

# 経済・金融フラッシュ

No.07-019 2007/05/29

## 4月住宅関連指標は強弱混在～中古住宅販売が予想外の悪化

ニッセイ基礎研究所 経済調査部門 主任研究員 土肥原 晋

TEL:03-3512-1835 E-mail:doiara@nli-research.co.jp

4月の一連の住宅関連指標が発表された。住宅市場では大幅な調整が続いており、最近の指標発表時には、そうした調整にいつ底打ち感が出てくるかが注目されている。

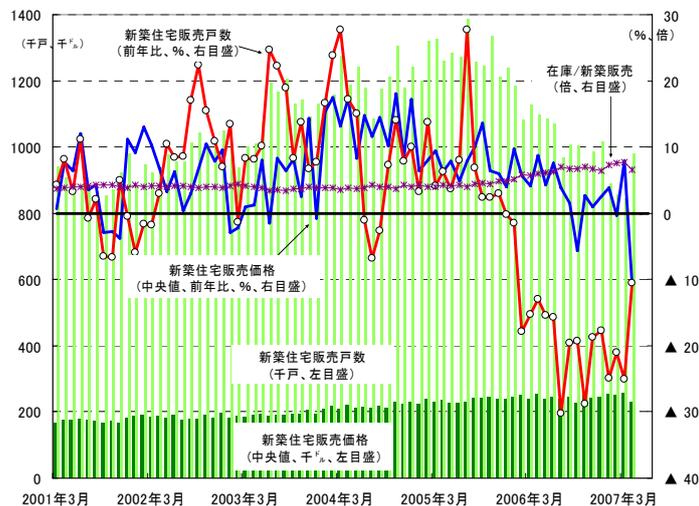
### 1、4月新築住宅販売が急増、価格面では大幅下落

商務省が24日発表した4月の新築一戸建住宅販売は、年率98.1万戸（前月比+16.2%）と昨年12月以来の高水準となり、市場予想の86万戸を大きく上回った。新築一戸建住宅販売は、3月に同84.4万戸と2000年6月（79.3万戸）以来の低水準に落ち込んでいたが、急速な回復となった。ただし、前年同月比では▲10.6%の低下となる。

一方、新築一戸建て販売価格（中央値）は22.9万ドルと前月比▲11.1%、前年同月比では▲10.9%の低下となった。また、4月末の在庫は53.8万戸（前月54.6万戸）、販売の6.5ヵ月分に当たる。

新築一戸建住宅販売の今回の急反転により住宅市場の底打ち感が広がったが、半面、価格が大幅に低下するなど、業者によるディスカウントが広く行われた事が窺える。

(図表1) 新築一戸建住宅販売・価格の推移



(資料) 米国商務省

### 2、4月中古住宅販売は4年ぶりの低水準、在庫積上りも懸念

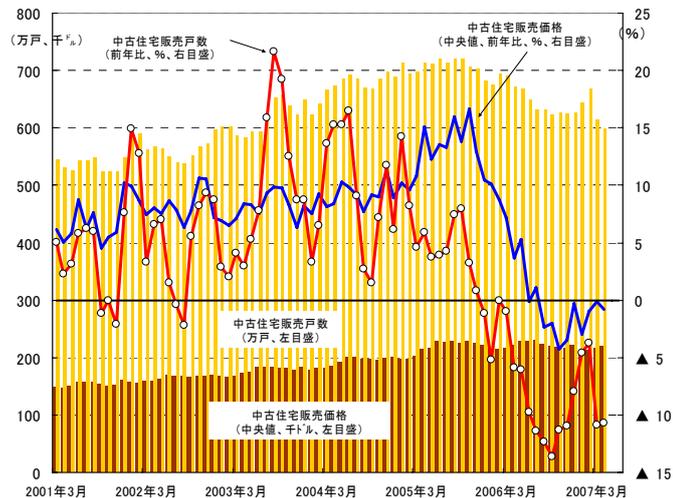
新築一戸建住宅販売の翌25日に全米不動産協会（NAR）から発表された4月中古住宅販売では、前月比▲2.6%の年率599万戸となり、前年同月比では▲10.7%の低下となっ

