

経済・金融 フラッシュ

調整続く米住宅市場 ～4月住宅価格は15%超の下落

経済調査部門 主任研究員 土肥原 晋

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

米国では一連の住宅指標が発表されたが、サブプライム問題による信用市場への影響が続く中、依然、調整を深め、ケース・シラー住宅価格指数もこれまで最大の落ち込みとなった。ただし、冷え込みの激しいカリフォルニアを中心とした西海岸が全体の数値を押し下げるなど、その他の地域との地域差が拡大している状況が、各指標で見受けられた。

1、4月ケース・シラー（全米20都市）住宅価格指数は、前年比▲15.3%の下落

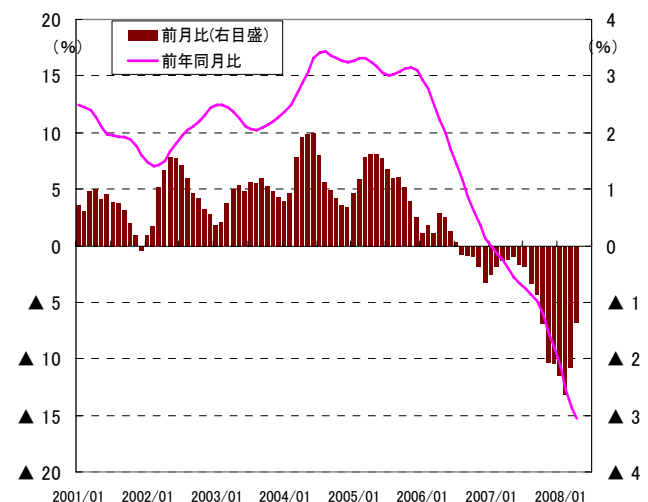
6月24日にS&P社が発表した4月のケース・シラー全米20都市住宅価格指数は、前月比▲1.4%（3月は▲2.2%）、前年比▲15.3%（3月は▲14.3%）と下落し、最大の下げ幅を更新した。同指数は、前月比では2006年8月以降、前年比では2007年初以降マイナスを続けており、前年比では月を追う毎にマイナス幅が拡大している。

もともと、前月比の下落率は昨年10月以来の小幅に縮小し、一時の勢いはない。また、全20都市中8都市では前月比で上昇し、3月の2都市から増加している。

前年比の都市別では、3月にプラスを維持したシャーロット（ノースカロライナ州）がマイナスに転じたため、全20都市でマイナスを記録した。最大の下落率を見せたのはラスベガス（前年比▲26.8%）で、以下、マイアミ（同▲26.7%）、フェニックス（同▲25.0%）、ロスアンゼルス（同▲23.1%）と続く。半面、小幅なのは、シャーロット（前年比▲0.1%）、ダラス（同▲3.4%）等で、ボストン（同▲6.4%）、アトランタ（同▲7.5%）、ニューヨーク（同▲8.4%）等も一桁に留まった。一般的に東部や中部の主要都市の下落率が緩やかで、西部では下落率が高い傾向がみられる。

なお、24日にはOFHEOが本年3月より開始した月別住宅価格指数も発表されたが、4月は前月比▲0.8%（前年比▲4.6%）と3月（前月比▲0.6%）から下落率を拡大させた。地域別では西海岸地域の前年比▲15.0%が際だっており、次に下落率が大きいのは中央山間部の同

（図表1）ケース・シラー20都市住宅価格指数の推移



（資料）S&P社、月別、%

▲4.9%となる。また、中央部西南地域（同 1.9%）、中央部東南地域（同 0.1%）など、全 9 地域中 2 地域で前年比が上昇している。OFHEO 価格指数は、フレディマック、ファニーメイ等から提供されるデータベースを基本とするため、同機関の買取り対象であるコンフォーミングローンが中心となり、全米ベースの広域な指数となる半面、高価格物件の影響を排除したものとなっている。

