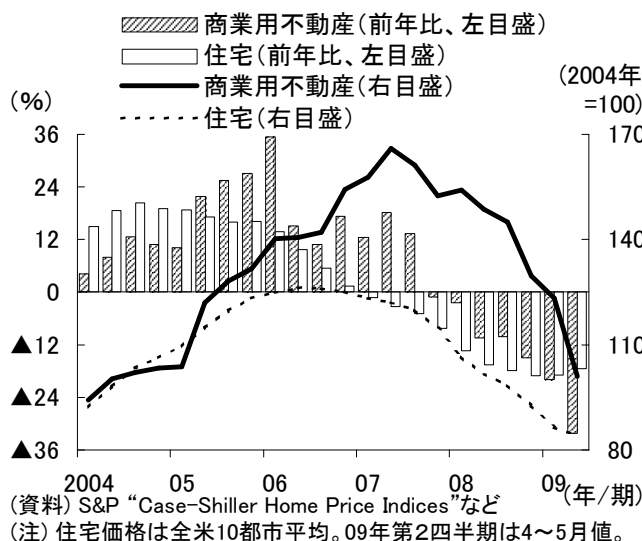


米国商業用不動産の価格下落加速

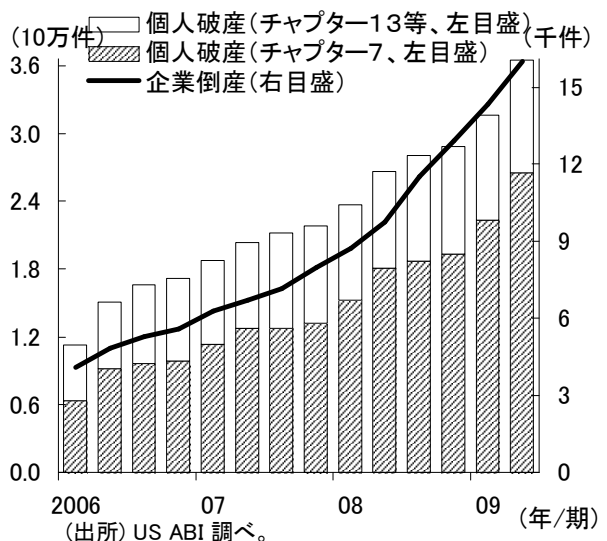
～ 底入れ判断は時期尚早 ～

- (1) 米国商業用不動産の価格下落ペースが加速（図表1）。本年4～6月期の下落率は住宅価格を大きく凌駕。
- (2) 背景に実体経済の悪化。とりわけ消費主導の米国経済にとって消費低迷は深刻。主因は所得・雇用環境の悪化に加え、過剰消費体質の是正に向けた貯蓄率の上昇。
- (3) 問題は金融危機が再燃するか否か。実体経済から金融への影響という視点から個人破産と企業倒産の推移をみると、いずれもこのところ増勢が加速（図表2）。そうした情勢下、金融機関の倒産件数も今年に入り急速に増勢加速（図表3）。
- (4) 改めて米国金融機関の貸出構成をみると、商業用不動産向け債権は2兆5,530億ドルで、総債権のほぼ1割を占めるなか、昨秋以降、損失増加が本格化（図表4）。
- (5) 以上を総括すれば、現状は、実体経済の悪化が続くなか、再び金融システム危機が次第に増大。景気底入れ判断は時期尚早の懸念大。

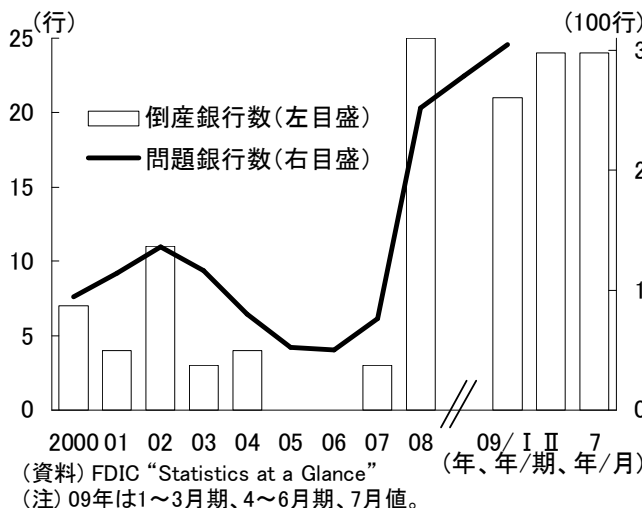
（図表1）米国商業用不動産価格と住宅価格の推移



（図表2）米国個人破産件数と企業倒産件数の推移



（図表3）米国倒産銀行数と問題銀行数の推移



（図表4）米国金融機関の評価損失額(IMF推計)

	債権残高 2009年 4月	推計損失額 (10億ドル)		
		2008年 10月	2009年 4月	増加額
合計	26,554	1,405	2,712	1,307
ローン計	13,507	425	1,068	643
住宅	5,117	170	431	261
商業用不動産	1,913	90	187	97
消費者	1,914	45	272	227
企業	1,895	120	98	▲22
地方公共団体	2,669	0	80	80
債券計	13,047	980	1,644	664
住宅	6,940	580	990	410
商業用不動産	640	160	223	63
消費者	677	0	96	96
企業	4,790	240	335	95

(資料) IMF "Global Financial Stability Report(2009年4月)"