

経済・金融 フラッシュ

調整深める米住宅市場 ～6月住宅価格は15.9%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、住宅ローン資産毀損の信用市場への影響が拡大する中、販売在庫が重たく、調整が続いている。月例のケース・シラー住宅価格指数でもこれまでの最大の落ち込みとなったが、下落スピードが弱まるなど、今後の動きが注目される。

1、6月ケース・シラー20都市住宅価格指数(月別)は、前年比▲15.9%の下落

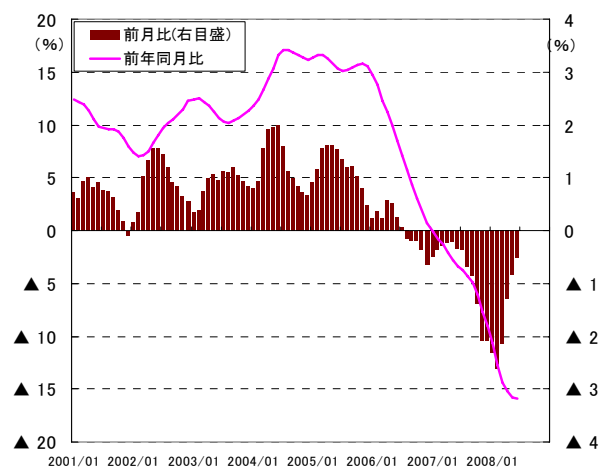
8月26日にS&P社が発表した6月ケース・シラー20都市住宅価格指数は、前月比▲0.5%（5月は同▲0.9%）、前年比▲15.9%（5月は▲15.8%）と下落、過去最大の下げ幅を更新した。同指数は、前月比では2006年8月以降、前年比では2007年初以降マイナスを続けており、前年比では月を追う毎にマイナス幅が拡大している。

もっとも前月比の下落率は、本年2月（▲2.6%）をピークに4ヵ月連続で縮小しており、6月は昨年7月（同▲0.4%）以来の小幅となるなど下落速度が低下している。また、全20都市中9都市では前月比で上昇を見せるなど、5月（8都市で上昇）から増加している。

また、前年比では、全20都市でマイナスを記録したものの、都市毎の相違は大きく、最大の下落率を見せたのはラスベガス（前年比▲28.6%）で、以下、マイアミ（同▲28.3%）、フェニックス（同▲27.9%）、ロスアンゼルス（同▲25.3%）と続く。半面、小幅なのは、シャーロット（前年比▲1.0%）、ダラス（同▲3.2%）等で、ボストン（同▲5.2%）、ニューヨーク（同▲7.3%）、アトランタ（同▲8.1%）等となる。一般的に東部や中部の主要都市の下落率が緩やかで、西部で下落率が高い傾向がみられる。

26日にはOFHEO(連邦住宅機関監督局)の月別住宅価格指数も発表されたが、6月は前月比▲0.05%（前年比▲4.8%）と5月（前月比▲0.4%）から下落率を縮小させた。前年比で地域別の動向を見ると、西海岸地域の下落が前年比▲16.4%と際だっており、次に下落率が大きいのは東南部の同▲5.3%となる。また、前年比で上昇したのは全9地域中1地域（中央部

(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

西南地域、同 2.3%) のみとなった。

2、4-6 月期ケース・シラー全米住宅価格指数(四半期別)では、前年比▲15.4%の下落

四半期ごとに S & P 社発表されるより広範囲のデータによるケース・シラー4-6 月期全米価格指数は、前期比▲2.3%(年率▲9.0%)、前年比では▲15.4%(1-3 月期▲14.2%)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 の4-6 月期全米住宅価格指数(HPI: 購入指数にリファイナンス等を加えた総合取引価格指数)は、前期比▲1.4%(年率▲5.6%)と下落、前年比では▲1.7%(1-3 月期は同▲0.1%)と、いずれも現行ベースの統計が始まった 1991 年以來のマイナス幅を更新した。同指数は昨年まで前年比でマイナスを記録したことがなかっただけに、今後はどの程度のマイナスまで落ち込むかが注目される。なお、HPI で州別の前年比の

