

# 経済・金融 フラッシュ

## 米住宅市場の悪化深まる ～主要住宅指標が、軒並み過去最低値を更新

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

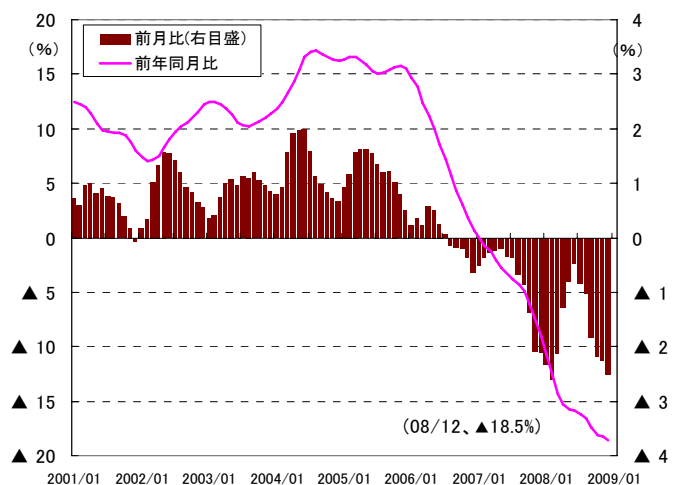
米国では、先週発表の1月新規住宅着工件数が年率 46.6 万戸と過去最低値に落ち込む中、今週は住宅価格を含む一連の住宅指標が発表された。月例のケース・シラー住宅価格指数は、前年比で過去最大の落ち込みを更新し、販売面では、1月の中古販売戸数が再び過去最低値に落ち込み、新築販売戸数でも過去最低を更新するなど、底打ちの状況が見られない。大手金融機関の破綻・救済が続いた昨年9月金融危機以降、住宅価格の下落が続く中、株価急落や景気の冷え込み、雇用減の加速等もあって、住宅の買い手は様子見を強めている。最近では、住宅ローン金利の低下、高水準の住宅購入余裕度指数、政府の住宅購入刺激策等、住宅購入の条件が改善されつつあるだけに、信用不安の高まりによって引き締められた、金融機関の住宅ローンへの貸付緩和が待たれる状況と言えよう。(1月住宅着工件数については、2月20日発行の「Weeklyエコミストター」を参照下さい。)

### 1、12月ケース・シラー20都市住宅価格指数は、前年比▲18.5%と下落幅を拡大

S & P社が2月24日に発表した12月ケース・シラー20都市住宅価格指数は、前月比▲2.5% (11月▲2.3%) となり、前年比では▲18.5% (11月は同▲18.2%) の下落、市場予想は前年比▲18.3%だった。また10都市指数は、前月比▲2.3% (11月は同▲2.2%)、前年比▲19.2% (11月は同▲19.1%) 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った。なお、2006年央の住宅価格ピーク時からの下落率は、20都市指数が▲27.0%、10都市指数が▲28.3%となる。また、四半期ごとに発表される、より広範な地域を含む10-12月期の全米指数では、前期比▲7.2%、前年同期比▲18.2%となった。

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を拡大させている。また、前月

(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

比の下落率は、本年7月以降6ヵ月連続で拡大、特に9月金融危機後の下落速度の加速が急である。

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▲34.0%）で、以下ラスベガス（同▲33.0%）、サンフランシスコ（同▲31.2%）、マイアミ（同▲28.8%）、ロスアンゼルス（同▲26.4%）と続く。半面、小幅なのは、デンバー（同▲4.0%）、ダラス（同▲4.3%）等で、ボストン（同▲7.0%）、ニューヨーク（同▲9.2%）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。また、ピークとの比較でもっとも下落率が大きいのはフェニックス（▲45.5%）で、もっとも小さいのはダラス（▲8.6%）だった。

なお、24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10-12月期住宅価格指数（HPI 購入取引ベース）が発表されたが、前期比▲3.4%(7-9月期は同▲2.0%)と下落率を拡大、前年比では▲8.2%（7-9月期同▲6.2%）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▲22.1%と際だって大きく、次は大西洋南部地域の同▲11.2%と半分程度に縮まる。一方、全9地域中最も下落率の小さいのは中央部西南地域（同▲0.5%）だった。（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除いていることに加え、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。）

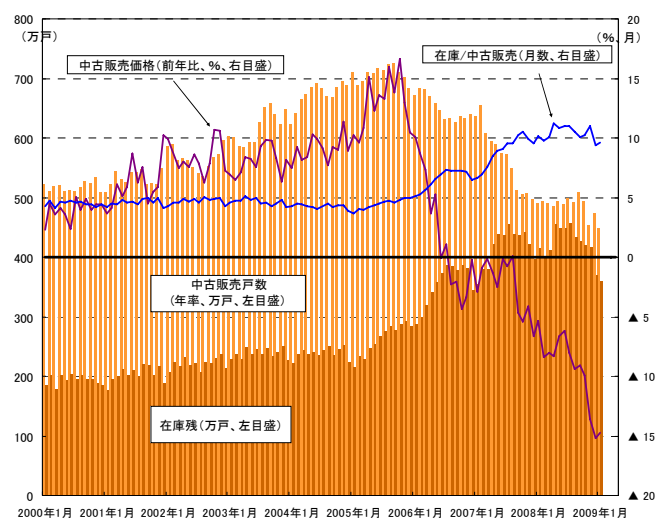
## 2、1月中古住宅販売戸数は年率449万戸と、過去最低を更新

全米不動産協会（NAR）が2月25日に発表した1月中古住宅販売戸数は、年率449万戸（前月比▲5.3%、12月は同474万戸）と減少、市場予想の同479万戸を大幅に下回った。前年比では▲8.6%の減少だった。このうち、一戸建て販売は年率405万戸（前月比▲4.7%、前年比▲7.1%）、集合住宅は同44万戸（前月比▲10.2%、前年比▲20.3%）となった。

