

# 経済・金融フラッシュ

No.07-060 2007/08/28

## 米国：高水準の在庫が懸念される7月住宅販売

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

7月の一連の住宅関連指標が発表された。新築が持ち直しの動きを見せたのに対し、中古販売は5ヵ月連続の減少とまちまちの動きを見せた。いずれも、市場予想を上回ったものの販売水準は低く、特に中古住宅の在庫が急増を見せるなど、さらなる住宅市場の調整が予想される。また、販売状況の悪化により住宅着工の落ち込みも急速である。今後、8月以降の指標には、最近のサブプライム住宅ローン問題の拡大による金融市場の混乱の影響が出てくるため、一段の悪化も懸念され、その動向が注目される。

### 1、7月新築住宅販売は持ち直しの動き

商務省が24日発表した7月の新築一戸建住宅販売は、年率87.0万戸と市場予想の82万戸を大きく上回り、6月84.6万戸を2.8%上回った。新築一戸建住宅販売は、3月に同83.0万戸と2000年6月(79.3万戸)以来の低水準に落ち込んだ後、一時回復したものの再び同水準に接近していた。なお、前年同月比では▲10.2%の低下となる。

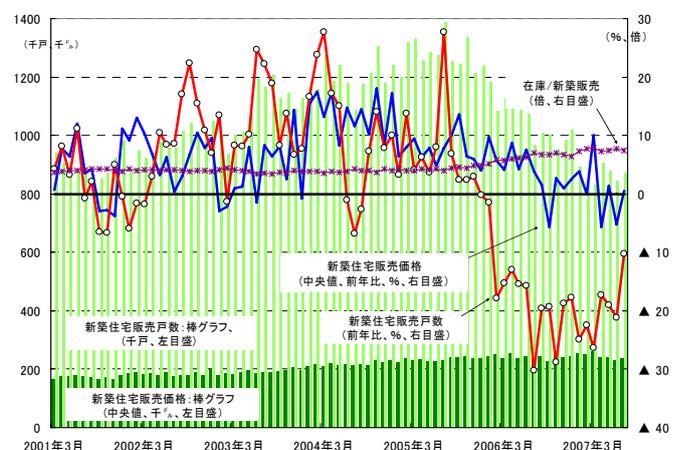
地域別の動きはまちまちである。西部地域が前月比22.4%(3.9万戸増)の大幅な増加を見せ、今回の増加を一手に担った形であるが、北東部は同▲24.3%(1.7万戸減)となり、全体の伸びを抑制した。また、構成比で過半を占める南部は同0.6%とほぼ横這いの動きに留まった。

一方、新築一戸建て販売価格(中央値)は23.95万ドル、前月比3.9%と4ヵ月ぶりの上昇、前年同月比では0.6%の上昇となった。

なお、7月末の在庫は53.3万戸、販売の7.5ヵ月分と依然高水準にある。

上記のように7月新築一戸建住宅販売は予想外の回復となったが、これは、6月に落ち込みの大きかった西部地域が

(図表1) 新築一戸建住宅販売・価格の推移(月別)



(資料) 米国商務省

反動増として回復を見せたことが大きい。そのため、直近 2 ヶ月を均して見ると、西部地域の 6・7月の平均は 4・5月の平均を▲6%下回り、同様に全米の新築販売も▲4%の下落と、依然、下降トレンドを続けていることが窺われる。今後、8月サブプライム問題の拡大で金融市場が混乱したことから、8月実績の変動に市場の注目が移りつつある。

## 2、7月中古住宅販売戸数は約5年ぶりの低水準～在庫悪化も懸念

8月27日に全米不動産協会（NAR）から発表された7月中古住宅販売は、前月比▲0.2%の年率 575 万戸となり、市場予想の 570 万戸を上回った。また、前年同月比では▲9.0%の低下となる。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、今回発表値は今年3月以降5ヵ月連続の減少で、2002年11月以来の低水準となる。

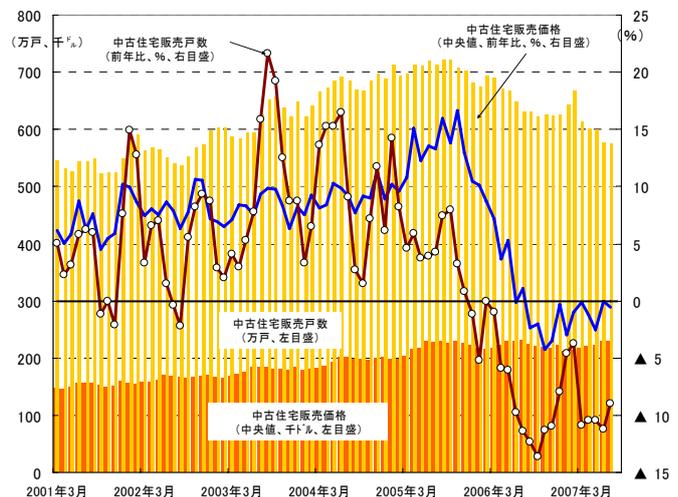
地域別では、中西部が前月比▲2.2%のマイナスだったが、その他の地域は横ばいないし増加した。前年同月比では、西部▲15.2%、南部▲10.7%のマイナス幅が大きかった。

