

経済・金融 フラッシュ

米住宅販売は中古と新築で明暗 ～住宅価格は4ヵ月連続の上昇

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、9月新規住宅着工件数は年率 59.0 万戸と伸び悩み、6月以降ほぼ同水準での足踏み傾向を続けたが、その後発表された住宅関連指標は以下の通り。

住宅販売では、9月中古販売が急増したが、新築一戸建て住宅販売では一転減少を見せ、明暗を分けた。一方、8月ケース・シラー20 都市価格指数では4ヵ月連続の前月比プラスとなるなど、回復傾向を続けた。まちまちの動きが見られたものの、全般として住宅市場は回復に向かいつつあると思われる。

（住宅販売の動向）

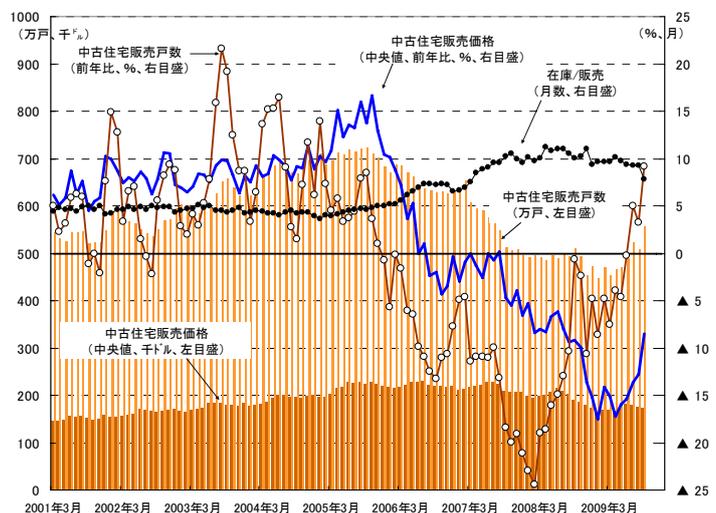
1、9月中古住宅販売戸数は、年率 557 万戸と急増、2年2ヵ月ぶりの水準を回復

全米不動産協会（NAR）が10月23日に発表した9月中古住宅販売戸数は、年率 557 万戸（前月比 9.4%）と急増、2007年7月（同 573 万戸）以来の水準となり、市場予想の同 535 万戸を上回った。また、前年比では 9.2%の増加と、3ヵ月連続でプラスを示した。

中古販売の太宗を占める一戸建て販売は年率 489 万戸（前月比 9.4%、前年比 7.7%）、集合住宅は同 68 万戸（前月比 9.7%、前年比 21.2%）といずれも急増した。中古住宅販売は、1月に現行ベースの統計開始以来の最低値（同 449 万戸）を付けた後、増加傾向を、一段と明確化しつつある。

9月の中古住宅販売価格（中央値）は、17.49 万ドル（前年比▲8.5%）と低下、3ヵ月連続で下落した。同価格は、1月に 16.48 万ドルのボトムをつけた後、6月（18.2 万ドル）まで上昇傾向を見せていたが、その後は下落が続いている。なお、ピーク（2006年7月）の 23.03 万ドルからは▲24.0%の下落となる。

（図表1）中古住宅販売・価格の推移（月別）



（資料）NAR

販売在庫は 363.0 万戸（前月比▲7.5%）と3ヵ月連続の減少を見せた。月間販売比でみた月数は 7.8 ヵ月分と前月（9.3 ヵ月分）から大きく低下、2007 年 3 月（7.5 ヵ月分）以来の低水準となる。販売の重荷となっていた在庫の圧縮は、好ましい動きと言えるが、住宅ブームだった 2005 年（平均同 4.5 ヵ月分）との比較では、なお高水準の状況が続いている。

中古販売の急増には、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、11 月一杯となる住宅一次取得層への住宅購入支援策の影響が大きい。雇用の悪化が続き、貸し渋り問題が依然指摘される中、住宅市場の回復をより確実なものにしていくため、議会では、住宅減税の延長が審議されている。

なお、発表元の NAR では、「住宅価格下落や金利の低下（30 年固定住宅ローン金利は 8 月の 5.19%から 9 月は 5.06%）等の購入環境の改善と、来月に期限が迫った一時取得者への税控除が、買い手を増やし販売を押し上げた。自立的な回復までにあと 2～3 四半期の販売上昇を要し、税控除の期限延長（少なくとも来年半ばまで）と拡充が必要だ」とコメント、また、「9 月の取引中、29%が抵当処分物件とされ、また、多くの地域で、住宅価格は再建築コストを下回るまでオーバーシュートしたと見られる。住宅供給はこの 2 年半で最低となっており、このペースで在庫を吸収すれば、住宅価格は来年には正常化しよう」としている。

