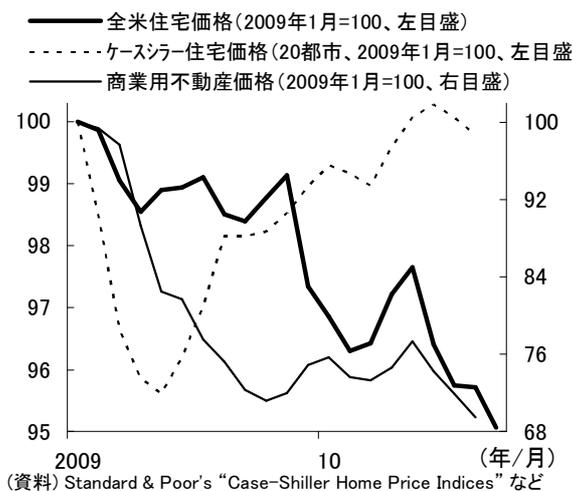


下落する米国不動産価格

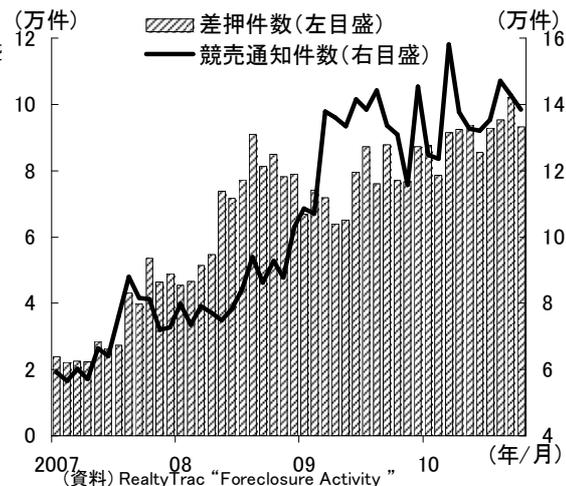
～ 商業用不動産に加え、住宅価格も再び下落 ～

- (1) ケースシラー指数によれば、米国住宅価格は昨年半ば以降、下落が止まり持ち直しに転換。しかし、より広いエリアをカバーする連邦住宅金融庁の住宅価格指数をみると、異なる様相(図表1)。まず、昨年半ば以降、下落から底這いに転じたものの、昨年末から再び下落。住宅販売促進に向けた優遇税制が本年4月に締め切られるなか、駆け込み需要によって4～5月に上昇した後、6月以降、住宅価格は再び下落へ。
- (2) 主因は第一に住宅競売件数の増加(図表2)。競売通知件数、差押件数とも月毎の変動はあるものの、趨勢的な増勢に依然として歯止めが掛からない状況。第二は高水準の住宅在庫(図表3)。とりわけ中古住宅在庫は既往最高水準。仔細にみると、2008年半ば以降、減少に転じたものの、08年末から下げ止まり、本年入り後はむしろ増加。本年10月の新築住宅販売戸数が年率28万戸と統計開始以来最低水準に落ち込むなど、住宅市場が引き続き軟調ななか、競売や在庫が増加し、供給過多によって価格が下落する構図。なお、新築住宅が売れず、このところの住宅ローンは金利低下に着目した借換が過半。本年7～9月期では総住宅ローン取組件数のうち、借換が65%を占め過去最大。価格下落は借入限度額を引き下げ、ローン取組に対してマイナスに作用。
- (3) さらに不動産市場の低迷は銀行セクターにも波及。本年の商業銀行の破綻件数は11月第3週までで累計149行に上り、08年や09年を上回るペース(図表4)。高水準に達した現下の競売・在庫戸数に照らせば、今後、住宅価格が早期に上昇に転じる展開は期待薄。

(図表1) 米国住宅・商業用不動産価格(季調済)



(図表2) 米国住宅競売件数



(図表3) 米国新築住宅販売・中古在庫住宅戸数



(図表4) 米国商業銀行破綻件数(累計)

