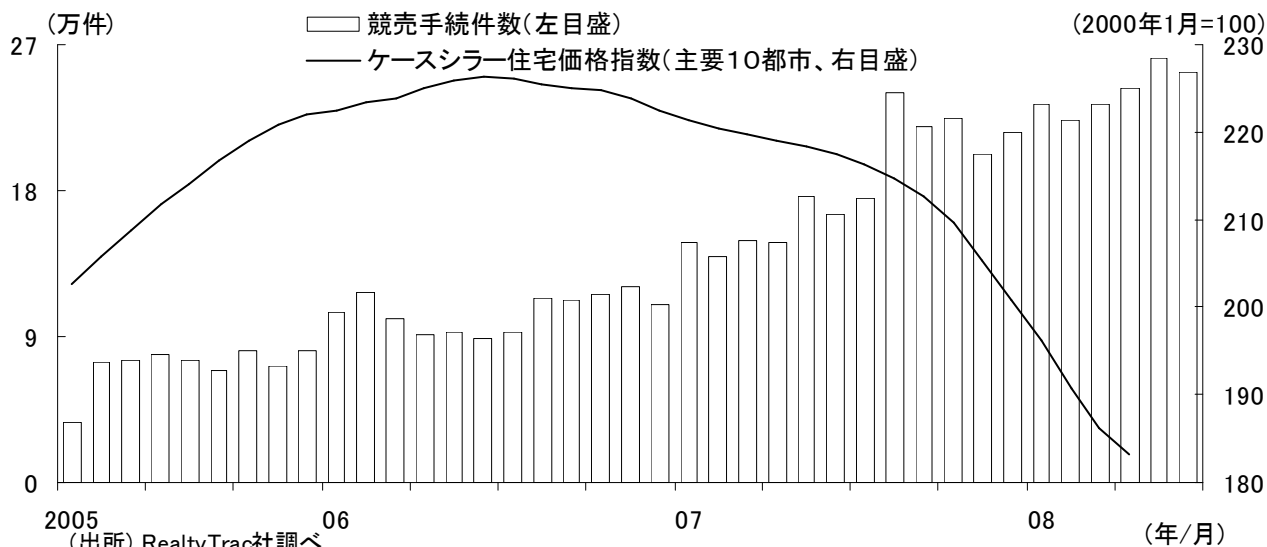


深刻化するアメリカの住宅問題

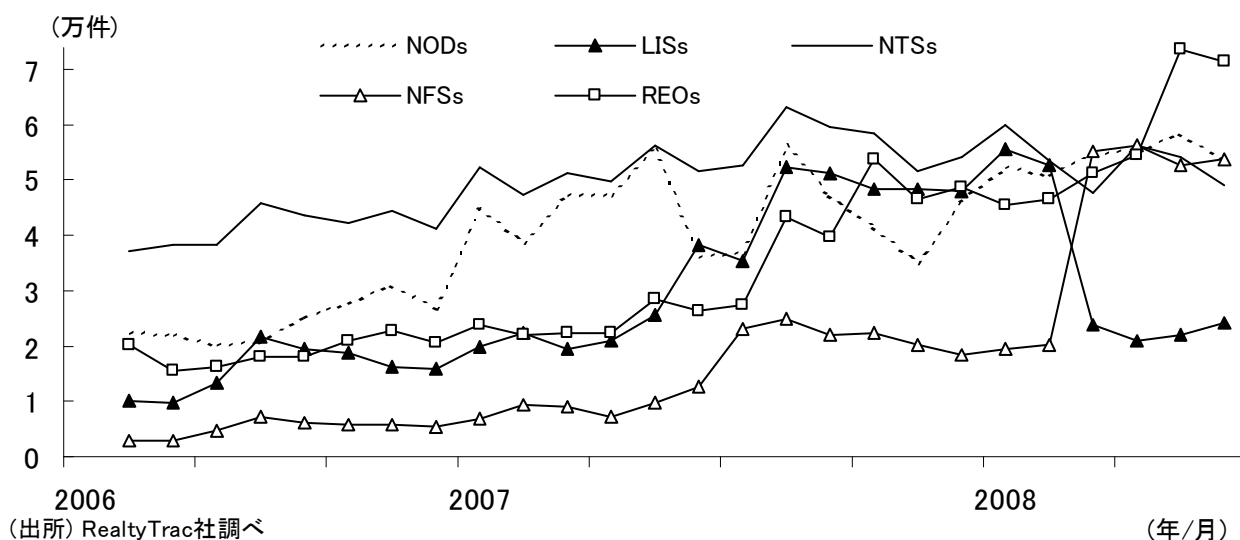
～ 競売不振で差押物件が増加 ～

- (1) アメリカの住宅市場をみると、06年半ば以降、住宅価格が下落傾向に転じるなか、競売件数がほぼ月を追って増加。08年5月には26万件に達し、05年の月平均7万件対比3.7倍へと大幅に増加（図表1）。
- (2) 加えて、本年3月以降、事態が大きく変化（図表2）。すなわち、独力での住宅処分等を目指すLISが大きく落ち込む一方、強制処分に向けたNFSや、競売不調に伴う銀行等による所有権移転のREOが一足飛びに増大。
- (3) 背景には、一段の住宅市場の悪化を見越した買い控えや景気悪化に伴う購入サイドでの資金制約の拡大。当面、こうした情勢が好転する公算は小さく、今後、雇用減や業績悪化など実体経済を通じた経路に加え、金融システムの不安定性増大の経路を通じて、アメリカ経済がさらなる悪化に直面するリスク大。

（図表1）アメリカ住宅価格と競売手続件数の推移



（図表2）抵当権執行手続別にみたアメリカ競売手続件数の推移



(注) 抵当権執行の手順に従って略語をみると、次の通り。

NOD: Notice of Default (債務不履行通知) LIS: Lis Penden (競売手続き中断)

NTS: Notice of Trustee's Sale (競売通知) NFS: Notice of Foreclosure Sale (抵当流れ通知)

REO: Real Estate Owned (所有権移転)