

経済・金融フラッシュ

No.07-160 2008/02/28

冷え込み続く米住宅市場～最低記録更新の中古住宅販売と住宅価格下落

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:doi_hara@nli-research.co.jp

米住宅市場は、10-12月期GDPが0.6%（前期比年率、速報値）と急低下する中、住宅投資は同▲23.9%と26年ぶりの下落率を記録したが、1-3月期に入っても悪化は止まりそうな状況にはない。今週発表の住宅関連指標では、1月新築販売が3ヵ月連続の減少で13年ぶりの低水準を記録、中古販売は8ヵ月連続の減少で統計開始以来の最低低水準を更新した。先週発表の1月住宅着工戸数は年率101.2万戸とやや持ち直したものの、12月（100.4万戸）を除けば1991年以来の低水準にある。昨年8月のサブプライム問題の深刻化による金融市場の混乱以来、住宅市場の冷え込みはさらに強まっている状況と言えよう。

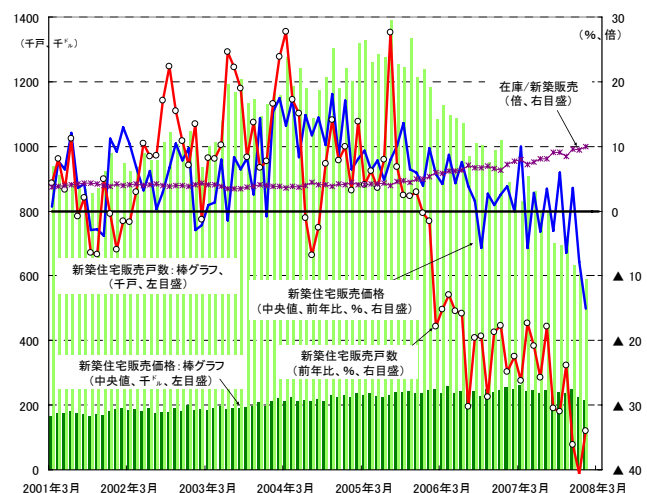
1、1月新築住宅販売が続落、13年ぶりの低水準へ

商務省が2月27日発表した1月の新築一戸建住宅販売戸数は、年率58.8万戸と市場予想（60万戸）を下回り、前月比▲2.8%と3ヵ月連続の下落となった。この水準は1995年2月（55.9万戸）以来13年ぶりの低水準であり、前年同月比でも▲33.9%と減少幅が大きい。サブプライム問題による住宅市場への影響は大きく、深刻な不振が続いている。

なお、地域別の動きはまちまちである。西部が前月比2.2%と増加を見せた半面、北東部は同▲10.3%と減少が大きい。また、構成比で過半を占める南部は同▲2.4%の減少に留まった。

一方、新築一戸建て販売価格（中央値）は21.6万ドルと、前月比▲4.3%、前年同月比では▲15.1%の大幅な下落を見せ、2004年9月以来の低価格水準となった。また、1月末の在庫は48.2万戸（12月49.3万戸）と減少したもの

（図表1）新築一戸建住宅販売・価格の推移（月別）



（資料）米商務省

の、販売比では9.9ヵ月分（12月9.5ヵ月分）と上昇を見せ、1981年以来の高水準となった。

2、1月中古住宅販売戸数は489万戸と、99年以来の最低記録を更新

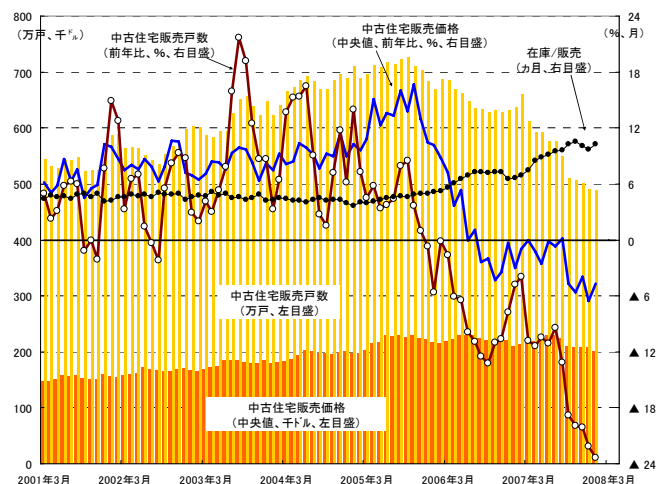
2月25日に全米不動産協会（NAR）から発表された1月中古住宅販売戸数は、前月比▲0.4%の年率489万戸となり、市場予想の480万戸を上回ったが現行ベースの統計を開始した99年以来の最低記録を更新した。前年同月比では▲23.4%の減少となる。中古住宅販売は、2005年9月に年率725万戸とピークをつけた後下降トレンドに入り、今回発表値で昨年6月以降8ヵ月連続の減少となった。

