

英語でいうところの Recession (不況) の定義は、四半期が二期連続した GDP の経済のマイナス成長だそうですが、アメリカ政府は Recession 突入を頑として認めていません。しかし信用収縮やインフレで庶民の実感としては、確実に景気の減速を肌で感じています。

しかしながらアメリカは広く、多様です。現在でも経済の状態も景気のいいところもあれば、不況の真っ只中なところもあります。不動産市場はその地元景気にかなり左右されます。

さて、The United States Conference for Mayors (全米市長会議) が、2008 年 6 月都市圏別の GMP (Gross Metropolitan Product - 都市圏別経済成長率) 予測が発表されました。

GMP の上位 44 都市圏の成長予測は下記のとおりです。

- エネルギー産業の好景気を謳歌するテキサス経済好調です。Houston、Austin、Dallas、San Antonio の 4 大都市が Top 10 入りしています。
- New Orleans の成長はカトリナハリケーンダメージの修復が着々と進んでいる証拠です。
- その他、テキサスと並び経済・不動産の優等市場の North Carolina (Raleigh-Durham、Charlotte) も堅調です。
- また、Seattle、Portland といった Pacific Northwest の都市圏も堅調な成長が見込まれています。
- 成長率が低い (もしくはマイナス) の都市圏は、自動車を中心とした製造業衰退の激しい Rust Belt (Detroit、Milwaukee、Cleveland) 不動産バブル崩壊の影響をもちに受けている南カリフォルニア (Los Angeles、Riverside-San Bernardino、San Diego) とフロリダ (Miami、Tampa) などです。

#### Rank Metro 2008 年

- 1 New Orleans-Metairie-Kenner, LA 4.1
- 2 Houston-Sugar Land-Baytown, TX 3.5
- 3 Austin-Round Rock, TX 3.4
- 4 Raleigh-Cary, NC 3.3
- 5 Dallas-Fort Worth-Arlington, TX 3.0
- 6 San Antonio, TX 2.9
- 7 Salt Lake City UT 2.9
- 8 Seattle-Tacoma-Bellevue, WA 2.7
- 9 Charlotte-Gastonia-Concord, NC-SC 2.2
- 10 Portland-Vancouver-Beaverton, OR-WA 2.2
- 11 San Jose-Sunnyvale-Santa Clara, CA 1.9
- 12 New York-Nrthrn New Jersey-Lng Islnd, NY-NJ-PA 1.9

デービッド・リー米国不動産レポート

- 13 Phoenix-Mesa-Scottsdale, AZ 1.8
- 14 Atlanta-Sandy Springs-Marietta, GA 1.8
- 15 Bridgeport-Stamford-Norwalk, CT 1.8
- 16 Columbus, OH 1.7
- 17 Orlando-Kissimmee, FL 1.5
- 18 Las Vegas-Paradise, NV 1.5
- 19 Washington-Arlington-Alexandria, DC-VA-MD-WV 1.5
- 20 Denver-Aurora, CO 1.5
- 21 Kansas City, MO-KS 1.4
- 22 Boston-Cambridge-Quincy, MA-NH 1.4
- 23 San Francisco-Oakland-Fremont, CA 1.3
- 24 Louisville, KY-IN 1.3
- 25 Minneapolis-St. Paul-Bloomington, MN-WI 1.1
- 26 Sacramento--Arden-Arcade--Roseville, CA 1.1
- 27 Virginia Beach-Norfolk-Newport News, VA-NC 1.1
- 28 Richmond, VA 1.0
- 29 San Diego-Carlsbad-San Marcos, CA 1.0**
- 30 Cincinnati-Middletown, OH-KY-IN 1.0
- 31 Chicago-Naperville-Joliet, IL-IN-WI 1.0
- 32 Memphis, TN-MS-AR 0.9
- 33 Indianapolis, IN 0.9
- 34 Baltimore-Towson, MD 0.9
- 35 Philadelphia-Camden-Wilmington, PA-NJ-DE-MD 0.9
- 36 Pittsburgh, PA 0.9
- 37 Riverside-San Bernardino-Ontario, CA 0.7
- 38 Birmingham-Hoover, AL 0.5
- 39 Tampa-St. Petersburg-Clearwater, FL 0.4
- 40 Miami-Fort Lauderdale-Miami Beach, FL 0.3
- 41 Cleveland-Elyria-Mentor, OH 0.3
- 42 Los Angeles-Long Beach-Santa Ana, CA 0.2**
- 43 Milwaukee-Waukesha-West Allis, WI 0.2
- 44 Detroit-Warren-Livonia, MI (0.8)