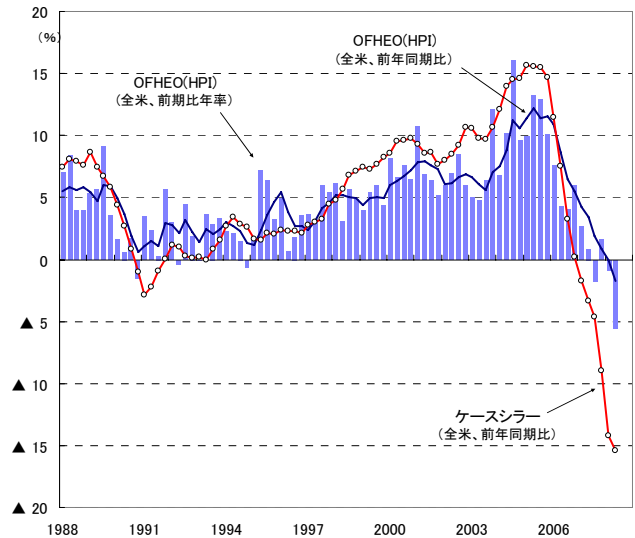
価格動向を見ると、オクラホマ州(前年比 4.93%)、ワイオミング州(同 4.36%)等、なお 30 州がプラスの伸びを見せている一方、前年比マイナスは前回発表時の 15 州から 21 州(含むコロンビア DC)に増加した。下落幅が最も大きかったのは、最大の不動産市場を抱えるカリフォルニア州で前年比▲15.8%、2位がネバダ州で同▲14.1%、3位がフロリダ州の同▲12.4%となる。

なお、OFHEO 価格指数(HPI)が他機関より安定的である理由として、同価格指数は、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、高価格物件の影響を排除したものとなっていることに加え、全米ベースのより広域な指数であることによる(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)。また、HPI は購入以外の取引(リファイナンス等)も含む総合取引指数とされている。

3、7 月中古住宅販売戸数は前月比 3.1%増の回復ながら、在庫が過去最高に

8 月 25 日に全米不動産協会(NAR)が発表した 7 月中古住宅販売戸数は、年率 500 万戸(前月比 3.1%、6 月は同 485 万戸)と増加、市場予想の同 491 万戸を上回った。前年比では▲13.2%の減少となる。中古住宅販売は、6 月に現行ベースの統計を開始した 99 年以來の最低記録をつけたが、7 月は 2 月(同 503 万戸)以來 5 ヶ月ぶりの水準に持ち直し、一層の落ち込みは免れた。地域別では、西部が前月比 9.7%と急増、前年比では 0.9%と唯一増加に転じた。半面、構成比の 37%を占める南部では前月比▲0.5%、前年比▲18.1%と減少した。また、7 月の中古住宅販売価格(中央値)は、21.24 万ドル(前年比▲7.1%)と下落、ピークの 23.02 万ドル(2006 年 7 月)からは▲7.7%の下落となる。地域別の前年比では販売が急増した西部で▲22.2%と下落率が大きく、次に下落率の大きい北東部は▲4.9%に留まった。

(図表2) 四半期別の全米住宅価格の推移(%)



