



住宅市場：支援制度延長で下振れを回避へ

【要約】

住宅市場は依然として脆弱である。10月の販売件数は住宅購入支援制度への駆け込み需要から堅調となったが、価格の低迷が示すように割安感にのみ支えられている。当初11月末までとされていた支援制度は来年4月末まで延長されることになり、当面の下振れリスクは後退したもよう。ただし、失業率の悪化と平行して、プライム層の住宅ローン遅延率が上昇しており、住宅の差し押さえ件数は高止まったままとなっている。価格が既に低水準にあることや支援制度の延長によって、底割れは回避されると思われるが、本格的な回復が始まるのは雇用情勢の改善待ちと想定されることから、2011年まで先送りとなるリスクは小さくないのではなかろうか。

【支援制度、来年4月まで延長】

11月に発表された住宅関連指標は強弱まちまちの内容となった。10月の新築住宅販売が2カ月ぶりの増加に転じたほか、中古住宅販売も2カ月連続での増加となり、ともに事前予想を大きく上回った。販売が好調だった一方で、価格を見ると新築住宅が微増、中古住宅は4カ月連続の低下となっており、回復の足取りは鈍い。販売の増加は価格の低迷と支援制度による下支えによるとみられており、住宅市場はまだ脆弱であると言えそうだ。

オバマ大統領は11月6日、新規住宅購入者への税額控除制度の延期や失業保険の適応期間延長などを盛り込んだ、総額240億ドル規模の景気刺激策に署名した。当初11月末までとされていた住宅支援制度は4月末まで延長されることになり、住宅市場の下振れリスクは後退したと思われる。ただし、10月の着工件数の落ち込みが示すように、11月末での終了を織り込んで、いったんは需要が前倒しされた可能性は否めない。12月にはやや大きな落ち込みがあるかもしれず、1月以降の持ち直しにも過度な期待は禁物だろう。

住宅市場の低迷は雇用情勢の悪化と連動しており、失業率の上昇が続く限り、回復も何れ頭打ちとなることが予想される。サブプライム問題をきっかけとしながらも、足元ではプライム層が問題を抱えており、プライム層の住宅ローン遅延率の上昇や差し押さえ件数の増加の背景に、失業があることは衆目の一致するところだろう。現状では、失業率のピークは来年の1-3月期となりそうで、住宅市場の回復が期待できるのはそれ以降の話となる。それまでは、価格の低迷や支援制度にサポートされた底割れ回避が優先課題となりそうだ。

警告： このレポートは、当社および当社関連会社が信頼に値すると判断した情報を基に作成されていますが、あくまでも情報提供が目的であり、その結果について責任を負うものではありません。投資の決断は、あくまでも投資家自身の判断に基づいて行ってください。先物取引はリスクの高い取引であり、多大な損失をもたらす場合があります。投資を行う前には十分な考慮が必要です。

T&C Financial Research USA, Inc. Copyright © 2005-08, all right reserved
This Report is for Authorized Recipients Only and Not for Public Distribution.

