

経済・金融 フラッシュ

米住宅関連指標は予想以上の改善 ～住宅価格は3年ぶりの前月比上昇に

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関連指標が発表されたが、6月新規住宅着工件数が年率58.2万戸と連月の増加、その後発表された6月住宅販売では中古販売・新築販売とも増加し、さらに、5月ケース・シラー20都市指数では3年ぶりの前月比プラスとなるなど、いずれも市場予想を上回る改善を見せた。背景には、低水準の住宅ローン金利や価格下落の進展で住宅購入余裕度が増す中、住宅一次取得層への住宅購入支援策も影響したと見られる。ただし、雇用の悪化が続き、貸し渋り問題が依然残されるなど、今後は、こうした問題が緩和されることにより、住宅市場の回復への足取りを、より確かなものにしていくと思われる。

(住宅価格の動き)

1、5月ケース・シラー20都市住宅価格指数は、前年比▲17.1%と減少幅を縮小

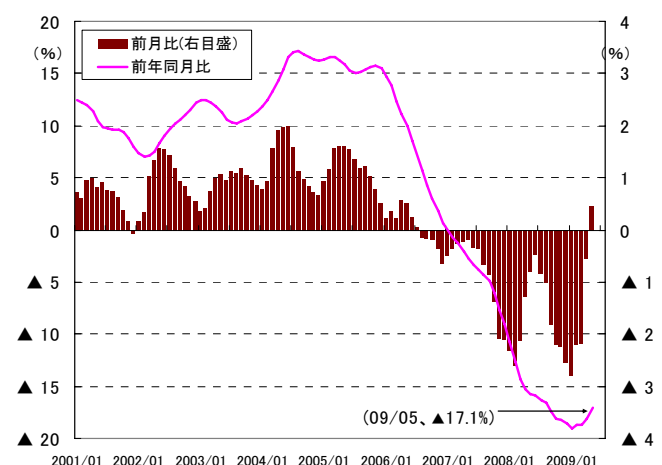
S&P社が7月28日発表した5月ケース・シラー20都市住宅価格指数は、前月比0.5%（4月▲0.6%）、前年比では▲17.1%（4月▲18.1%）となり、市場予想（前月比▲0.5%、前年比▲17.9%）以上の改善を見せた。また10都市指数は、前月比0.4%（4月▲0.7%）、前年比では▲16.8%（4月▲18.0%）となった。

20都市住宅価格指数が前月比でプラスとなったのは2006年7月以来、上昇幅では2006年5月以来ちょうど3年ぶりとなる。前年比では、昨年8月（同▲16.6%）以来の下落率に縮小している。

なお、ケース・シラー指数は、本年1月に公表開始（20都市指数は2000年、10都市指数は1987年）以来、最大の下落率（其々、19.0%、19.4%）を記録しており、また、2006年央の住宅価格ピーク時から5月までの下落率は、20都市指数が▲32.3%、10都市指数が▲33.3%となる。

都市別の前月比では、20都市中15都市で伸び率が上昇（または横ばい）となった。一時は全20都市でマイナスを記録したが、3月は3都市が、4月は9都市がマイナスを脱していた。前年比

(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

では全 20 都市でマイナスが続いているが、最大の下落率となったのはフェニックス（同▲34.2%）で、以下ラスベガス（同▲32.0%）、サンフランシスコ（同▲26.1%）、マイアミ（同▲25.2%）となる。半面、小幅なのは、ダラス（同▲4.1%）、デンバー（同▲4.6%）、クリーブランド（同▲6.2%）、ボストン（同▲7.2%）等で、下落率も一桁に留まる。一般的に、住宅ブーム時に上昇率の高かった西部地域の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高いのはフェニックス（▲54.5%）で、もっとも小さいのはダラス（▲7.9%）だった。

S & P 社では、「住宅価格回復への道に復帰しつつあるようだ」とし、また、同指数開発者の一人であるシラー教授（エール大）は、「ここでのモメンタムの変化は大変重要」とコメントしている。

（住宅販売の動向）

2、6月中古住宅販売戸数は年率 489 万戸と 8 ヶ月ぶりの水準を回復

全米不動産協会（NAR）が 7 月 23 日に発表した 6 月中古住宅販売戸数は、年率 489 万戸（前月比 3.6%）と 3 ヶ月連続で増加し、市場予想の同 484 万戸を上回った。前年比では▲0.2%の減少で、減少幅としては 2006 年 2 月以来の小幅となる。前年比のマイナスは 2005 年 12 月以来続いている。

