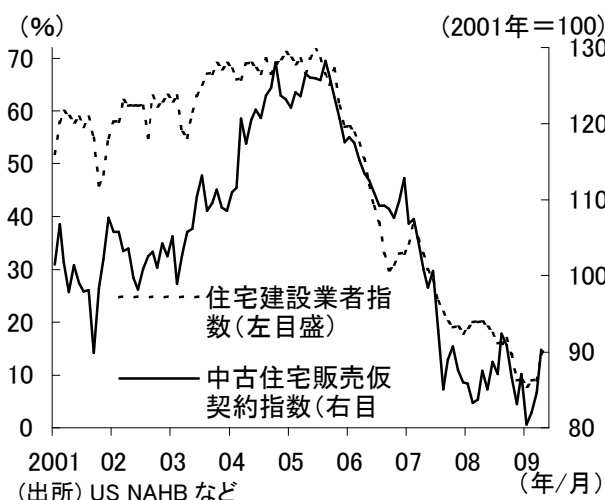


米国経済に明るい兆し／しかし底入れは途半ば ～住宅調整圧力が依然として根強く残存～

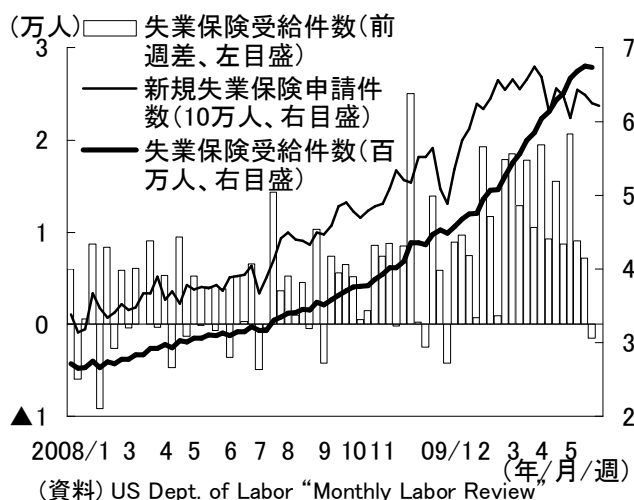
1. 一部に明るい兆し

- (1) 米国経済は住宅調整を起点に深刻な金融・経済危機に。その起点となった住宅分野で明るい兆し。まず住宅建設に対する建設業者のスタンスを示す住宅建設業者指数、および中古住宅の先行き販売動向を示唆する仮契約指数が、いずれも本年春以降持ち直し、昨年秋の水準まで回復（図表1）。
- (2) 雇用情勢全体についてみても、雇用者数の減勢が本年4月には前月差53万9千人減と、従来比縮小。加えて雇用情勢の行方を示す新規失業保険申請件数が本年5月、週を追って減少（図表2）。失業保険受給件数全体をみても、5月第3週には本年入り後、初めて減少へ。
- (3) さらに住宅価格は、2007年以降一貫して低下してきたが、本年に入り、底入れの兆し（図表3）。住宅販売戸数も、本年入り後、昨年末までの急速な減少傾向が止まり、一進一退の推移（図表4）。
- (4) 景気悪化の起点となった住宅市場を中心に明るい兆しが次第に表面化するなか、景気の先行きに対して楽観的にみる見方が一部で台頭。