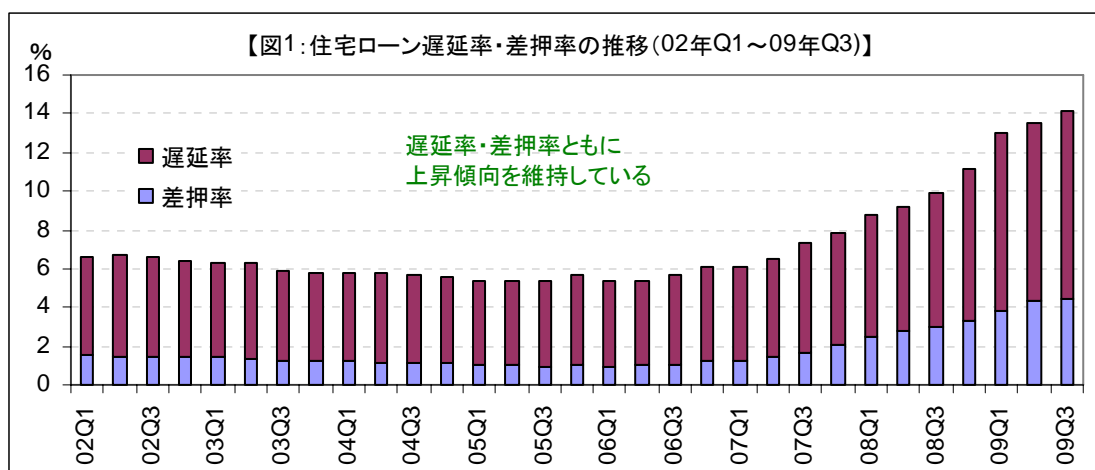
無断転載、引用を堅く禁じます。

【10月の差し押さえ件数は33.2万件、依然として高い水準を維持】

リアルティトラックによると、10月の住宅差し押さえ件数（デフォルトないし競売の通知、銀行による担保権の行使の合計）は33万2292件となり、前月比3.3%減少した。過去最大を記録した7月の36万149件から3カ月連続で減少となつてはいるものの、前年同月比では18.9%の増加となつており、差し押さえ件数は高止まりした状況にある。10月の数字は住宅保有者385人に1人が差し押さえに入った計算になるという。

2009年の差し押さえ登録件数は約400万件となり、過去最高だった昨年の316万件を大きく上回る見通し。これは、1年分の中古販売件数の7~8割に相当することから、在庫率の改善の遅れや価格の伸び悩みが危惧されている。差し押さえ物件件数は1-10月期の累計が330.0万户、年率換算で396万户となっている。

【7-9月期のローン遅延率、過去最高を更新】

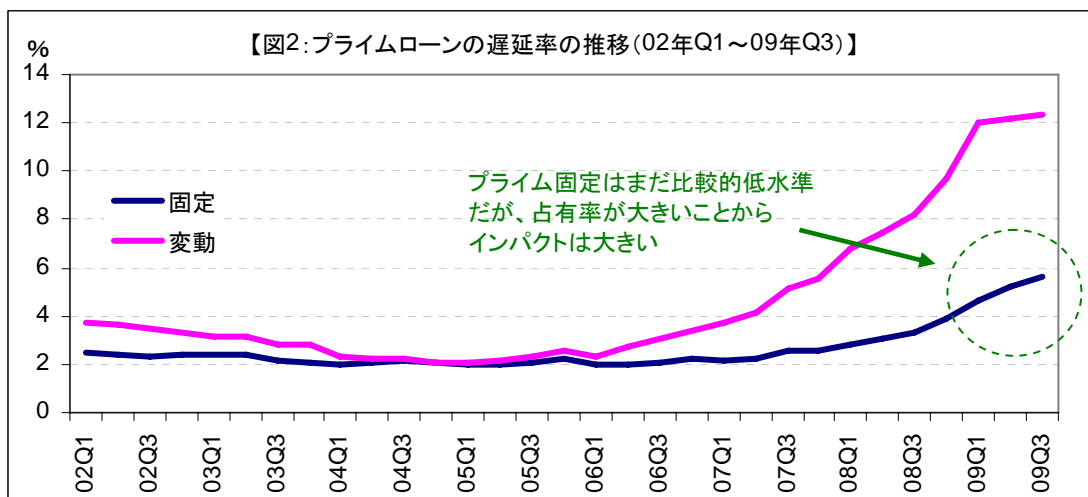


米抵当銀行協会（MBA）によると、7-9月期の住宅ローン遅延率は9.64%と4-6月期の9.24%から上昇し、1972年の統計開始以来の最高値を更新した。また、差し押さえ手続き中の住宅ローン比率も4.47%と前期の4.30%から上昇し、こちらも過去最高を更新している。差し押さえと遅延を合わせた比率は14.41%（季節調整前）となった。