(資料) OFHEO、S&P 社

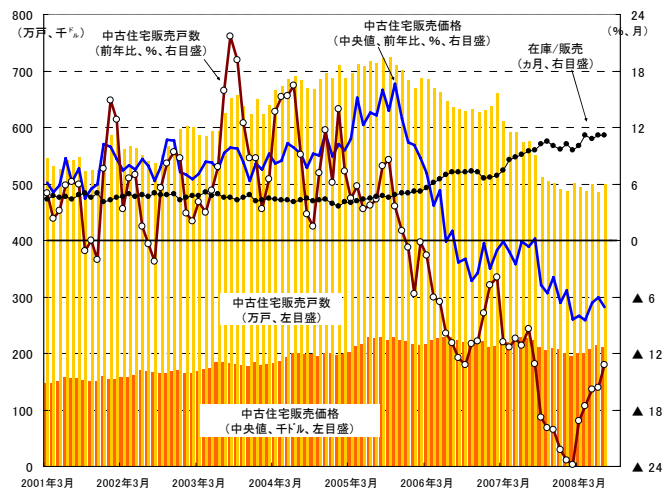
一方、中古住宅販売のうち、一戸建て販売は年率 439 万戸（前月比 3.1%、前年比 ▲12.4%）、集合住宅は同 61 万戸（同 3.4%、前年比 ▲18.6%）となった。また、価格面(中央値)では、一戸建てが前年比 ▲7.7%、集合住宅では同 ▲2.7%の下落を見せた。

在庫は 466.9 万戸（前月比 3.9%、前年比 2.4%）と過去最高を更新、販売戸数比でも 11.2 ヶ月分と過去最高だった 4 月に並んだ。なお、住宅ブーム下の 2005 年は同 4.5 ヶ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、下降トレンドを続け、昨年秋以降は 500 万戸前後での踊り場にある。

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が、一方で在庫が更に積みあがりを見せるなど需給バランスは崩れたままで、調整にはなお時間を要すると思われる。NAR でも「不透明感が強く、底打ちとは言えない。価格下落の激しかったフロリダやカリフォルニア州などでの住宅市場で改善が見られるものの、高水準の在庫調整に時間を要するため、需給バランスの改善は 2009 年に入ってから」と指摘している。

(図表3) 中古住宅販売・価格の推移(月別)



(資料) NAR

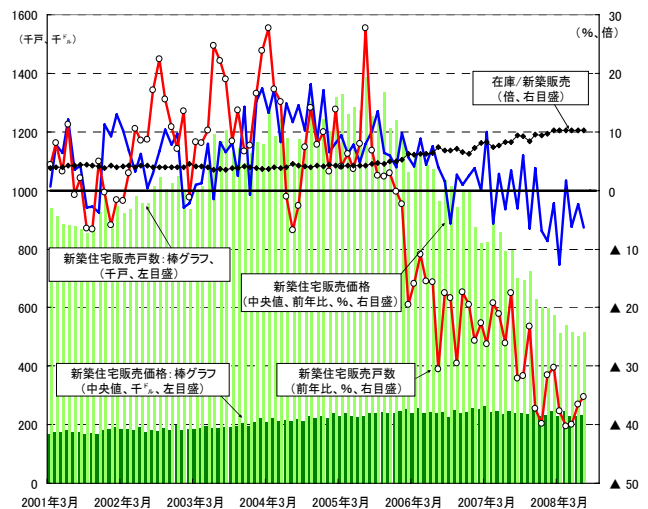
4、7月新築住宅販売は、前月比 2.4%増の年率 51.5 万戸

商務省が 8 月 26 日発表した 7 月新築一戸建て住宅販売戸数は、年率 51.5 万戸（前月比 2.4%）と市場予想（同 52.5 万戸）を下回った。前年比では ▲35.3%の減少と 4 月（同 ▲40.2%）から 3 ヶ月連続で減少幅を縮小した。6 月（同 50.3 万戸）は下方修正されて 91 年 9 月（48.7 万戸）以来の低水準を記録しており、なお、下降トレンドは持続していると見られる。

地域別の販売では、北東部（前月比 38.9%）、西部（同 9.9%）が回復を見せたが、構成比で過半を占める南部は前月比 ▲2.5%と減少傾向を続けている。

一方、新築一戸建て販売価格（中央値）は 23.07 万ドルで、前月比 0.3%、前年比 ▲6.3%となった。また、7 月末の在庫は 41.6 万戸（6 月 43.9 万戸）と 15 ヶ月連続で減少し、2004 年 10 月（41.3 万戸）以来の低水準となったが、販売比では 10.1 ヶ月分と依然高水準にある。

(図表4) 新築一戸建て住宅販売・価格の推移(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证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。