【参考】より広範囲のデータによる四半期全米価格指数は、5月27日にS&P社が発表した1-3月期ケース・シラー全米住宅価格指数では前期比▲6.7%、前年比では▲14.1%（10-12月期▲8.9%）と統計開始以来の過去20年で最大の下げ幅となった。また、OFHEO(連邦住宅機関監督局)が5月22日に発表した1-3月期の全米住宅価格指数(購入指数)は、前期比▲1.73%（前期は▲1.4%）低下、前年比では▲3.07%と、いずれも現行ベースの統計が始まった1991年以降のマイナス幅を更新した。従来から発表しているOFHEOの全米住宅価格指数(HPI:購入指数にリファイナンス等を加えより広範囲のデータに基づく)でも、前年比▲0.03%（前期比▲0.23%）と僅かながらマイナスに下落した。HPIはこれまで前年比でマイナスを記録したことがなかった。

2、5月中古住宅販売戸数は499万戸に回復、価格は3ヵ月連続の上昇

6月26日に全米不動産協会(NAR)が発表した5月中古住宅販売戸数は、年率499万戸(前月比2.0%、4月は同489万戸)と増加、市場予想の同495万戸を上回った。前年比では▲15.9%の減少となる。中古住宅販売では、1月(489万戸)に現行ベースの統計を開始した99年以降の最低記録となった後も低調な販売水準が続いているが、一層の落ち込みは免れている。地域別では、中西部が前月比5.5%と増加、構成比が約4割と大きい南部では▲0.5%と減少した。

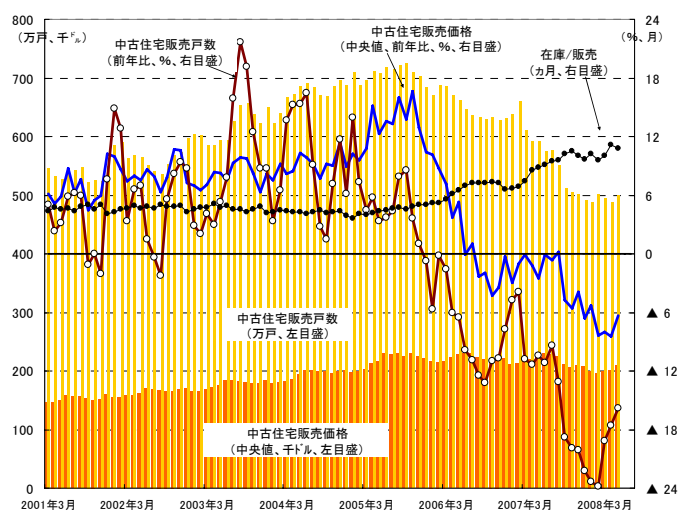
また、5月中古住宅販売価格(中央値)は、20.86万ドル(前月比3.7%、前年比▲6.3%)と3ヵ月連続の上昇、ピークの23.02万ドル(2006年7月)からは▲9.4%の下落となる。地域別の前年比では西部が▲16.0%と下落率が大きく、次に大きい南部は▲4.3%の下落に留まる。販売が増加した中西部は▲0.7%と下落幅も小さかった。

一方、中古住宅販売のうち、太宗を占める一戸建て販売は年率441万戸(前月比1.6%)、集合住宅は同58万戸(同5.5%)といずれも増加した。また、価格面では、一戸建てが前月比3.6%と3ヵ月連続の上昇、集合住宅でも同4.7%の上昇を見せた。

在庫は448.5万戸(前月比▲1.4%、前年比2.4%)と4月(同10.5%)の急増後も高水準にあり、販売戸数比では10.8ヵ月分と過去最高だった前月(11.2ヵ月分)に次いで高い。なお、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。

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、下降トレンドにあり、昨年秋以降500万戸前後での踊り場的な推移を見せている。そのため、前年比の減少率が縮小、販売価格も2月をボトムに上昇に転じている。しかし、高水準の在

(図表2) 中古住宅販売・価格の推移(月別)



(資料) NAR

庫を抱えるなど需給バランスは崩れたままで、当面、調整が続くと思われる。NARでは、「住宅購入余裕度が改善しており長期的には買い場。買い手の出てきた地域から価格の安定が見られる。」と指摘している。