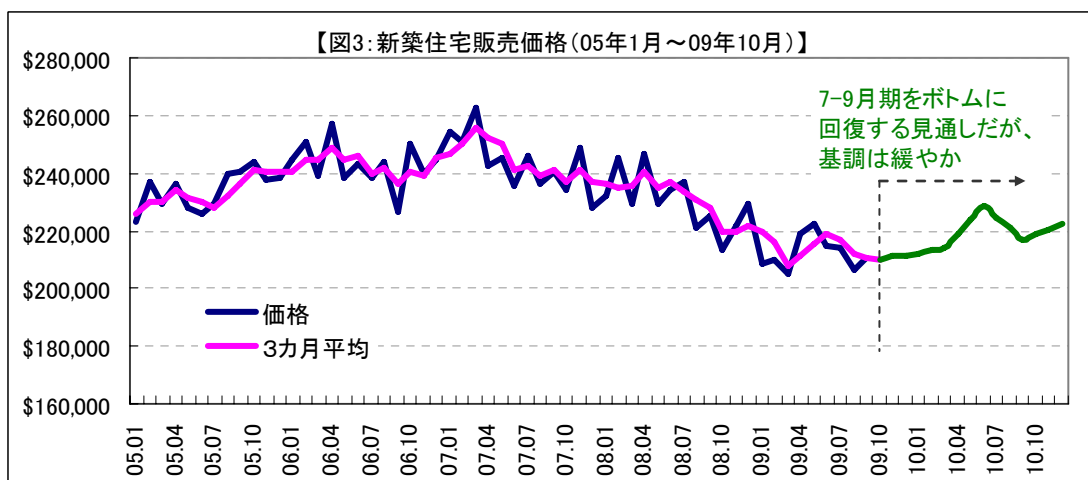
危惧されているのはプライム層（Alt-Aを含む）の遅延・差し押さえ比率の上昇で、遅延率は6.84%と前期の6.41%から上昇、差し押さえ手続き中のローン比率は3.20%と前期の3.00%から上昇した。プライム層はローン全体の約8割を占めており、プライム固定に限っても全体の3分の2を占める。プライム固定の遅延率は5.67%と前期の5.23%から上昇しており、パイが大きいだけにインパクトも大きくなる。平時であればプライム固定の遅延率は2%程度となっており、3倍に迫る勢いだ。プライム変動の遅延率は12.37%と前期の12.21%から上昇し、プライム層であっても変動金利を選択した家計は8件に1件の割合で遅延となっている。

警告： このレポートは、当社および当社関連会社が信頼に値すると判断した情報を基に作成されていますが、あくまでも情報提供が目的であり、その結果について責任を負うものではありません。投資の判断は、あくまでも投資家自身の判断に基づいて行ってください。先物取引はリスクの高い取引であり、多大な損失をもたらす場合があります。投資を行う前には十分な考慮が必要です。

MBA はこれまで、差し押さえ件数のピークは 2010 年末を予想していたが、2011 年へと変更している。遅延率の低下は失業率が低下しないことには見込みづらいつとしており、Fed が失業率は 2010 年末まで高止まりすると見通しを出していることもあり、来年中に状況が改善すると期待するのは難しいようだ。



【10月の新築住宅販売、予想外の大幅増】



10月の新築住宅販売件数は年率換算で前月比6.2%増の43.0万件と事前予想の40.4万件を大きく上回った。増加は2カ月ぶりで、前月分は40.2万件から40.5万件へと小幅に上方修正された。前年同月比では5.1%増加と前月の7.1%減少から増加に転じている。前年同月比でプラスとなったのは、2005年11月以来、4年ぶりのこと。

在庫は前月比4.4%減の23.9万戸と2年6カ月連続で前月水準を下回った。1971年5月以来、約28年半ぶりの低水準となっている。前年同期比では37.5%減と前月の36.7%減から下げ幅を拡大した。在庫率は6.7カ月分と前月の7.4カ月分から大幅に低下し、2006

警告: このレポートは、当社および当社関連会社が信頼に値すると判断した情報を基に作成されていますが、あくまでも情報提供が目的であり、その結果について責任を負うものではありません。投資の決断は、あくまでも投資家自身の判断に基づいて行ってください。先物取引はリスクの高い取引であり、多大な損失をもたらす場合があります。投資を行う前には十分な考慮が必要です。