2、9 月新築住宅販売は、年率 40.2 万戸と 6 ヵ月ぶりの前月比減少

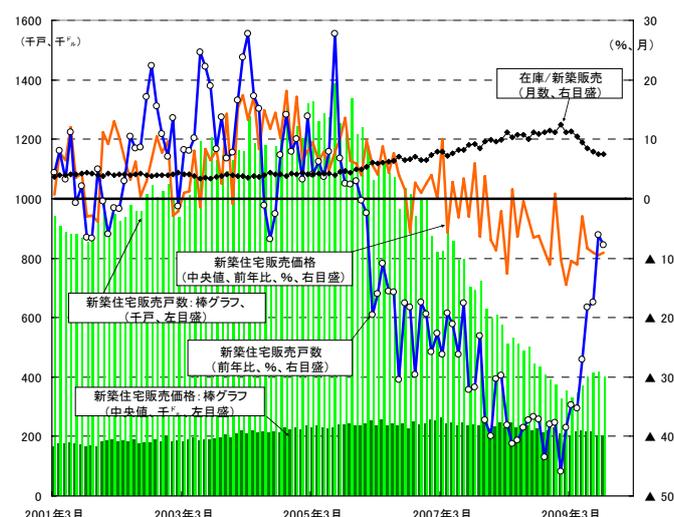
商務省が 10 月 28 日発表した 9 月新築一戸建て住宅販売戸数は、年率 40.2 万戸（前月比▲3.6%）と市場予想（同 44.0 万戸）を下回った。同販売戸数は、1 月に同 32.9 万戸と、1963 年から続く現統計の最低値（81 年 9 月同 33.8 万戸）を下回った後、回復傾向にあったが、9 月は 6 ヵ月ぶりの減少となった。また、前年比では、1 月の▲45.9%をボトムに、8 月には▲6.1%の減少にまで急速に回復していたが、9 月は▲7.8%と足踏み的な動きとなった。

新築一戸建て販売価格（中央値）は 20.48 万ドルで、前月比 2.5%、前年比▲9.1%だった。また、9 月末の在庫は 25.1 万戸と 29 ヵ月連続で減少、販売比でも 7.5 ヵ月分となり、1 月（12.4 ヵ月分）をピークに減少傾向を見せている。

9 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年率 18.8 万戸（前月比▲10.0%）と 2 ヵ月連続で減少、1982 年以来となる近年のボトム（1 月同 18.1 万戸）に再接近するなど落ち込みが大きく、また、西部が年率 10.1 万戸（前月比▲10.6%）と急減した影響も大きかった。

なお、前年比では、南部が同▲23.6%と減少が大きく、西部が同▲1.0%と減少したのに対し、中西部が同 12.7%、北東部が同 68.0%と急増するなど、地域ごとの相違が大きい状況と言えるが、全体的には、ほぼ過半を占める南部の不

（図表2）新築一戸建て住宅販売・価格の推移（月別）



（資料）米国商務省

振が全体の数値を押し下げている形である。

(住宅価格の動き)

3、8月ケース・シラー20都市住宅価格指数は、4ヵ月連続の前月比上昇

S&P社が10月27日発表した8月ケース・シラー20都市住宅価格指数は、前月比1.2%（7月1.3%）と4ヵ月連続の上昇、前年比では▲11.3%（7月▲13.3%）となり、市場予想（前月比0.7%、前年比▲11.9%）以上の改善を見せた。また10都市指数は、前月比1.3%（7月1.7%）、前年比では▲10.6%（7月▲12.7%）と20都市指数に先行した改善の動きを見せている。

20都市住宅価格指数は2006年8月以来、前月比でマイナスを続けていたが、今年の5月以降プラスに浮上しており、住宅価格底打ち反転への動きを強めている。なお、2006年央の

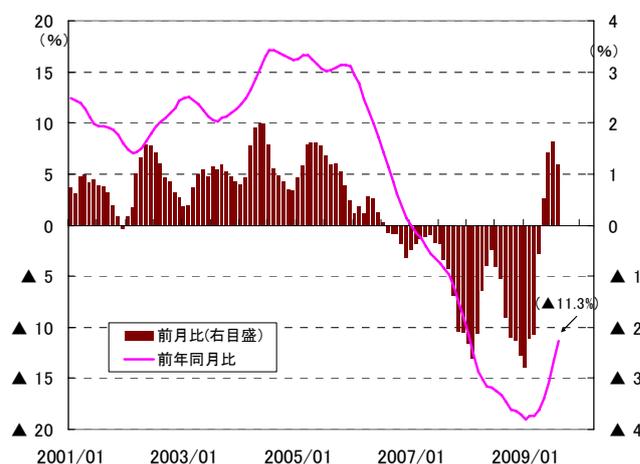
住宅価格ピーク時から5月までの下落率は、20都市指数が▲29.3%、10都市指数が▲30.2%となる（ボトムはそれぞれ、本年4月の▲32.6%、▲33.5%）。

都市別の動きを見ると、20都市中で下落したのは、前月比では3都市に留まるが、前年比では全20都市でマイナスが続いている。ただし、クリーブランド以外の19都市では、前年比の下落率は縮小している。前年比で最大の下落率となったのはラスベガス（同▲29.9%）で、以下フェニックス（同▲25.1%）、デトロイト（同▲22.6%）と続く。半面、小幅なのは、ダラス（同▲1.2%）、デンバー（同▲1.9%）、クリーブランド（同▲2.8%）、等となる。

また、住宅ブーム時に上昇率の高かった西部地域の都市では、ピークからの下落率は依然大きいものの、最近では、前月比の上昇率が全体の伸び率を上回る改善を見せており、また、前年比の下落率でもサンディエゴ▲8.9%、ロスアンゼルス▲12.0%、サンフランシスコ▲12.5%、等にまで縮小を見せている。なお、20都市中で、ピークからの下落率が最も大きいのはフェニックス（▲52.3%）で、最小はダラス（▲3.9%）だった。

S&P社では、「住宅価格は全般的に回復への道を辿っているが、11月末となる住宅減税の期限や、失業率の上昇等が価格回復に悪影響を及ぼすかもしれない」とコメントしている。また、同指数開発者の一人であるシラー教授（エール大）は、一部地域の急上昇を指摘、「最近の住宅価格の上昇が持続的でない可能性がある」とコメントしている。

(図表3) ケース・シラー20都市住宅価格指数の推移



(資料) S&P社