また、7月の中古住宅販売価格（中央値）は、22.89 万ドル（前月比▲0.1%、前年同月比▲0.6%）とほぼ横這いの動きにとどまった。

一方、在庫は 459 万戸（前月比 5.1%、前年同月比 18.9%）とさらなる積み上がりの動きを見せており、販売戸数比でも 9.6 ヵ月分と急速な悪化を見せている。因みに住宅ブーム下の 2005 年は同 4.5 ヵ月分と現在の半分以下だった。

7月中古住宅販売はほぼ横這いにとどまったものの、在庫悪化が販売不振と今後の価格低下を示す状況となっており、住宅不況が長引くとの見方を強めている。NARでは、「過去 2 ヶ月ほど、ローンを申し込んだ買い手は、実現に苦労しているし、その他の買い手は住宅市場が落ち着くのを待っている」とする一方、「北東部の販売と価格の堅調さは、ブーム後の調整を経て立ち直りつつあるものと見られる」とし、地域的な立ち直りの兆しも指摘している。

(図表2) 中古住宅販売・価格の推移(月別)



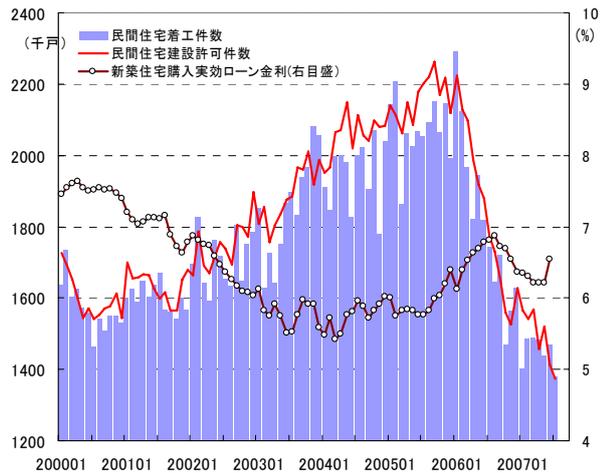
(資料) NAR

### 3、7月新規住宅着工が10年半振りの低水準に急減少

商務省発表の7月新規住宅着工件数は、年率138.1万戸（前月比▲6.1%）と大幅な減少となり、市場予想（同140万戸）を下回るとともに、97年1月（同140万戸）以来の低水準となった。一方、先行指標となる住宅着工許可件数も、年率137.3万戸（前月比▲2.8%）と低下、96年10月（同135.8万戸）以来の低水準となった。

住宅着工は、1月（同140.3万戸、前月比▲13.9%）の大幅な落ち込み後、140万戸台で踊り場の推移を見せていたが、7月までのサブプライム住宅ローン問題の悪化等で住宅販売が減少、販売在庫も積みあがっており、7月の着工実績の再低下もこうした状況によるものと言えよう。先行指標となる住宅着工許可件数もともに悪化したため、先行きの警戒感も強く、住宅市場の調整には時間を要するものと思われる。

（図表3）住宅着工の推移(月別)



（資料）米国商務省

### 4、8月サブプライム住宅ローン問題の波及が注視される局面に

7月の一連の住宅関連指標は、住宅市場の悪化がなお続いていることを示した。特に、市場の大きい中古住宅販売では、売り手が多い半面、買い手が様子見の姿勢を持続し、在庫水準が膨れているにも拘らず、価格面での調整が進んでいないため、需給バランスが崩れたまま推移している状況が窺われる。

ただし、7月住宅指標には、サブプライム住宅ローン問題への警戒が強まっていたものの、8月に見られたサブプライム問題の拡大による金融市場の混乱は反映されていない。そのため、今回の混乱からは、貸し手の一層の慎重姿勢や住宅ローンの貸出し基準の強化、買い手の一層の買い控え等が予想され、サブプライム問題が8月数値をどの程度悪化させたかが注目されている。

バーナンキ議長が指摘しているように、サブプライム住宅ローンの主要な景気への影響は、一層の住宅市場の冷え込みにより住宅価格が下落し、消費を抑制することにある。現状では、サブプライム問題が米国の金融市場に様々な影響を及ぼしているが、今後、住宅価格下落や、他の経済部門にどの程度の影響を及ぼすか、今後の指標発表が注目される局面となっている。