た。中古住宅販売は、2005年9月に年率721万戸のピークをつけた後下降を続け、今年1・2月には一時回復を見せたものの3・4月と連月で低下した。今回発表値は2003年6月以来の低水準となる。市場予想は612万戸で前月と同水準を見込み、発表前には住宅市場の底打ちを期待する見方が出ていたこともあって、発表後は先行きへの懸念を高めた。

一方、4月の中古住宅価格(中央値)は、22.1万ドル(前月比+1.6%、前年同月比▲0.8%)と4ヵ月ぶりに22万ドル台を回復した。また、在庫は420万戸(前月比+10.4%)と急増して過去最高を記録し、販売戸数の8.4ヵ月分(前月は7.4ヵ月分)となった。

NARでは、中古住宅販売の減少について、①貸付基準の引締め、②天候不順、③価格低下待ちとサブプライム問題を懸念した買い控え、等を理由として挙げている。

(図表2) 中古住宅販売・価格の推移



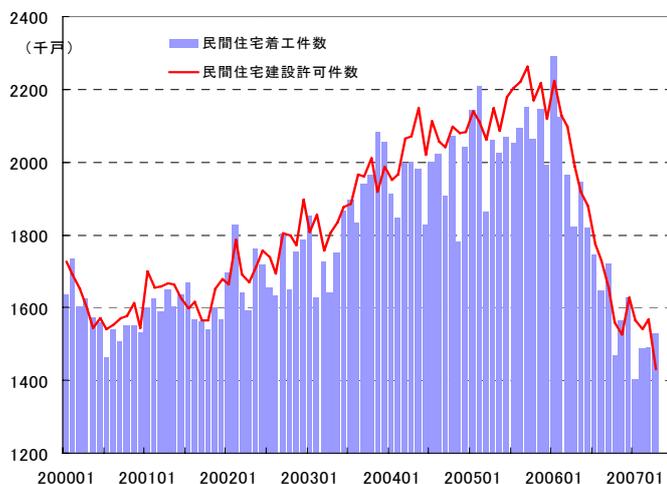
(資料) NAR

### 3、新規住宅着工件数は回復の半面、許可件数が急減

4月新規住宅着工件数は、上記の住宅販売に先立ち16日に商務省から発表されたが、年率152.8万戸(前月比+2.5%)と市場予想(同148万戸)を上回り、昨年12月以来の水準となった。一方、先行指標となる住宅着工許可件数は、年率142.9万戸(前月比▲8.9%)と急低下、97年6月(同140.2万戸)以来の低水準となった。

住宅着工は、1月に大幅な落ち込みを見せ、その後表面化したサブプライム住宅ローン問題とともに先行きの不透明感を強め、住宅不況を端にした景気後退説がリスクシナリオとして再浮上していたが、3ヵ月連続で住宅着工が持ち直し、150万戸台を回復したことが

(図表3) 住宅着工の推移(月別)



(資料) 米国商務省



ら底打ち感を強めた。しかし、先行指標となる許可件数が4月に急落を見せていることから警戒も根強く残っており、今後の指標が待たれる状況にある。

#### 4、足元の金利上昇も懸念材料に

4月の米国住宅市場に関しては、住宅着工と新築住宅販売が予想を上回り、サブプライム住宅ローンの延滞率上昇に伴う住宅市場の一層の冷え込みへの懸念を緩和し、底打ちの観測も出ていたが、中古住宅販売の悪化により再び先行きへの不透明感を強めた。

特に、中古住宅販売では在庫の積み上がりが懸念されている。在庫減には一層の価格低下が必要であるが、この点、新築販売に見られるような業者による在庫処分と異なり、中古販売では個人所有者が中心であるため、価格引き下げには躊躇が見られ、引下げ速度も遅く在庫が積み上がっているものと思われる。

一方、最近の長期金利の上昇により住宅ローン金利の上昇も目立っている。金利固定型の30年物住宅ローン金利は5月中旬まで6.1%台で安定した推移を見せていたものの、5/25日には6.37%にまで急上昇している。こうした金利上昇と、在庫の積み上がり、NARでも指摘しているような価格低下を睨んだ買い控えの動き等により、住宅市場の調整はしばらく続きそうな状況と言えよう。