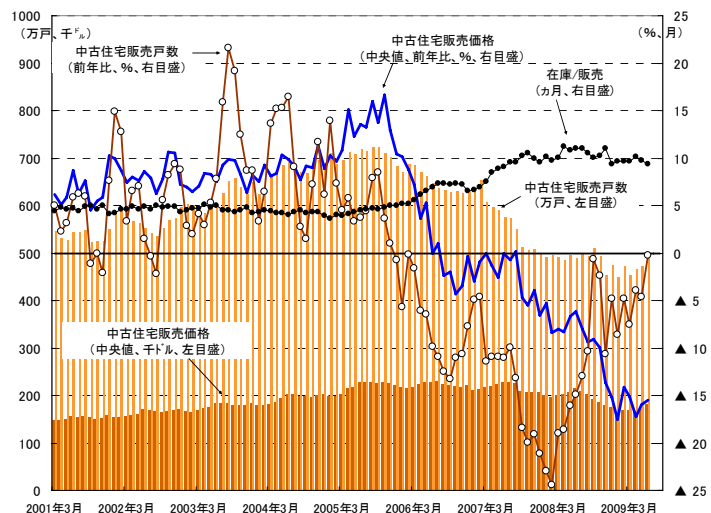
中古販売の太宗を占める一戸建て販売は年率 432 万戸（前月比 2.4%、前年比 0.2%）、集合住宅は同 57 万戸（前月比 14.0%、前年比▲3.1%）といずれも 3 ヶ月連続の増加となった。中古住宅販売は、1 月（同 449 万戸）に現行ベースの統計開始以来の最低値を付けた後、2 月以降はこれを上回る推移を続けており、6 月は昨年 10 月以来の水準を回復した。

6 月中古住宅販売価格（中央値）は、18.18 万ドル（前年比▲15.4%）となった。前月比の推移は 1 月まで 7 ヶ月連続で下落した後、2 月以降は回復傾向を見せており、6 月は昨年 10 月以来の水準にまで上昇した。なお、ピークの 23.03 万ドル（2006 年 7 月）からは▲21.0%の下落となる。

販売在庫は 382.3 万戸（前月比▲0.7%）と 2 ヶ月連続の減少、月間販売比でみた月数では 9.4 ヶ月分（5 月は 9.8 ヶ月分）となお高いものの、昨年 12 月以来の水準に改善した。ただし、在庫月数は、住宅ブームだった 2005 年（平均同 4.5 ヶ月分）との比較では倍を超える高水準にあり、依然、販売の重荷となっている状況に変わりはない。

発表元の NAR では、「税控除等のインセンティブと、歴史的に見て高水準にある購入余裕度により、中古住宅販売は、今後も緩やかな上昇傾向を辿る見通し」とコメントしている。

（図表2）中古住宅販売・価格の推移(月別)



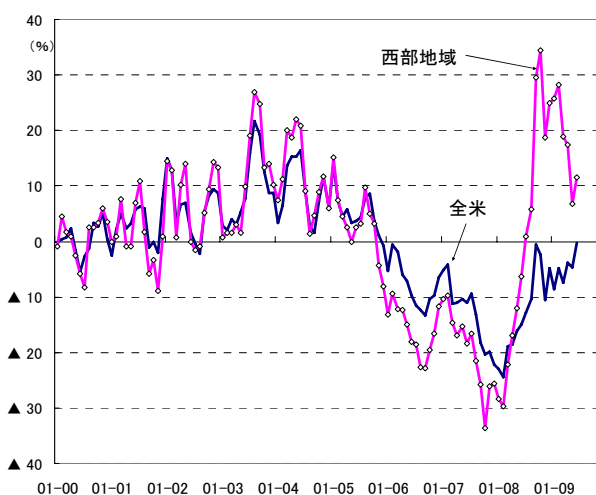
（資料）NAR

● 全地域の販売が前月比で増加～西部地域の突出は、縮小傾向に

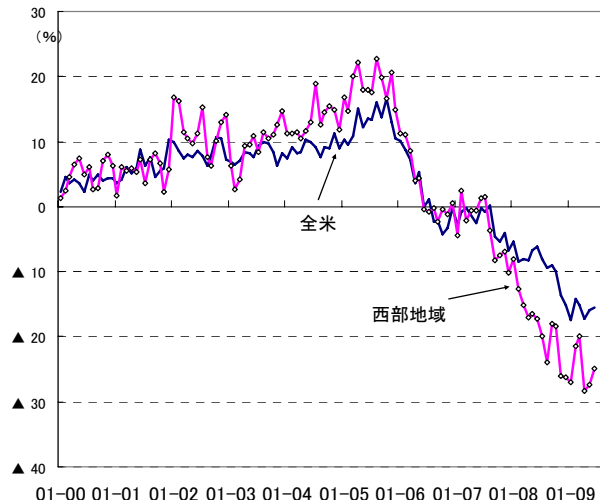
地域別に前月比の販売状況を見ると、西部が前月比 6.4%、北東部が同 2.5%となるなど全ての地域（全米を四区分）で増加を見せた。一方、前年比では、2007年10月（年率 87 万戸）をボトムに他地域に先駆けて増加に転じた西部が 11.5%と高いが、それ以外の地域ではいずれも減少（中西部が同▲1.8%、南部が同▲3.7%、北東部が同▲4.7%）を続けている。もっとも、西部では 2008年9月（年率 123 万戸）にボトム後のピークをつけた後は、これを下回って推移するなど伸び悩んでいる。

