日本総研リサーチ・アイ
The Japan Research Institute, Limited
No.2007-015
2007年8月30日
http://www.jri.co.jp

米国住宅市場の冷え込みと今後の行方

（１）2006年入り後、新築、中古とも販売戸数が減少。**米国住宅市場が急速に冷え込み**。07年央に至るも、依然として減少傾向に歯止めが掛からず（図表１）。

（２）根底には、過去に類例を見ない**近年の大幅な住宅需要の盛り上がりを支えた構図の崩壊**。すなわち、住宅価格の上昇傾向に拍車が掛かり、購入後２年前後経過すれば値上がり益が生じる結果、手元資金が不足する、あるいは返済能力が不十分であっても住宅購入が可能となった資産インフレが終焉、07年に入り、住宅価格が下落へ（図表２）。

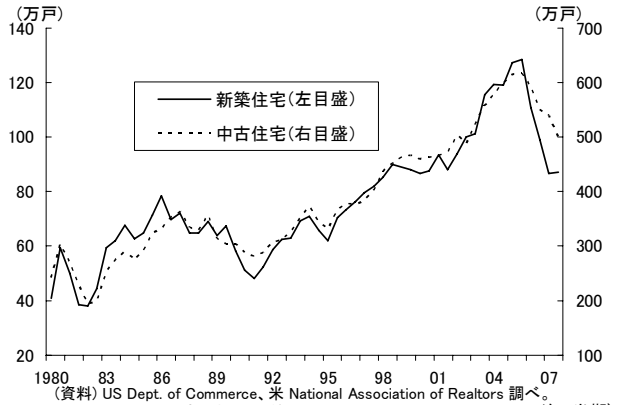
（３）こうした住宅市場の変調は、当初数年間の返済負担を軽減するタイプの借り入れが多用された、信用力に劣る層向けの**サブプライム・ローンを直撃**。このところ、同ローンの延滞率が上昇する一方、米銀の住宅ローン向け貸し出し態度も急速に厳格化（図表３）。

（４）加えて、着工戸数も減少しているものの、販売戸数がそれを上回って減少するなか、**住宅在庫が大幅に積み上がり**。80年代から2000年代初めまでの在庫水準から倍増（図表４）。とりわけ、中古住宅では依然として在庫積み上がりペースに鈍化の兆しは見られず。今後、住宅価格の下落圧力が中期的に持続する懸念大。

（５）一方、近年の米国個人消費の増加には、所得・雇用環境の改善に加えて、住宅の評価額と債務残高の差額を借り増して消費に回す、いわゆるキャッシュ・アウトも寄与。**住宅価格の下落は、今後、個人消費の押し下げ要因として作用**し、住宅投資の低迷と併せ、米国景気は個人部門での伸び悩みに直面するリスク大。

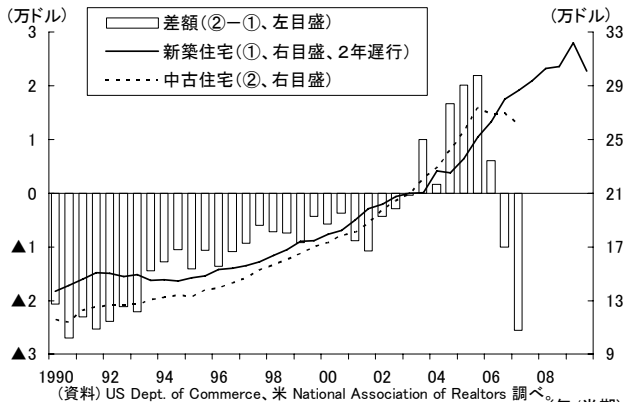
（６）もっとも、米国企業セクターは引き続き堅調。しかし、こうした住宅市場を踏まえてみれば、今後も折に触れて株式・金融市場にマイナス影響を及ぼす見通し。そうした情勢下、今後の米国経済では、投資マインドの冷え込みなど**企業セクターへの影響波及の如何が焦点に**。

（図表1）アメリカの新築・中古住宅販売戸数の推移（季調済）



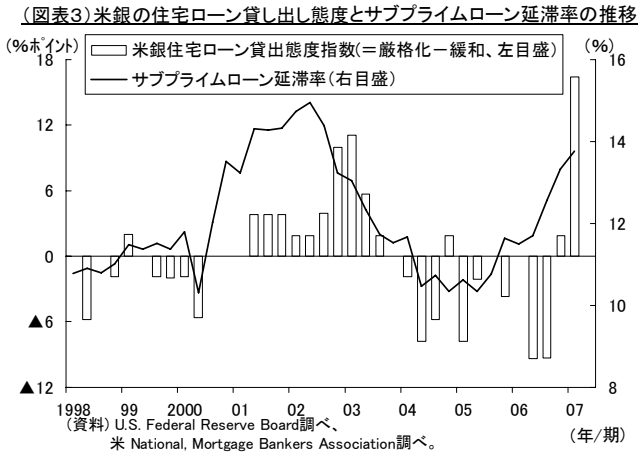
（資料）US Dept. of Commerce、米 National Association of Realtors 調べ。
（注）07年下期の販売戸数は7月値。

（図表2）アメリカの新築・中古住宅価格の推移



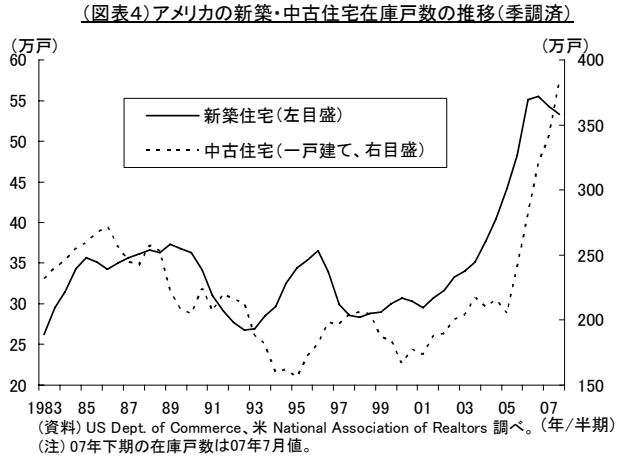
（資料）US Dept. of Commerce、米 National Association of Realtors 調べ。
（注）一戸当たり平均価格。09年下期の新築住宅価格は07年7月値。

（図表3）米銀の住宅ローン貸し出し態度とサブプライムローン延滞率の推移



（資料）U.S. Federal Reserve Board調べ、
米 National, Mortgage Bankers Association調べ。

（図表4）アメリカの新築・中古住宅在庫戸数の推移（季調済）



（資料）US Dept. of Commerce、米 National Association of Realtors 調べ。
（注）07年下期の在庫戸数は07年7月値。

《ご照会先》日本総研調査部　藤 井（fujii.hidehiko@jri.co.jp、03-3288-4615）