

2000年代の米国の「住宅価格の高騰」は地価の高騰による

倉橋／小林『サブプライム問題の正しい考え方』2008年より

図2-11のとおり、1990年代後半からの住宅価格の高騰は、あえて分解すれば土地の要素によるところが大きい。68

このことは、図2-10において、住宅価格に占める建物の価値の比率が同期間に低下傾向にあることと符合する。68

図2-11 建物と土地の価格変動（前年比）

土地の価格の上昇率：1998～2006年のあいだ毎年約15%

建物の価格の上昇率：2002年まで0%、2004年に5%をピークに下落、06年はマイナス。

◎推計方法

商務省経済分析局のGDPデータの住宅の付加価値（Gross Housing Value Added）から「持家」のみを計算すると、住宅価格の変動を、建物の価値の変動と土地の価値の変動に分解することができる。68

図2-10 住宅価格に占める建物の価値の比率

建物の価値の比率：1997年85%、2002年80%、以後低下して07年75%

◎推計方法

FRBの資金循環勘定の中の家計 Household の保有する不動産の資産総額（A）

これは土地と建物の両方の価格

商務省経済分析局の民間居住用固定資産（Private Residential Fixed Assets）のストックベースの価格（B：ここでは家計部門の保有する持家（Owner-occupied）のみを採用）

$A - B = \text{アメリカの土地の価格}$ /67-68