 12}$$

1）ローン月次償還払額＝住宅（中央値）価額＊0.8＊(IR/12)＊((1+(IR/12))^360/(((1+(IR/12))^360)-1)

2）償還年限=30年、ローン償還額の年収比上限：25%

3）自己資金保有率＝20%

4）モーゲージ金利＝IRと表記

[ii] 全米住宅機関監督局（OFHEO）の発表している住宅価格データは取引内容のウエイト固定で住宅の質を同質として調整した指数データ。