

経済・金融フラッシュ

No.07-049 2007/07/27

米国：6月住宅販売は新築・中古とも予想以上の悪化に

ニッセイ基礎研究所 経済調査部門 主任研究員 土肥原 晋

TEL:03-3512-1835 E-mail:doiara@nli-research.co.jp

6月の一連の住宅関連指標が発表された。新築・中古住宅販売とも市場予想を下回る悪化を見せ、住宅市場の調整がさらに長引くとの見方を強めた。このため、最近のサブプライム住宅ローン問題の拡大懸念に拍車を掛け、株価急落の一因ともなっていると見られる。

1、6月新築住宅販売が急低下、販売価格も下落

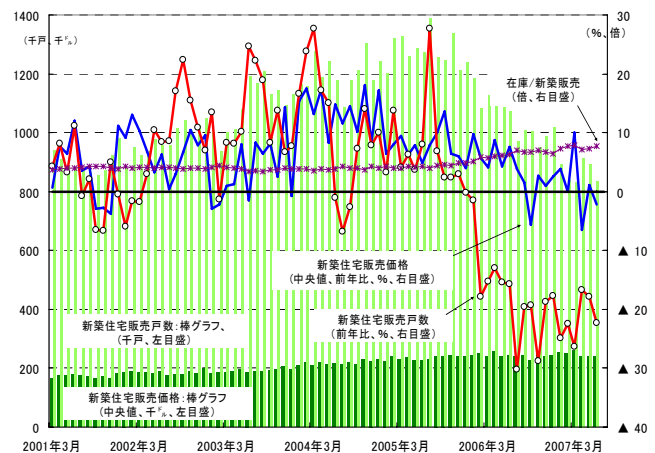
商務省が26日発表した6月の新築一戸建住宅販売は、年率83.4万戸（前月比▲6.6%）と市場予想の89~90万戸を下回った。新築一戸建住宅販売は、3月に同83.0万戸と2000年6月（79.3万戸）以来の低水準に落ち込んだ後、一時回復したが再び同水準に接近した。

前年同月比では▲22.3%の大幅な低下となるが、前年同月比で地域別の動きを見ると、西部が▲42.8%と最も落ち込みが大きく、販売件数で過半を占める南部は、▲12.9%の下落に留まった。

一方、新築一戸建て販売価格（中央値）は23.79万ドルと前月比▲1.3%、前年同月比では▲2.2%の低下となった。また、6月末の在庫は53.7万戸と前月と同じであるが、販売の7.8ヵ月分と3月以来の高水準となった。

6月新築一戸建住宅販売の低下は、新築販売がなおボトムに届いていないとの見方を強める結果となっており、在庫水準増も今後の価格引下げ要因と見られ、少なくとも、年内は調整を続けることとなりそうな状況にある。

（図表1）新築一戸建住宅販売・価格の推移



（資料）米国商務省

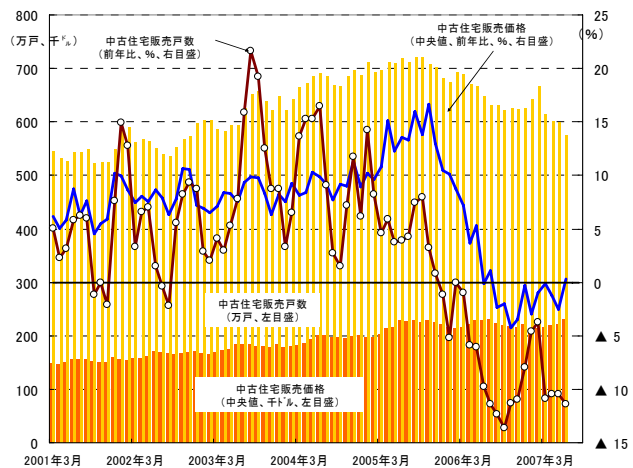
2、6月中古住宅販売戸数は約5年ぶりの低水準へ

7月25日に全米不動産協会（NAR）から発表された6月中古住宅販売は、前月比▲3.8%の年率575万戸となり、前年同月比では▲11.4%の低下となった。中古住宅販売は、2005年9月に年率721万戸のピークをつけた後、下降を続け、今年1・2月には一時回復を見せたものの3月以降4ヵ月連続で減少した。今回発表値は2002年11月以来の低水準となる。市場予想では590万戸程度と前月（598万戸）から若干の減少を見込んでいたため、発表後は先行きへの懸念を高めた。

一方、6月中古住宅販売価格（中央値）は、23.1万ドル（前月比+3.3%、前年同月比+0.3%）と5ヵ月連続で上昇しており、前年同月比では11ヵ月ぶりにプラスとなった。また、在庫は420万戸（前月比▲4.2%）と減少したが、販売戸数比では8.8ヵ月分と前月と変らなかった。