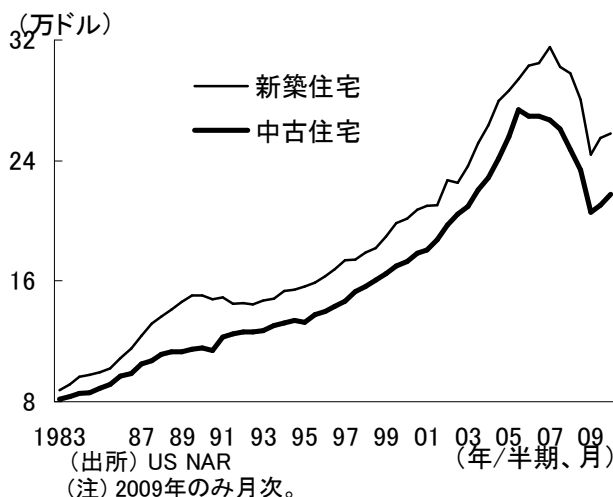
（図表1）米国住宅建設業者指数と
中古住宅販売仮契約指数の推移



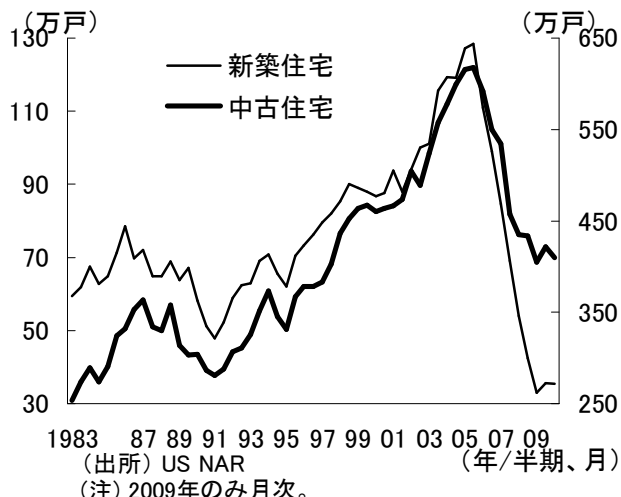
（図表2）米国失業保険受給件数と
新規失業保険申請件数の推移



（図表3）米国住宅価格の推移



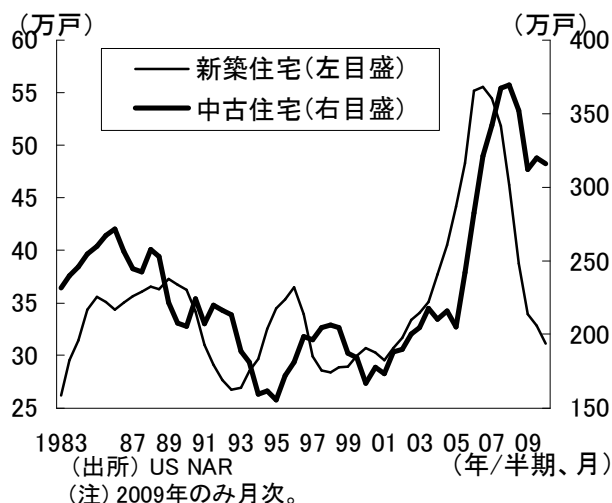
（図表4）米国住宅販売戸数の推移



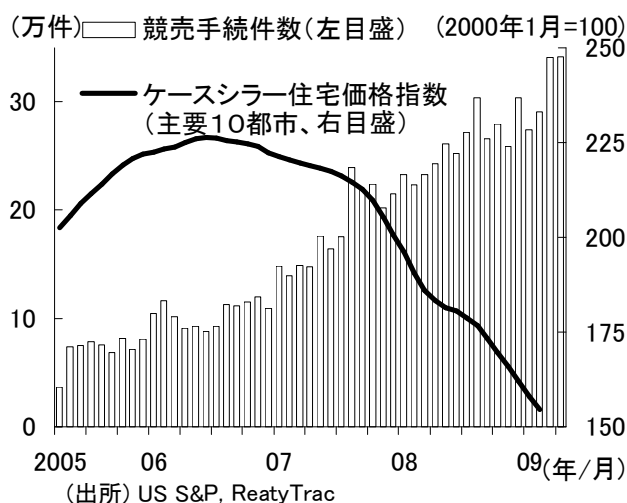
2. 依然根強い調整圧力

- (1) しかし、調整圧力は依然根強く、住宅市場の早期底入れは期待薄。まず住宅価格の下落に作用する中古住宅在庫は引き続き高水準（図表5）。減少傾向が定着するには未だ至らず。
- (2) 中古住宅在庫が減勢に転じない主因の一つが競売件数の増加（図表6）。2006年央以降、趨勢的に増加し、直近では34万戸強。
- (3) 一方金融機関の貸出態度の推移をみると、一見して昨年末以降、厳格化のスタンスが引き緩みの方向に転じたようにも看取（図表7）。しかし、3ヵ月前に比べて融資姿勢を変化させたかという調査である点を踏まえれば、厳格化した金融機関が従来と同様と回答することで指数は低下に向かう筋合い。調査結果の内訳をみると、緩和という回答は皆無であり、厳格化のスタンスが緩和に転じたとみることは早計。
- (4) 加えて、消費者物価がマイナスに転じるなか、物価上昇分を差し引いた実質ベースでみると、このところ金利は上昇傾向（図表8）。さらに10年物国債をはじめとして国債の需給懸念の強まりを映じて、中長期金利は昨年末以降、上昇傾向。モーゲージ金利と国債金利との格差を加味すれば、今後、名目ベースでもモーゲージ金利が上昇に向かう展開は否定できず。
- (5) 以上を要すれば、このところの明るい兆しが定着し、米国経済が早期に底入れするとの見方は楽観に過ぎる懸念大。

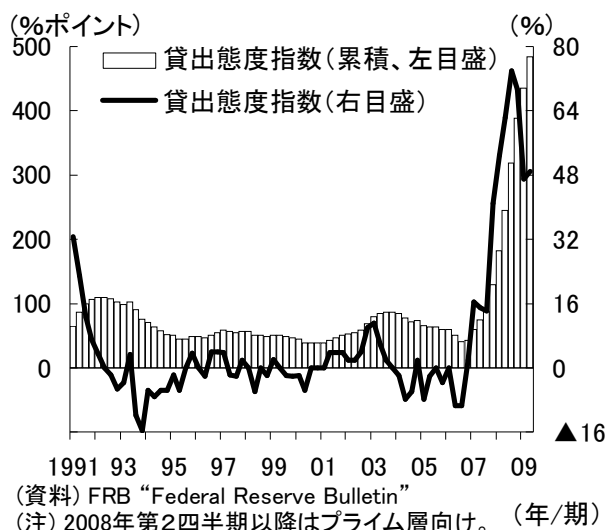
（図表5）米国住宅在庫戸数の推移



（図表6）米国住宅競売件数と住宅価格の推移



（図表7）米銀住宅ローン貸出態度の推移



（図表8）米国国債・モーゲージ金利の推移