ちなみに、2009年の成長予測のTop 10都市圏は以下のとおりです。

Rank Metro 2009年

- 1 Austin-Round Rock, TX 4.3**
- 2 New Orleans-Metairie-Kenner, LA 4.1
- 3 Charlotte-Gastonia-Concord, NC-SC 3.9
- 4 Houston-Sugar Land-Baytown, TX 3.4**
- 5 San Antonio, TX 3.4**
- 6 Dallas-Fort Worth-Arlington, TX 3.3**
- 7 Raleigh-Cary, NC 3.2
- 8 Orlando-Kissimmee, FL 2.9
- 9 Riverside-San Bernardino-Ontario, CA 2.7
- 10 Phoenix-Mesa-Scottsdale, AZ 2.4

アメリカ不動産市場が回復するための重要な要素のひとつとして、「堅調な地域経済」という条件があります。地元の雇用が成長すれば住宅需要も高まりますし、不況により失業者が多くなれば差押さえ物件が増えることになります。

添付の記事は7月14日付けのアメリカの投資家向けの週刊紙、Barronsの巻頭記事です。

Bottom's Up: This Real-Estate Rout May Be Short-Lived

「底は上向きに。今の不動産の状況も先は短いかも」（意識です）

メディアはアメリカ不動産の悪い点をスキャンダラスに書き込み、昨今のFannie Mae、Freddie Mac問題で悪い点によりいっそう観点が当てられています。しかし一方で「底を打ちつつある」気配が見えてきているのも事実です（\*底を打ったといっているわけではありません）。

このBarronsの記事は、「そこを打ちつつある予兆」でデータをもとに分析しています。ポイントとしては：

- NAR (National Associations of Realtors) によると、不動産の在庫は、2008年4月の11.2ヶ月から、5月には10.8ヶ月に減少した。在庫のピークであった2006年より21%ほど減少。
- S&P/Case-Shiller Indexの2008年4月のデータでは、調査した20都市のうち9つの都市(Boston, Charlotte, Chicago, Cleveland, Dallas, Denver, Portland, Ore., and Seattle)で、前月に比べ、不動産価格が上昇した。ちなみにCase教授も不動産の底はそろそろと考えています。

#### Metro Area Change from March

Cleveland 2.90%  
Dallas 1.10%  
Denver 0.80%  
Seattle 0.70%  
Portland 0.30%  
Charlotte 0.20%  
Boston 0.10%  
Chicago 0.10%  
Atlanta -0.10%  
Washington -1.00%  
New York -1.30%  
Detroit -1.90%  
Las Vegas -2.00%  
Tampa -2.10%  
Los Angeles -2.20%  
Minneapolis -2.20%  
San Francisco -2.20%  
San Diego -2.60%

## デービッド・リー米国不動産レポート

Phoenix -3.40%

Miami -4.10%

- アメリカ政府が推し進めている差し押さえ救済プランが順調に法案化しつつあり、3000億ドルの差し押さえ寸前のローンの修正や減額が期待される。
- アメリカ政府も Fannie Mae や Freddie Mac が基準を満たしたローンの買取をしつつけられるようにコミットしている。
- 不動産の新規着工も、2006年1月の227万軒から、2008年4月の98万件に激減しており、過去これほどの新築着工調整があった場合は3-4ヶ月で不動産市況は底を打っている。また、新築着工の減少は Las Vegas、Arizona、California の内陸部のバブル4大市場で顕著である。
- Wells Fargo の不動産投資部門のストラテジストによると、サブプライムローンに関しては金融機関の損出計上はほぼ終了しており、差し押さえも今後減少していくので、年末に向けて底を打つとの考え。
- 不動産価格の急激な下落により、不動産中間所得と個人中間所得を割ったインデックスもよくなってきており（真ん中の表参照）、Phoenixなどは、ピークの9倍から、6倍までに下がっている。）しかしながら LA などでは、いまだに危険な状態で、ピークの16倍から11倍に下落したが、いまだに高すぎる状態がつづいている。）
- NAR の調べでも、売買件数は2008年5月には4月とくらべ2%上昇している。理由としては、バブル4大エリアの市場で、銀行が差し押さえ物件の叩き売りをはじめたからである。ピーク時の30万ドルから、6割引で売買されたりしているケースもある。
- NAR のチーフエコノミストの Lawrence Yun 氏によると、
  - \* 2008年の売買件数は500万軒で10年前の水準。
  - \* しかしながら人口は2500万人ふえているの。
  - \* その人口増をサポートするには年間160万件の新築着工が必要
  - \* 現在の新築着工は年間100万件以下なので、在庫処理は次の5ヶ月くらいで解消する。
- サブプライムローン抵当証券の ABX インデックスも、31日、60日以内の支払い遅延率は、過去8ヶ月にかけて減少しているので（先々の差し押さえの減少）、最悪期を脱したと考えられる。また、今までの証券保有者の会計上の損出も「過剰」に計上されている可能性もある。
- 最近問題が表面化した Home Equity Loan や第二抵当ローンも、支払い遅延率が減少している。