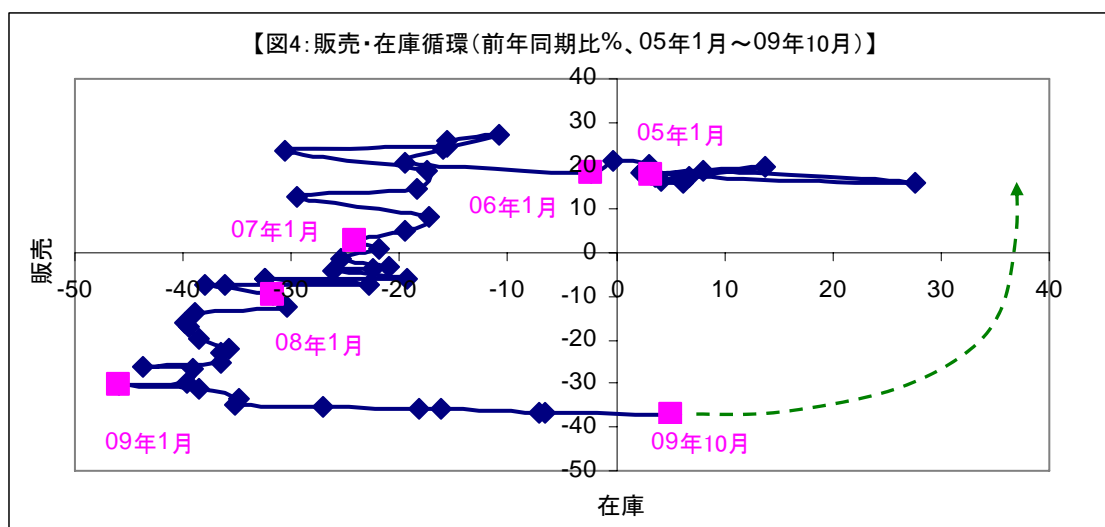
T&C Financial Research USA, Inc. Copyright © 2005-08, all right reserved
This Report is for Authorized Recipients Only and Not for Public Distribution.

無断転載、引用を堅く禁じます。

年12月以来の低水準となった。在庫率は今年1月の12.4カ月分をピークに低下傾向を維持している。昨年までは在庫の減少を上回るペースで販売が落ち込んだが、今年に入り販売が持ち直していることが在庫率の改善に繋がっている。

販売価格（中間値）は前月比0.7%上昇の21万2200ドルと2カ月連続で前月水準を上回った。前月同月比では0.5%下落と前月の6.4%から下落幅を大きく縮小しており、前年水準の回復も視野に入ってきた。

全米不動産業者協会（NAR）によると、新築住宅価格は7-9月期で底入れとなり、来年の1-3月期には前年水準を回復する見通し。販売件数は1-3月期で底入れし、10-12月期には前年水準を回復見込みとなっている。



【10月の中古住宅販売、予想を大きく上回る】

10月の中古住宅販売件数は、前月比10.1%増の610万件（年率換算）と2カ月連続で前月水準を上回った。事前予想は570万件だった。前年同月比は23.5%の増加と前月の8.6%増から伸び率を急拡大し、4カ月連続で前年水準を上回った。水準は2007年2月以来、2年8カ月ぶりの高水準となり、サブプライム問題が表面化する以前のレベルとなっている。在庫は前月比3.7%減、前年同月比14.9%減の357.4万戸、在庫率は7.0カ月分と前月の8.0カ月分から低下した。

販売件数は1-3月期（期中平均458万件）をボトムに2010年末まで増加傾向を維持する見通し。ただし、平均的にみて、530万件から550万件程度への上昇が予想されており、2010年10-12月期の前年同期比の伸びは8.9%程度となる見込み。さらに、10月の水準は2010年末の予想水準を上回っており、10-12月期から来年の1-3月期にかけては、足元の水準から減少が見込まれている。