地域別販売価格を見ると、前月比では各地域とも上昇、前年比では、西部が▲24.9%と下落幅が突出しており、次に下落が大きい南部が▲11.9%と続く。また、ピークからの下落率では、西部が▲38.8%と最も大きく、南部が▲15.3%と続く。差押え物件等の多い西部では、価格下落が進行する半面、割安な物件を中心に前年比での販売が急増していた。ただし、金融危機以降は、そうした動きが鈍化しており、一方、価格調整が西部より浅い他の地域では、本年初をボトムに、価格が上昇を見せ、販売も増加に転じる動きを見せている。

（図表3）西部の中古住宅販売戸数（前年同月比、%）



（図表4）西部の中古住宅販売価格（前年同月比、%）



3、6月新築住宅販売は、年率 38.4 万戸と前年比 11%増

商務省が7月27日発表した6月新築一戸建住宅販売戸数は、年率 38.4 万戸（前月比 11.0%）と前月（34.6 万戸）、市場予想（同 35.2 万戸）をともに上回った。新築販売では、1月に 32.9 万戸と 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、過去最低記録を更新したが、その後は、底這圏ながらこれを上回る推移を見せ、6月は3ヵ月連続の上昇となった。また、前年比でも▲21.3%の減少と1月▲45.9%から減少幅を半減するなど、持ち直しの動きを見せている。

6月の地域別販売状況では、構成比で過半近くを占める南部が前月比▲5.3%と3ヵ月連続で減少するなど不振が続いているものの、中西部が前月比 43.1%と急増するなどその他の地域がいく

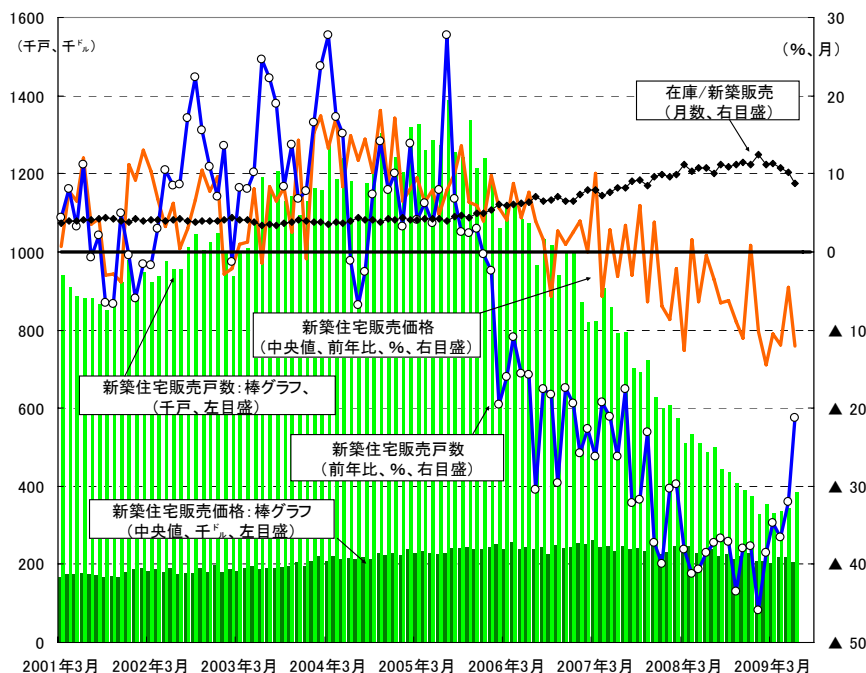
れも 20%を超える増加を見せた。なお、前年比では、やはり南部が同▲34.4%と減少が大きい半面、中西部が唯一前年比 5.8%と増加を見せている。

一方、新築一戸建て販売価格（中央値）は 20.62 万ドル、前月比▲5.8%と 3 ヶ月ぶりのマイナス、前年比では▲12.0%と 6 ヶ月連続のマイナスとなった。

また、6 月末の在庫は 28.1 万戸（5 月 29.3 万戸）と減少が続き、前年比▲35.6%となった。また、販売比では 8.8 ヶ月分と依然高水準ながら、2007 年 10 月（8.5 ヶ月）以来の水準を回復した。

6 月の地域別販売状況は、全体的には回復の動きを見せたものの、南部の不振が続いて全体の数値上昇を抑制するなど、地域ごとの相違が大きかった。特に、南部は構成比に占める割合が過半に近いため、今後の動向が注目される。

（図表5）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。