

経済・金融 フラッシュ

冷え込み続く米住宅市場

～9 月住宅価格は前年比▲17.4%と過去最大の
下落率を更新

経済調査部門 主任研究員 土肥原 晋

米国では、先週発表の 10 月住宅着工件数が年率 79.1 万戸と過去最低値に落ち込む中、今週は住宅価格を含む一連の住宅指標が発表された。月例のケース・シラー住宅価格指数は、依然、前年比での過去最大の落ち込みを更新し続けており、販売面でも、販売在庫が重たく、10 月の中古・新築販売がともに前月比でマイナスとなるなど、底打ちの気配が見られない。大手金融機関の破綻・救済が続いた9月金融危機後、株価急落や景気の冷え込み、雇用減の加速等の事情から、住宅の買い手が様子見を強めたと見られる。信用不安の高まりで住宅ローンの貸付基準も厳しく、調整はさらに長引くものと予想される。

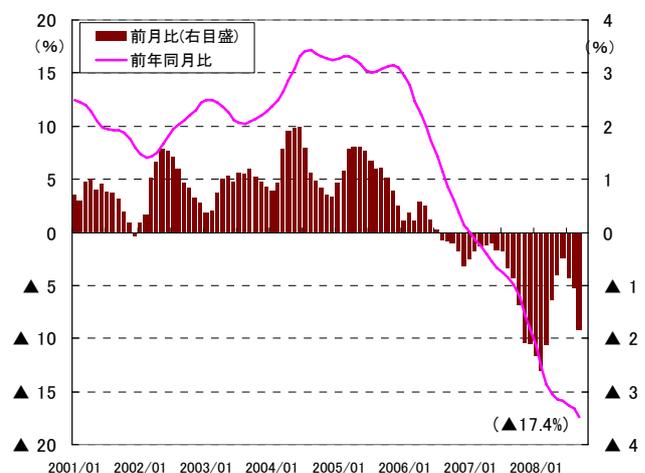
1、9 月ケース・シラー20 都市住宅価格指数は、前年比▲17.4%の下落

S & P社が 11 月 25 日に発表した9月ケース・シラー20 都市住宅価格指数は、前月比▲1.8%（8月は同▲1.0%）と下落幅を加速、前年比では▲17.4%（8月は▲16.6%）の下落となり、市場予想（前年比▲16.9%）を下回った。また 10 都市指数は、前月比▲1.9%（8月は同▲1.1%）、前年比▲18.6%（8月は同▲17.7%）の下落となった。両指数とも前年比では、其々の公表開始以来（20 都市指数は 2000 年、10 都市指数は 1987 年）の最大の下落率となる。なお、ほぼ 2 年前に住宅価格がピークを付けた時からの下落率は、20 都市指数が▲21.8%、10 都市指数が▲23.4%となる。

20 都市指数は、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、特に前年比では、月を追う毎にマイナス幅が拡大している。また、前月比の下落率は、本年 7 月以降 4 ヶ月連続で拡大、9 月金融危機後の下落速度の加速が懸念される。

都市別では、全 20 都市で前月比・前年比ともマイナスを記録したが、都市毎の下落率の差異は大きい。最大の下落となったのはフェニックス（前年比▲31.9%）で、以下ラスベガス（同▲31.3%）、サンフランシスコ（同▲29.5%）、マイアミ（同▲28.4%）、ロスアンゼルス（同▲27.6%）と続く。半面、小幅なの

（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

は、ダラス（同▲2.7%）、シャーロット（同▲3.5%）等で、ボストン（同▲5.7%）、ニューヨーク（同▲7.3%）、アトランタ（同▲9.5%）等の下落率も一桁に留まる。全般的に、住宅ブーム時に上昇率の高かった西部地域等にある都市の下落率が大きい傾向がみられる。

なお、今回は、四半期毎に集計されるケース・シラー全米指数も発表されたが、2008年7-9月期は前年同期比▲16.6%となった。また、同日にはFHFA(連邦住宅金融庁：OFHEO=連邦住宅機関監督局等の統合機関)の7-9月期住宅価格指数(HPI)が発表されたが、前期比▲2.7%(4-6月期は同▲1.6%)と下落率を拡大、前年比では▲4.0%(4-6月期同▲1.8%)と同指数としては1975年以来過去最大の下落幅となった。前年比で地域別の動向を見ると、太平洋岸地域の下落率が前年比▲14.9%と際だっているが、次に下落率が大きいのは大西洋岸南部地域で同▲4.7%に留まる。また、全9地域中2地域ではなお上昇(中央部西南部同2.3%、中央部東南部同1.6%)を見せている。

(FHFA 価格指数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地点をカバーしていることによる。)