中古住宅販売は、11月（同454万戸）に現行ベースの統計開始以来の最低値を下回り、12月に一時回復したが再び過去最低値に落ち込んだ。一方、1月の中古住宅販売価格（中央値）は、17.03万ドル（前年比▲14.8%）と前月比では7ヵ月連続の下落、ピークの23.03万ドル（2006年7月）からは▲26.1%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29.0%と急速な増加を見せたが、それ以外の地域ではいずれも前年比▲15%以上の減少を続けている。半面、販売価格の前年比では、西部が▲25.5%と急速な下落となったが、それ以外の地域ではいずれも前年比▲6～▲15%程度の下落に留まる。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。

（図表2）中古住宅販売・価格の推移(月別)



（資料）NAR

また、在庫は360万戸（12月370万戸）と6ヵ月連続の減少となった。2007年1月（353.9万戸）以来2年ぶりの低水準となる。ただし、販売の落ち込みが続いていることから、月間販売比でみた月数では9.6ヵ月分（12月9.4ヵ月分）とやや増加した。依然、住宅ブームの2005年（平均同4.5ヵ月分）の倍を超える水準にある。NARでは、「住宅購入余裕度が高水準にあるだけでなく、景気刺激策の効果、コンフォーミングローン（住宅公社適合貸付）の貸付限度額引き上げ、住宅ローン金利の歴史的な低水準、等の効果が期待でき、在庫も減少の動きを見せているため、住宅市場はまもなく持ち直しに向かおう」とコメントしている。現状では、信用不安による住宅ローン貸付基準の引き締めが続き、価格調整はしばらく持続すると見られるが、住宅投資を取り巻く環境の改善が進んでおり、政府・FRBが注力している金融安定化策により、資金が回り始めれば、販売回復の動きも出て来ると思われる。

### 3、1月新築住宅販売は、年率30.9万戸、前年比▲48.2%となり過去最低を更新

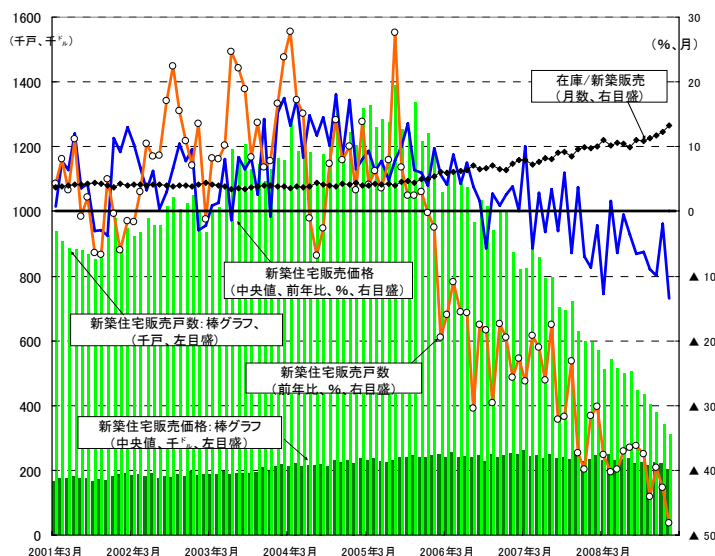
商務省が2月26日発表した1月新築一戸建住宅販売戸数は、年率30.9万戸（前月比▲10.2%）と市場予想（同32.4万戸）を下回り、前年同月（59.7万戸）との比較でも▲48.2%の減少とほぼ半分に落ち込んだ。また、1月販売数は、1963年から続く現統計の最低値（81年9月同33.8万戸）を下回り、過去最低を更新した。

地域別の販売状況はまちまちで、中古販売と対照的に西部（前月比▲28.0%）の落ち込みが大きい半面、北東部は増加（同12.5%）、また構成比で過半を占める南部は前月比▲6.5%の減少だった。一方、前年比でも西部が同▲59.9%と最も下落率が大きく、中西部（同▲33.8%）が最も小さかった。

新築一戸建て販売価格（中央値）は20.11万ドルで、前月比▲9.9%、前年比▲13.5%となった。また、1月末の在庫は34.2万戸（12月35.3万戸）と21ヵ月連続で減少したが、販売の減少が大きく、販売比では13.3ヵ月分と5ヵ月連続の上昇が続いている。

新築住宅販売では、中古販売同様に在庫負担が重く、また、中古住宅価格の値下がりの影響を受け一方、新築住宅の値下げにはおのずから限界もあり、当面、新築住宅の販売不振は持続すると思われる。

（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。