6月中古住宅販売の減少により、これまで言われていた以上に住宅不況が長引くとの見方が強まっている。NARでは、「中古住宅販売の減少には、借入れ金利の上昇、貸付基準の引締め等の影響に加え、住宅市場の動向を見極めたいとする買い控えの動きがある」と指摘している。また、一方では「価格の前年同月比での上昇と在庫減はよいニュースであり、長期的な購入者にとっては悪いタイミングではないが、地域毎で状況が大きく状況が異なる点については注意すべき」とも指摘している。

（図表2）中古住宅販売・価格の推移



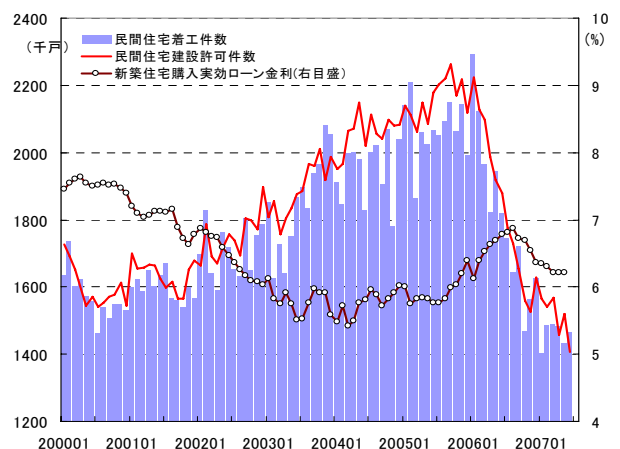
（資料）NAR

3、新規住宅着工件数は若干回復

7月18日に商務省から発表された6月新規住宅着工件数は、年率146.7万戸（前月比+2.3%）と市場予想（同145万戸）を若干上回った。一方、先行指標となる住宅着工許可件数は、年率140.6万戸（前月比▲7.5%）と低下、97年6月（同140.2万戸）以来の低水準となった（図表3）。

住宅着工は、本年1月（同140.3万戸）の急速な落ち込み後、住宅販売の不振など先行きの不透明感の強まりもあって150万戸を下回

（図表3）住宅着工の推移(月別)



（資料）米国商務省

る推移が続いている。さらに、先行指標となる許可件数が低下してきたため警戒感が根強く、当面、底打ちを探る展開が続くと見られる。

4、サブプライム住宅ローンの影響が注視される局面

昨日（26日）の米株式市場の急落（ダウ30種：311ドル安）は、最近のサブプライム住宅ローン問題への警戒の広がりの中、新築住宅販売と前々日発表の中古住宅販売がいずれも予想以上の悪化となり、これに企業業績悪化や原油価格上昇等が加わり、景気への懸念が強まったこと等が要因とされる。サブプライム住宅ローンの問題では、主に延滞債権の増加による関連金融機関等の損失増大が警戒されているが、昨日の急落では、金融セクター以外の株式も広く下落した。

6月の米国住宅市場に関しては、特に、新築住宅販売では在庫水準が上昇するなど、今後の価格下落を促す状況が見られ、住宅市場の回復への道のりがなお遠いことを市場に知らしめた。ただし、6月中古住宅販売では、販売減の一方で在庫が減少し、また、価格下落にも歯止めがかかりつつある。中古販売では個人所有者が中心であるため、価格や在庫の調整には時間が掛かると思われるが、こうした動きが持続的なものであるのか、今後の指標が注目されるところである。

バーナンキ議長が指摘しているように、サブプライム住宅ローンの主要な景気への影響は、一層の住宅市場の冷え込みにより、住宅価格が下落し、消費を抑制することにある。現状では、サブプライム問題が米国の金融市場に様々な影響を及ぼしているものの、これによって住宅価格の下落が加速し、他の経済部門に打撃を与えるといった状況にはない。

この点、サブプライム住宅ローン問題からの住宅市場への影響としては、貸出し基準の強化が挙げられよう。25日公表のFRBのページブックでも、基準強化による住宅ローンへの需要減が各連銀より報告され、多くの地域での個人向け貸付の減少が指摘されている。貸付基準強化がサブプライム住宅ローンだけに留まるならその影響も限定的であるが、一般向けの住宅ローンへの波及が強まれば、住宅市場への影響も拡大しよう。いずれにしても、当面、サブプライム住宅ローンの動向が注目される局面と言えよう。

なお、5・6月は長期金利の上昇に伴い住宅ローン金利も上昇しており、住宅市場の悪化にも作用したと見られる。ただし、最近のサブプライムローン問題の広がりや、リスク回避の動きや、景気を懸念する見方も出ていることから、10年国債金利は5%を割り込んで推移するなど（26日は10年国債金利が4.79%、前日比▲0.12%）、長期金利が軟化を見せしており、先月までの金利上昇の影響は剥落しつつある。