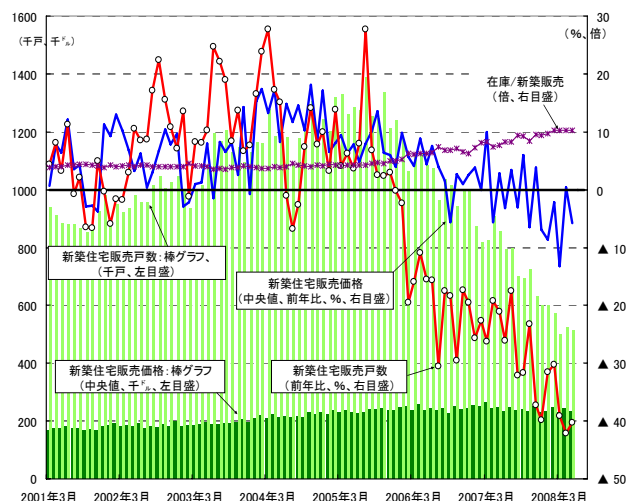
3、5月新築住宅販売は、年率 51.2 万戸に減少

商務省が6月25日発表した5月新築一戸建住宅販売戸数は、年率 51.2 万戸（前月比▲2.5%）と市場予想に一致した。前年比では▲40.3%の減少と4月（同▲42.1%）から縮小したものの下降トレンドは続いている。なお、3月には50.1万戸と、91年9月（48.7万戸）以来の低水準をつけていた。

地域別の動きでは、西部が前月比▲11.6%（前年比▲42.3%）と減少率が最も大きく、構成比で過半を占める南部は前月比 0.4%（前年比▲35.0%）と増加した。

一方、新築一戸建て販売価格（中央値）は23.1万ドルで、前月比▲5.1%、前年比▲5.7%と下落した。また、5月末の在庫は45.3万戸（4月46.1万戸）と13ヵ月連続で減少し、2005年5月（45.0万戸）以来の低水準となったが、販売比では10.9ヵ月分と依然高水準にある。

(図表3) 新築一戸建住宅販売・価格の推移（月別）



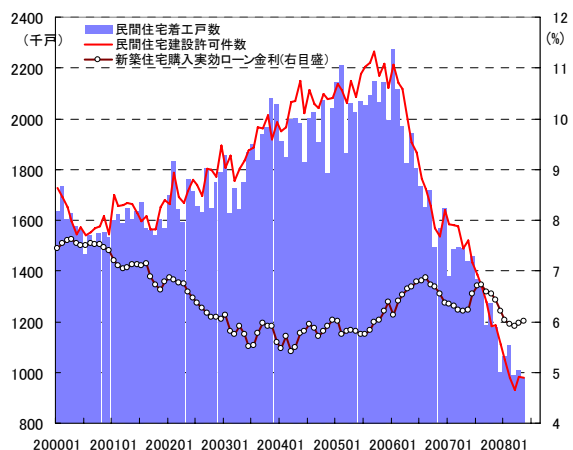
(資料) 米国商務省

4、5月新規住宅着工件数が91年以来の低水準に

5月新規住宅着工戸数は、年率 97.5 万戸（前月比▲3.3%、前年比▲32.1%）と前月(100.8万戸)から減少、市場予想（98万戸）を下回った。同水準は、3月(98.8万戸)を下回り、91年3月（92.1万戸）以来の低水準となる。特に、一戸建て住宅は、年率 67.4 万戸（前月 68.1 万戸）と13ヵ月連続の減少を続け、底打ちの兆しが見えない状況が続いている。

一方、先行指標となる住宅着工許可件数は、年率 96.9 万戸（前月比▲1.3%、前年比▲36.3%）と減少したが、市場予想（同 96 万戸）は若干上回った。こちらも住宅着工と同様、一戸建て住宅・集合住宅とも減少に転じている。住宅着工悪化の背景には、サブプライム問題の影響を受けた販売不振がある。販売在庫が積みあがり、業者には在庫が減らない限り建設を抑制せざるを得ない事情がある。住宅着工の底打ちには販売の回復が前提であり、住宅販売が減少傾向にある間は、大幅な回復は望みが薄いと言えよう。

(図表4) 住宅着工の推移(月別)



(資料) 米国商務省

(お願い) 本誌記載のデータは各種の情報源から入手・加工したものであり、その正確性と安全性を保証するものではありません。また、本誌は情報提供が目的であり、記載の意見や予測は、いかなる契約の締結や解約を勧誘するものではありません。