日本総研リサーチ・アイ
The Japan Research Institute, Limited
No.2010-044
2010年11月8日
http://www.jri.co.jp

米国住宅市場下押しリスク

～ 増加する差押住宅在庫 ～

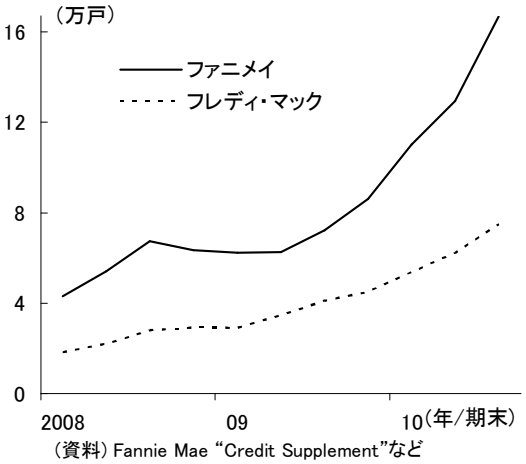
（１）米国住宅市場に改善の兆し。新規住宅販売は本年7～8月の29万戸を底に、9月は30.7万戸に増加。一方、銀行の戸建住宅ローン貸倒比率は、昨年10～12月期の2.82％をピークに本年1～3月期2.36％、4～6月期2.05％へ改善。

（２）しかし、事態悪化の側面も。銀行に住宅ローンを保証したり、銀行から住宅ローンを買い取り、事実上、米国の住宅市場を支える政府企業、すなわちファニメイとフレディ・マックの両社をみると、住宅を差し押さえた後、処分に至らず保有する差押住宅在庫戸数が増加。2008年3月末と10年9月末で差押住宅在庫戸数をみるとファニメイは4.3万戸から16.7万戸へ。フレディ・マックは1.8万戸から7.5万戸へ大幅増加（図表１）。加えてこのところ増勢加速。主因は処分戸数が伸び悩むなか、新たな差押戸数が期を追って増加（図表２）。

（３）一方、持ち家率をみると、2006年7～9月期の69％をピークに低下し、直近の10年7～9月期には66.9％とピーク比2.1％ポイント低下（図表３）。しかし、住宅バブル以前の80年代から90年代半ばの持ち家率は64％、それ以前を振り返ってみても、ピークの80年代前半期で65％前後。この点に着目すれば、住宅バブルの崩壊は終了との見方は早計の懸念。

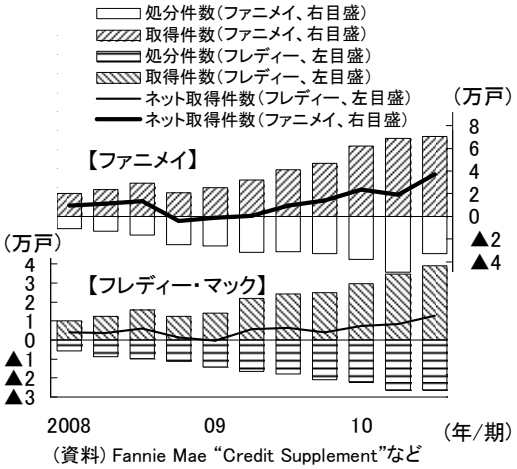
（４）住宅価格は本年6月をピークに7、8月と2ヵ月連続下落。調査対象の20都市のうち、この間、住宅価格が上昇した都市はニューヨークとワシントンＤＣの2都市のみ（図表４）。残りの18都市はすべて下落。直近で住宅価格が上昇した09年5月から10年6月と対照的。価格の下落はすでにほぼ全米に拡大。差押住宅在庫の増加は今後、価格下落圧力増大に作用する筋合い。このようにみると住宅市場は正常化から依然程遠く、下押しリスクが根強く残存とみるべき。

（図表1）ファニメイ・フレディマックの差押住宅在庫



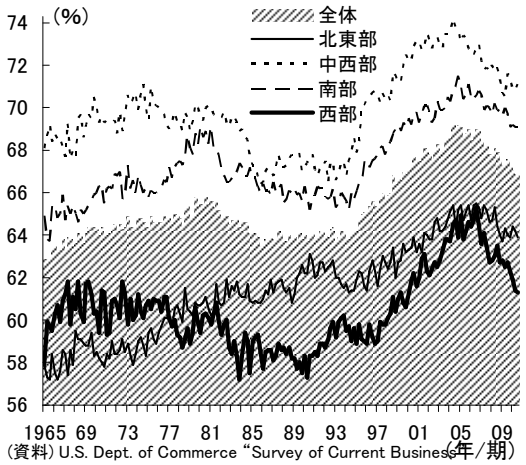
（資料）Fannie Mae “Credit Supplement”など

（図表2）ファニメイ・フレディマックの住宅処分動向



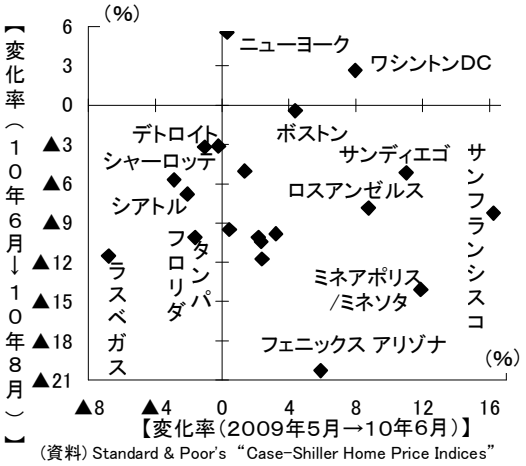
（資料）Fannie Mae “Credit Supplement”など

（図表3）アメリカ住宅持ち家率の推移



（資料）U.S. Dept. of Commerce “Survey of Current Business”

（図表4）アメリカ20都市の住宅価格動向（年率）



（資料）Standard & Poor’s “Case-Shiller Home Price Indices”

《ご照会先》日本総研調査部　藤 井（fujii.hidehiko@jri.co.jp、03-3288-4615）