

Economic Monitor

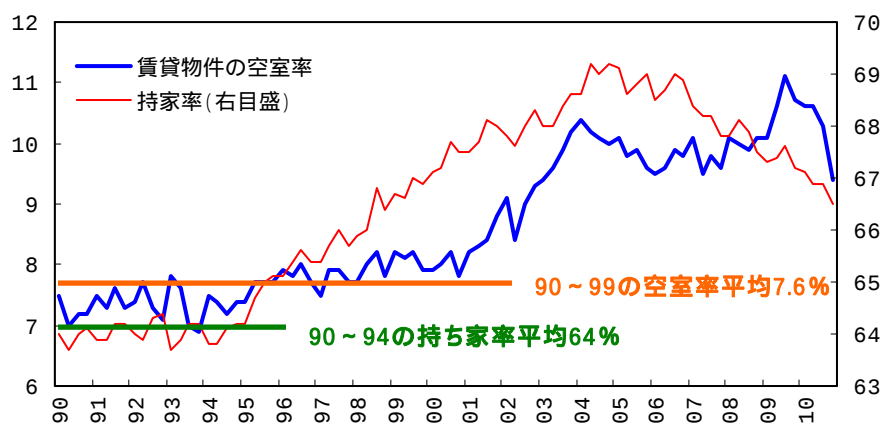
米国の持ち家率が 1998 年以来の水準に低下

米センサス局が 1 月末に公表したデータによると、米国における 2010 年 10～12 月期の持ち家率は 66.5% と 1998 年 10～12 月期の 66.4% 以来の水準に低下した。米国の持ち家率は、1990 年代前半に 64% 程度で安定推移した後、1990 年代後半には高齢化要因（持ち家志向の強い高齢人口の比率が上昇）に加え、住宅バブルの一因ともなった新型住宅ローンの普及も寄与して上昇へ転じ、2005 年 10～12 月期には 69.0% まで上昇していた。その後、住宅バブル崩壊により新型住宅ローン要因による押し上げが消え、住宅価格が下落基調にある中で住宅資産価値の上昇も見込めないことから、持ち家率は下落傾向にある。但し、高齢化要因は健在のため、持ち家率が 1990 年代前半の 64% まで低下することはなく、65～66% 程度で下げ止まる可能性が高いと考えられる。

持ち家率の低下が進むのと平仄を合わせて、賃貸住宅の空室率は低下している。空室率は金融危機後の 2009 年 7～9 月期に 11.1% まで上昇したが、その後低下に転じ、2010 年 10～12 月期は 9.4% と前期から一気に 0.9% Pt も低下した。これは、実に 2003 年以来の低水準である。今後も持ち家率の低下を受けて、賃貸住宅に居住する家計は増加すると考えられ、賃貸住宅の空室率は低下を続ける見込みである。1990 年代後半に空室率が 8% 程度で安定推移していたことを踏まえると、その 8% の空室率が、市場において家賃と賃貸住宅の需給が概ねバランスする水準と推測できる。持ち家率の低下は持ち家の建設を抑制する要因となるが、その一方で空室率が 8% に近づけば賃貸住宅の建設は活発化が期待できる。但し、現在の空室率は未だ高く、賃貸住宅の建設活発化は当面予想されない。

現在の賃貸住宅ストック水準が続くとの想定の上で、空室率が現在の 9.4% から 8% まで低下するには追加的に 60 万戸の賃貸物件への新規入居が必要である。その新規入居が、家計の持ち家から賃貸物件へのシフトにより生じるとすれば、それは持ち家率の 0.8% Pt に相当し、持ち家率は 65.7% まで低下することになる。この空室率 8%、持ち家率 65.7% というのは、過去の歴史などから見る限り、居心地の良い水準に思われる¹。

米国の住宅保有及び賃貸状況 (%)



(出所) Department of Commerce

¹ 実際には、持ち家率の低下に伴い住宅売却が増える。それは家計数の増加により吸収される部分もあるが、賃貸住宅に転じ空室率を上昇させる可能性もある。しかし、本稿では議論を単純化するため、そうしたシフトは考慮していない。