

米国経済・株式市場情報

米家計の住宅取得能力の低下が続く

住宅ローン金利の上昇等が住宅取得能力を一段と低下させる可能性も

- 金融危機により一時大きく調整した米住宅価格は、F R Bの低金利政策等を受けて2018年4月には史上最高値まで上昇。
- 一部では住宅バブル懸念も指摘されているが、住宅ローン金利の上昇等で住宅取得能力が低下し、購入を控える家計が増えることとなれば、住宅価格の上昇が一服・沈静化する可能性も。

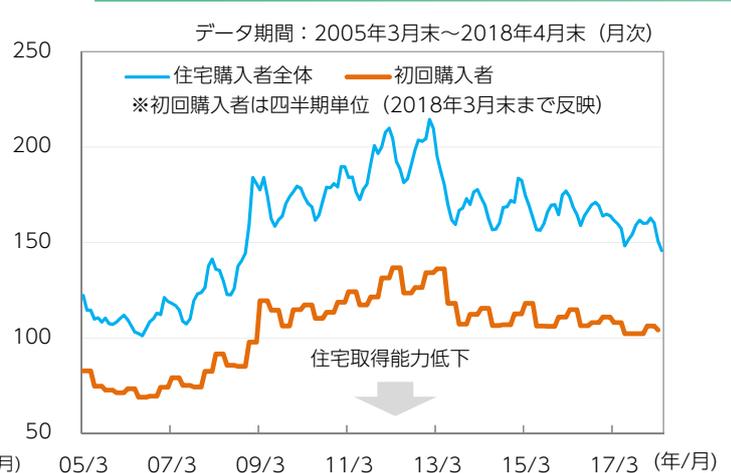
- 2008年の金融危機により一時大きく調整した米住宅価格（S & P/ケース・シラー住宅価格指数：20都市ベース）ですが、経済回復を受けた良好な雇用・所得環境やF R B（米連邦準備制度理事会）の低金利政策等を背景にその後回復傾向を強め、2018年4月時点では金融危機前の高値を上回る水準まで上昇しています。この1年間の上昇率が7%近くに達していること等から、一部では過熱感も指摘されている米住宅価格ですが、今後はその勢いが鈍化する可能性も出始めています。その要因の一つとして考えられるのが、米家計の住宅取得の余力を示すとされる住宅取得能力指数^(注)の低下です。数値が小さくなる程住宅の取得が困難になっていることを示します。同指数は、金融危機による住宅価格の下落やF R Bの金融緩和策による住宅ローン金利の低下等を背景に2013年1月に214.5まで上昇（住宅取得の余力が増加）しましたが、その後は低下傾向となり、2018年4月時点では145.8と2008年11月の144.3以来約9年半ぶりの水準に、比較的若い世代が多いとされる初回購入者層に限ってみると100近くにまで下がっています。
- 同指数低下の主な要因は住宅価格の高騰と住宅ローン金利の上昇による返済負担の増加です。好調な企業業績やトランプ政権の大幅減税策等を背景に米雇用者の時間当たり賃金の伸び率（前年同月比）は徐々に拡大してはいるものの、前述の米住宅価格の伸び率の半分以下に留まっており、住宅価格の高騰に賃金上昇が追いつかない状況となっています。F R Bの利上げ等を受けて住宅ローン金利が上昇しています。2018年4月末時点の住宅ローン金利（30年固定）は4.56%と約7年ぶりとなる高水準を記録しています。F R Bは3月と6月に利上げを決定しましたが、今年はあと2回、来年は3回の利上げが予定されています。利上げに伴い住宅ローン金利は上昇を続けるものと思われ、返済負担の増加が住宅取得余力を低下させる要因になるものと思われます。住宅取得能力は、金融危機前の2006年7月には101.6と100近くにまで低下したこともあり、その頃に比べると現在はまだ余裕のある状態ですが、その余力は今後も低下を続けるものと見られます。住宅取得能力の低下による購入者の減少で住宅価格の高騰が沈静化すれば、F R Bの金融政策の自由度を高める、住宅バブル発生の懸念を後退させるといった効果をもたらす可能性があります。

(注) 住宅取得能力指数（Housing Affordability Index）とは、全米不動産協会(NAR)が公表する家計の住宅を取得（購入）する能力を示す指数です。同指数は、日本の住宅ローンに相当する住宅の抵当権を担保にしたモーゲージローンで住宅を取得するために必要な最低所得水準を分母に、実際の所得水準を分子にして算出されます。一般的に同指数が100以上であれば住宅取得が可能な所得を得ていることを示すとされます。

図表1：米住宅価格指数と米住宅ローン金利



図表2：米家計の住宅取得能力指数



出所) 図表1～2はC E I Cやブルームバーグデータをもとにニッセイアセットマネジメントが作成

【当資料に関する留意点】

- 当資料は、市場環境に関する情報の提供を目的として、ニッセイアセットマネジメントが作成したものであり、特定の有価証券等の勧誘を目的とするものではありません。また、金融商品取引法に基づく開示資料ではありません。実際の投資等に係る最終的な決定はご自身で判断してください。
- 当資料は、信頼できると考えられる情報に基づいて作成しておりますが、情報の正確性、完全性を保証するものではありません。
- 当資料の内容は作成時点のものであり、将来予告なく変更されることがあります。
- 当資料のいかなる内容も将来の市場環境等を保証するものではありません。
- 当資料にインデックス・統計資料等が記載される場合、それらの知的所有権その他の一切の権利は、その発行者および許諾者に帰属します。
- 当資料に投資信託のグラフ・数値等が記載される場合、それらはあくまでも過去の実績またはシミュレーションであり、将来の投資収益を示唆あるいは保証するものではありません。また税金・手数料等を考慮しておりませんので、実質的な投資成果を示すものではありません。
- 投資信託は投資する有価証券の価格の変動等により損失を生じるおそれがあります。
- 投資信託の手数料や報酬等の種類ごとの金額及びその合計額については、具体的な商品を勧誘するものではないので、表示することができません。

<設定・運用>



ニッセイアセットマネジメント株式会社

商号等：ニッセイアセットマネジメント株式会社

金融商品取引業者

関東財務局長（金商）第369号

加入協会：一般社団法人投資信託協会

一般社団法人日本投資顧問業協会

ニッセイアセットマネジメント株式会社

コールセンター 0120-762-506（受付時間：営業日の午前9時～午後5時）

ホームページ <https://www.nam.co.jp/>