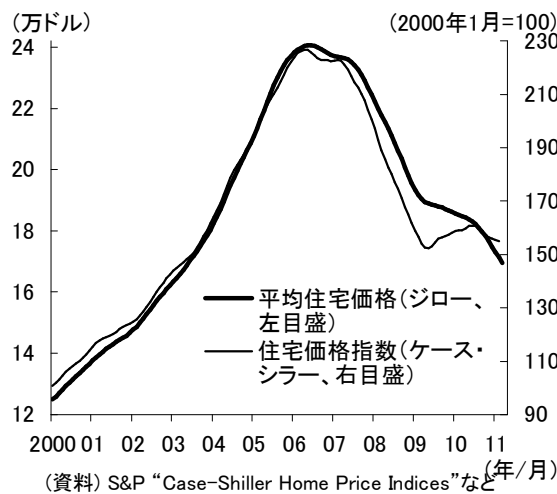


加速する米国住宅価格下落

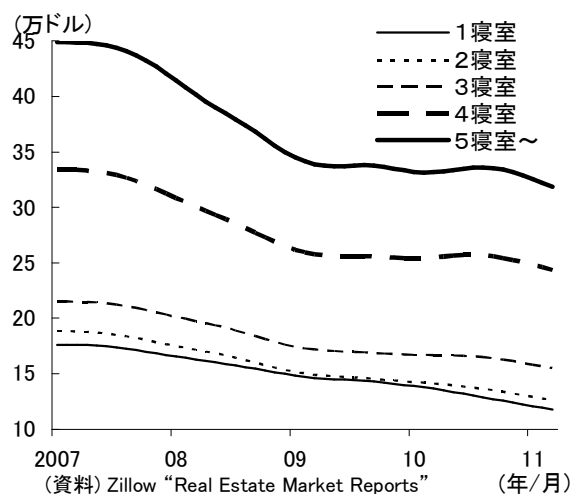
～ 高級物件が主導 ～

- (1) 従来、米国住宅価格はケース・シラー指数が頻用。しかし同指数は10都市あるいは20都市が対象。より広いエリアを対象とするジロー調査をみると、ケース・シラーと異なる動き。ケース・シラー指数によれば、住宅価格は2009年春以降いったん持ち直した後、10年春の住宅購入向け減税措置終了に伴い緩やかな下落へ（図表1）。しかし、ジロー調査によると、09年に入りいったん下落速度が鈍化したものの、10年春以降ほぼ月を追って下落速度が加速。直近の11年3月には前年比▲8.2%と大幅なマイナスに。
- (2) タイプ別に住宅価格の動向をみると、昨年半ば以降の下落速度加速は寝室数5部屋以上の住宅や4部屋住宅の高級物件が主導（図表2）。一方、寝室1～2部屋の物件では07年半ば以来の緩やかな下落が持続。サブプライム物件に大きな変化なし。
- (3) 住宅価格の下落加速は減税措置打ち切りが端緒。要因をみればまず高水準の中古住宅在庫（図表3）。加えて今後の在庫増加懸念。住宅競売手続きへの疑義が強まり、連邦裁判所が手続き差し止め命令を下した結果、昨秋以降、競売件数が急減。今後、手続きが再開されると、遅延分を含め競売件数が反動増加に転じる筋合い。中古住宅在庫が増加し、住宅価格の先行き下落期待が増幅されるリスク。
- (4) 加えて、実体経済に変調の兆し（図表4）。物流動向をみると、本年4月に入り鉄道貨物輸送に例年に見られない減勢。住宅価格下落ペースが鈍化に向かう展開は当面期待薄の懸念。

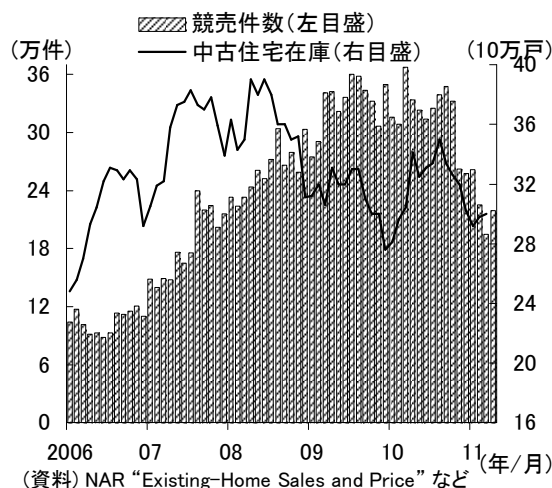
（図表1）全米住宅価格の推移



（図表2）タイプ別全米住宅価格



（図表3）全米住宅競売件数と中古住宅在庫



（図表4）全米鉄道貨物輸送量の推移