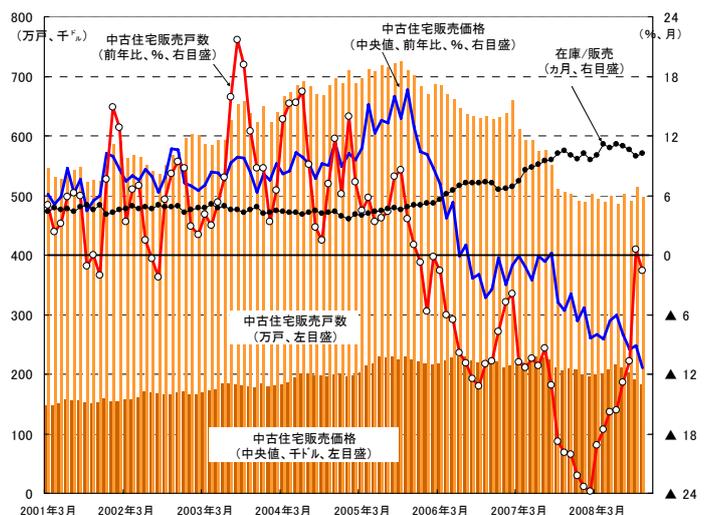
2、10月中古住宅販売戸数は前月比3.1%減～西部地域では顕著な販売増も

全米不動産協会(NAR)が11月24日に発表した10月中古住宅販売戸数は、年率498万戸(前月比▲3.1%、9月は同514万戸)と減少、市場予想の同500万戸を下回った。前年比では▲1.6%と再び減少に転じた。このうち、一戸建て販売は年率443万戸(前月比▲3.3%、前年比0.0%)、集合住宅は同55万戸(前月比▲1.8%、前年比▲12.0%)となった。

中古住宅販売は、6月に同485万戸と現行ベースの統計を開始した99年以来の最低値をつけたが、その後は同500万戸前後での踊り場の動きを見せている。また、10月の中古住宅販売価格(中央値)は、18.33万ドル(前年比▲11.3%)と14ヵ月連続の下落、ピークの23.02万ドル(2006年7月)からは▲20.4%の下落となった。

地域別に前年比の動きを見ると、販売状況では、西部が37.5%と急速な増加を見せたが、それ以外の地域では何れも前年比▲10%前後の減少を続けている。一方、販売価格の前年比では、西部が▲27.0%と急速な下落となったが、それ以外の地域では何れも前年比▲6%前後の下落に留まる。差押え物件等の多い西部の価格下落が大きく、割安な物件を中心に販売が急増した構図が窺える。NARでは、こうした差し押え処分や延滞売却等の事情による処分・値引き販売が45%を占めたと見ており、市場の改善とは見ていない。

(図表2) 中古住宅販売・価格の推移(月別)



(資料) NAR

また、在庫は423万戸（販売比10.2ヵ月分）と、月数では住宅ブームの2005年（平均同4.5ヵ月分）の倍を越える高水準にある。信用不安による住宅ローン貸付基準の引き締めもあって、全体の販売回復に向けての調整にはなお時間を要すると思われる。

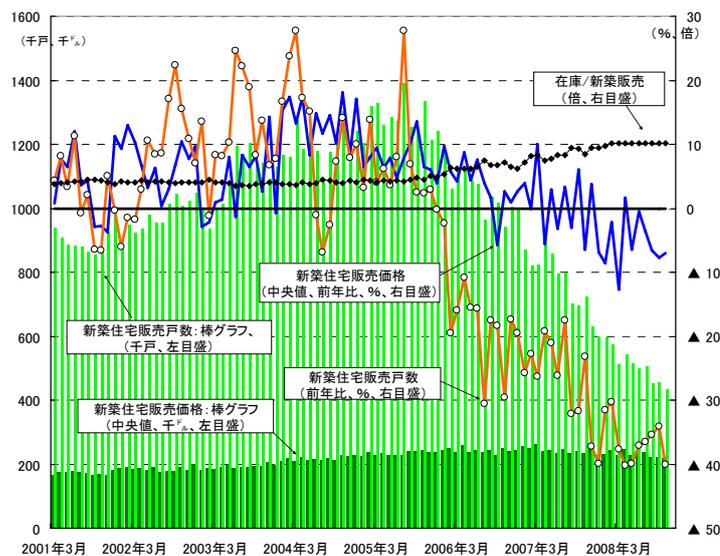
3、10月新築住宅販売は、年率43.3万戸と続落、前年比▲40.1%の大幅減少

商務省が11月26日発表した10月新築一戸建住宅販売戸数は、年率43.3万戸（前月比▲5.3%）と市場予想（同44.1万戸）を下回り、1991年1月（同40.1万戸）以来の最低水準となった。前年比では▲40.1%の減少となる。

地域別の販売では、西部（前月比▲18.0%）の落ち込みが大きい半面、北東部（同22.6%）が増加、構成比で過半を占める南部は前月比▲6.0%の減少となった。もっとも、月々の変動の差異は大きいものの、前年比ではいずれの地域も▲38.5%～▲44.5%の狭いレンジに留まり、低水準にある状況には変わらない。

一方、新築一戸建て販売価格（中央値）は21.8万ドルで、前月比▲1.7%、前年比▲7.0%となった。また、10月末の在庫は38.1万戸（9月41.4万戸）と18ヵ月連続で減少したが、販売比では11.1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

（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證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。