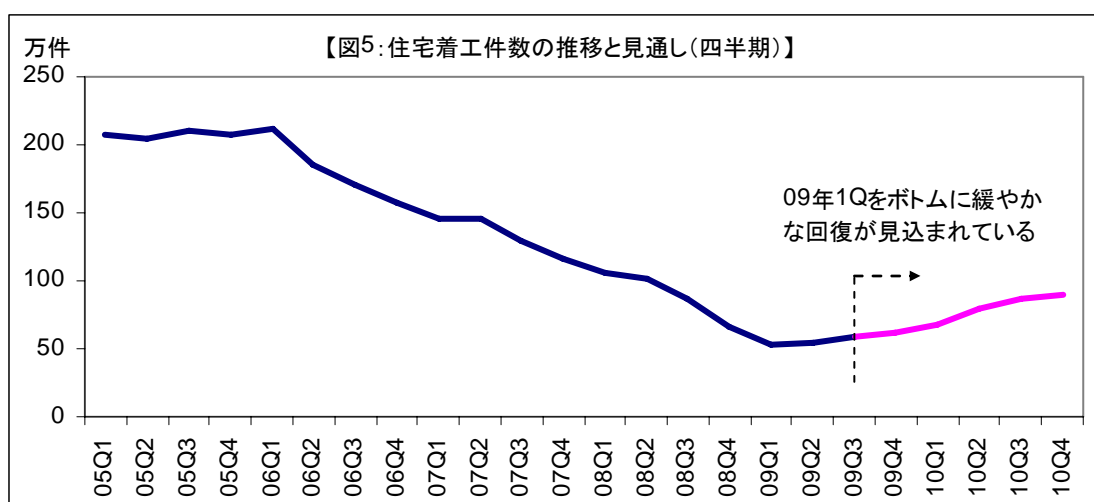
販売件数の大幅な増加を受け、在庫率は適正とされる6~7カ月分まで低下してきた。た

警告： このレポートは、当社および当社関連会社が信頼に値すると判断した情報を基に作成されていますが、あくまでも情報提供が目的であり、その結果について責任を負うものではありません。投資の決断は、あくまでも投資家自身の判断に基づいて行ってください。先物取引はリスクの高い取引であり、多大な損失をもたらす場合があります。投資を行う前には十分な考慮が必要です。

だし、10-12月期の販売件数は530万件程度が予想されており、現在の在庫水準を維持した場合には、年末には8.1カ月分へと上昇する見通し。10月の販売水準を維持・拡大できれば問題ないが、予想通りに減少した場合には20%程度の追加的な在庫調整が必要となる計算で、持続的な回復を維持できるかどうかはまだ不透明といえる。

販売価格（中間値）は17万3100ドルと前月比1.7%の低下となり、4カ月連続で前月水準を下回った。前年同月比では7.1%の下落と前月の7.9%下落から下げ幅を縮小した。販売価格は来年1-3月期には前年水準を上回る見通しとなっているが、その後の伸びは比較的緩やかとなり、2010年は前年比で3.9%の上昇にとどまり、2008年と比べると9.4%の下落が見込まれている。

【10月の着工件数は予想外の大幅減少】



10月の住宅着工件数は前月比10.6%減と52.9万戸となり、2カ月ぶりに前月水準を下回った。事前予想は60.0万戸だった。前年同月比では30.7%減少した。前月分は59.0万戸から59.2万戸に上方修正された。先行指標とされる住宅着工許可件数は4.0%減の55.2万戸と2カ月連続で前月水準を下回った。事前予想は58.0万戸だった。

着工件数は、1959年の統計開始以来の最低を記録した4月の47.9万戸からは改善しているものの、水準は非常に低く、需要は冷え込んだままと推察される。2010年は前年比で44.3%の大幅増が予想されているが、2008年との比較では6.9%低い水準にとどまる見通しで、2006年以降の急速な低下に比べると回復は非常に緩やかなものとなりそうだ。

(T&C Financial Research USA/井上秀之)