この記事は現在いろいろなところで波紋を読んでいるようですが、メディアでは悲観的な意見が一辺倒なので、この手の記事も増えてきたのも確かです。

## **不動産需要の変化**

「郊外需要からより便利な市内需要への高まり」

このところの原油バブルと末端のガソリン価格の上昇による、不動産市場へ影響も顕著なものがあります。

そのポイントとして

- 米大手不動産エージェン트의 Coldwell Banker のエージェン트への調査によると、96%のエージェン트가「顧客がガソリンの高騰を懸念している」と返答し、78%が「利便性の高い都市の中心に住むことを希望している」、と答えている。

- たとえば、Coldwell Banker の Washington DC の Capital Hill エリア（まさに街中で、国会議事堂があるところ）では、購入希望者が増え、不動産価格も安定している。

- このように、ガソリンの支出を押さえるために、街中に引っ越している人を何人が紹介しています。

- CEO for Cities（全米市長会議）の調査でも、

「雇用の中心に近く、公共交通手段が整っている街中の物件の価格は安定、もしくは上昇しているが、雇用の中心からはなれた郊外の物件の価格は下落している」と発表されています。

- 実際に公共交通機関の利用者は急増しており、多くの都市が、よりいっそうの交通公共機関の利便性の向上に力をいれている。

今の原油価格はファンダメンタルを通り越して高すぎだとはおもいますが、アメリカは今まで格安なガソリン価格を享受し、郊外へ郊外へ不動産の開発を進めてきました（特に新興都市で）。しかし、現在の米国不動産のサブプライム不況とガソリン価格の上昇は、一般庶民のライフスタイルそのものを見直すほどに影響を与えています。しかし一方で米国は人口が毎年増え続けている。そうすると住宅の需要は続かざるを得ません。

## **米国の住宅需要これからの4つの波**

1. <需要第1の波> ベビーブーマー（現在 42 歳から 60 歳までの年齢）たちが、リタイアメントに備えつつ、かたや不動産にその資産を移行させている。（買い替え需要の高まり）

- 2004 年度の不動産取引のうちの 23%は投資目的であり、13%はセコンドホーム購入目的である。

2. **＜需要第2の波＞** 住宅を購入する人の数は今後8年間、毎年117万人増える見通しである。これには初めて購入する需要と、買い直し需要が含まれている。
3. **＜需要第3の波＞** 現在120万人と言われる23歳から33歳の層が今後10年間の住宅需要を押し上げる。
4. **＜需要第4の波＞** 現在、アメリカの移民者の割合は3400万人（全人口の12%）。この移民者たちの2/3は6つの州に落ち着き、カリフォルニアは#1の目的地である。2000年以降110万人の移民者がカリフォルニアに落ち着いた。ロスアンジェルス郡は40万人で#1、オレンジ郡は82,794人で#11である。

### これからも考えられる供給数不足の危機

- 過去12年間でアメリカの人口は280万人増加している。今、現在から2015年までの間に200万軒の住宅が必要となり、2030年には8000万人増加する。結果、年間200万軒の住宅を供給しなければならない。（過去最高は年間112万軒）
- 独身女性のオーナーは30%の増加、マイノリティのオーナーは27%の増加。2004年、独身による住宅の購買が、夫婦による購買を抜いた。
- カリフォルニアは100ミリオンエーカーの土地があるが、住宅として開発が許可されているのは5ミリオンエーカーだけ。住宅の需要は増え続けているが、環境規制や強化される様々な規制が、新たな開発を妨げている。
- 2005年は、カリフォルニアでは207,200軒の新築が建設された。これは過去最高の数であったが、需要は250,000軒であった。
- カリフォルニアで過去20年間、260,000ユニットの一軒家、コンド、アパートが建設され、次の20年間には560,000ユニットが建設される予定。そしてそれ以上広げる土地は残っていない。（レンタル需要の高まり）

最後に不動産投資といいましても、アパートのような集合住宅の他に、商業ビル、オフィスビル、ショッピングセンターなどがありますが、やはり衣食住というファンダメンタルな部分の投資が、ローリスクで確実な投資であるということができると思います。

カリフォルニア不動産ブローカー  
パーソンリアルリティ  
デービッド・リー David Tokizo Lee  
[www.Fudousanlife.com](http://www.Fudousanlife.com)  
[www.GoOChome.com](http://www.GoOChome.com)