地域別では、西部が前年同月比▲28.5%とマイナス幅が大きく、構成比が約4割と大きい南部では同▲22.0%となった。また、1月の中古住宅販売価格（中央値）は、20.11万ドル（前月比▲2.9%、前年同月比▲4.6%）と下落、ここでも西部が前年同月比▲6.7%とマイナス幅が大きい半面、北東部は同3.1%の上昇と対照的な動きを見せた。

一方、在庫は419.1万戸（前月比5.5%、前年同月比18.4%）と積み上がり、販売戸数比で10.3ヵ月分（12月は9.7ヵ月分）となった。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。

（図表2）中古住宅販売・価格の推移（月別）

1月中古住宅販売は一層の悪化を見せたが、住宅価格の下落にもかかわらず、在庫が再び増加に転じるなど、依然、底打ちの気配が感じられない。しかし、NARでは、「引き続き500万戸を中心に前後10万戸程度の範囲にあることは、サブプライム住宅ローン市場が縮小し、ジャンボローンの貸出し基準引き締め等の影響を受けているものの、一般住宅ローンは機能していることを示している。住宅価格が多くの地域で低下し、金利は歴史的な低水準



（資料）NAR

に近づいており、住宅購入余裕度は多くの地域で急速に改善している。時間がたてば買い手が戻ってくる要因は整いつつある」と市場を落ち着かせる方向でのコメントを行なっている。

3、10-12月期OFHEO住宅価格（購入指数）が、初の前年比マイナス

OFHEO(連邦住宅企業監督局)が2月26日に発表した10-12月期の全米住宅価格指数（購入指数）は、前期比▲1.3%（前期は▲0.3%）低下、前年同期比でも▲0.3%と現行ベ

ースの統計が始まった 1991 年以来初めてのマイナスとなった。OFHEO によれば、前期比ではメーン州を除くすべての州で下落し、また、住宅ブーム時に上昇の大きかったところほど下落率も大きい。

もつとも、より広範囲のデータに基づく全米住宅価格指数（HPI）では、前期比 0.1%（前期は▲0.2%）、前年同期比 0.8%（前期は 2.2%）となおプラスを維持した。

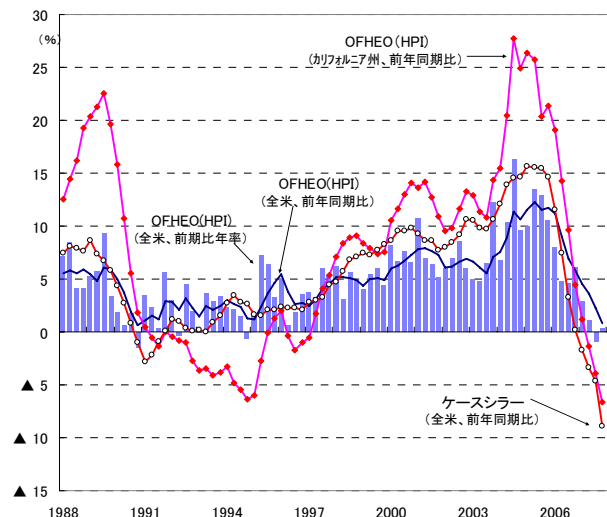
HPI で州別の前年比での価格動向を見ると、ユタ州（前年同期比 9.3%）、ワイオミング州（同 8.3%）等でなお 10%に近い伸びを見せている一方、州ベースの前年比マイナスは前期の 10 州から 11 州にわずかながら増加した。なお、下落州には、カリフォルニア州・フロリダ州等を含み、中でも、最大の不動産市場であるカリフォルニア州では、前年同期比▲6.7%（前期は▲3.6%）と下げ幅を拡大、全州の中でも最大の下げ幅となった（図表 3）。

同日に S & P 社が発表した 10・12 月期ケース・シラー全米住宅価格指数は、前年同期比▲8.9%の下落、統計開始以来の過去 20 年で最大の下げ幅となった。こちらは 2007 年に入ってから以降前年比でのマイナスを続けており、1・3 月期同▲1.7%、4・6 月期同▲3.4%、7・9 月期▲4.6%と期を追う毎にマイナス幅を拡大している。なお、毎月発表される 20 都市指数では、前年同月比▲9.1%となった。最大の下落を見せたのはマイアミ（前年比▲17.5%）で、ロスアンゼルス（同▲13.7%）、サンフランシスコ（同▲10.8%）等の下落率が大きく、一方、ニューヨーク（同▲5.6%）、シカゴ（同▲4.5%）、アトランタ（同▲3.4%）等の下落率は比較的緩やかである。

なお、OFHEO では OFHEO 価格指数が他機関より安定的である理由として、データベースがフレディマック、ファニー

メイ等から提供されるプライムローンや同機関の買取り対象であるコンフォーミングローンを基本としており、それらの市場がより安定的であること、高価格物件の影響を受けにくいこと、すべての州のデータを元に行っていること（ケースシラーの全米価格指数は 13 州のデータを持たない）等のほかに、購入以外の取引（リファイナンス等）を含めているためとしている。

（図表 3）米国住宅価格の推移（%）



（資料）OFHEO、S&P 社、四半期別、