

経済・金融フラッシュ

No.08-028 2008/05/28

米住宅市場：住宅価格下落が加速

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

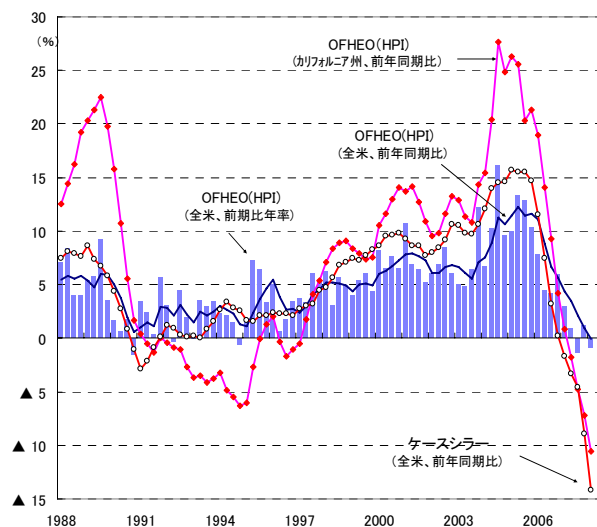
米国では4月の一連の住宅指標が発表されたが、新築住宅販売や新規住宅着工等で前月からの増加が見られたものの、サブプライム問題による金融・信用市場への影響が続く中、依然、不振な状態にある。特に、1-3月期住宅価格は、ケース・シラー指数が▲14.1%（全米、前年比）と二桁の落ち込みを見せるなど下げ足を速めた。カリフォルニアを中心とした西海岸の悪化に比べ、北東部の落ち込みが比較的緩やかであるなど地域差が大きいのが特徴となっている。

1、1-3月期ケース・シラー全米住宅価格指数は、前年比▲14.1%の下落

27日にS&P社が発表した1-3月期ケース・シラー全米住宅価格指数は、前期比▲6.7%と急落、前年比では▲14.1%（10-12月期▲8.9%）と統計開始以来の過去20年で最大の下げ幅となった。同指数は、2007年1-3月期以降5四半期連続で前年比マイナスとなり、期を追う毎にマイナス幅を拡大している。

20都市指数（3月）では前年比▲14.4%、6都市で20%以上の下落幅となったが、そのうち3都市をカリフォルニア州の都市が占めた。また、最大の下落を見せたのはラスベガス（同▲25.9%）で、以下マイアミ（同▲24.6%）、フェニックス（同▲23.0%）、ロスアンゼルス（同▲21.7%）と続く。一方、ニューヨーク（同▲7.4%）、ボストン（同▲5.9%）等は、下落率を拡大したものの20都市中の下落率は比較的緩やかである。なお、前年比で上昇したのはシャーロット（同0.8%、ノースカロライナ州）のみとなった。S&P

（図表1）米国住宅価格の推移（%）



（資料）OFHEO、S&P社、四半期別、

社では、「明るい兆しがほとんど見受けられない。20都市の中での15都市の下落率はいずれも過去最大である」としている。

一方、OFHEO(連邦住宅機関監督局)が22日に発表した1-3月期の全米住宅価格指数(購入指数)は、前期比▲1.73%(前期は▲1.4%)低下、前年比では▲3.07%と、いずれも現行ベースの統計が始まった1991年以來のマイナス幅を更新した。

また、従来から発表しているOFHEOの全米住宅価格指数(HPI:購入指数にリファイナンス等を加えより広範囲のデータに基づく)でも、前年比▲0.03%(前期比▲0.23%)と僅かながらマイナスに下落した。HPIはこれまで前年比でマイナスを記録したことがなく、今後はどの程度のマイナスまで落ち込むかが注目される。HPIで州別前年比の価格動向を見ると、ユタ州(前年比6.3%)、ワイオミング州(同5.6%)等でなお5%を超える伸びを見せている一方、前年比マイナスは前期の11州から15州に増加した。下落幅が最も大きかったのは、最大の不動産市場を抱えるカリフォルニア州で前年比▲10.6%、2位がネバダ州で同▲10.3%、3位がフロリダ州の同▲8.2%となる。

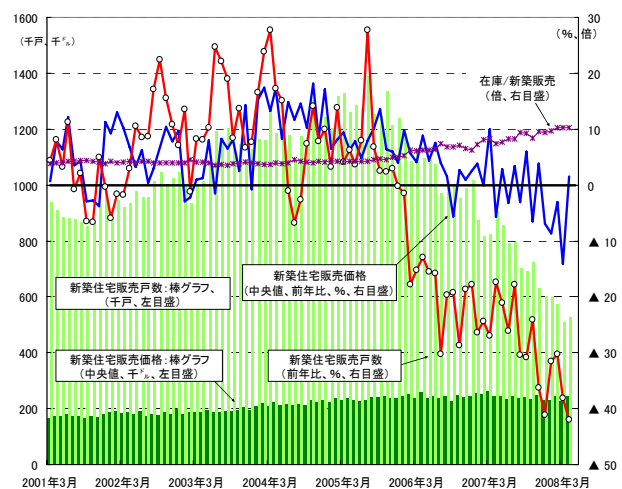
なお、OFHEOでは、OFHEO価格指数が他機関より安定的である理由として、データベースがフレディマック、ファニーメイ等から提供されるプライムローンや同機関の買取り対象であるコンフォーミングローンを基本としているため、変動の大きいとされる高価格物件の影響を受けにくいこと、すべての州のデータを元としていること(ケースシラーの全米価格指数は13州のデータを持たない)等のほかに、HPIでは購入以外の取引(リファイナンス等)を含んでいるためとしている。

2、4月新築住宅販売は、6ヵ月ぶりの増加

商務省が5月27日発表した4月の新築一戸建住宅販売戸数は、年率52.6万戸と前月比3.3%と増加、市場予想(52万戸)を上回った。前月比での増加は6ヵ月ぶりのこととなるが、前年同月比では▲42.0%の減少と3月(同▲38.2%)をさらに下回った。なお、3月は50.9万戸と速報値の52.6万戸から下方修正され、91年9月(48.7万戸)以來の低水準となっている。

地域別の動きはまちまちであるが、北東部は前月比41.7%と急増する一方、前年比では▲58.0%と減少率が最も大きく、また、構成比で過半を占める南部は前月比▲2.4%(前年同月比▲41.7%)と前月比では唯一の減少

(図表2) 新築一戸建住宅販売・価格の推移(月別)



(資料) 米商務省

地域となった。

一方、新築一戸建て販売価格（中央値）は 24.61 万ドル、前月比 9.1%と上昇、前年同月比では 1.5%と 5 ヶ月ぶりの上昇となった。また、4 月末の在庫は 45.6 万戸（3 月 46.7 万戸）と 12 ヶ月連続で減少し、2005 年 6 月（45.5 万戸）以来の低水準となったものの、販売比では 10.6 ヶ月分（3 月 11.1 ヶ月分）と依然高水準にある。

3、4 月中古住宅販売戸数は 489 万戸と連月減少の一方、価格は連月の上昇

23 日に全米不動産協会（NAR）から発表された 4 月中古住宅販売戸数は、前月比 ▲1.0%の年率 489 万戸と減少、前年同月比では ▲17.5%の減少となった。ただし、市場予想の 485 万戸はやや上回った。中古住宅販売では、1 月（489 万戸）に現行ベースの統計を開始した 99 年以來の最低記録となった後も、低調な販売水準が続いている。地域別では、西部が前月比 6.4%と増加した半面、中西部が同 ▲6.0%、構成比が約 4 割と大きい南部では横ばいとまちまちな動きとなった。

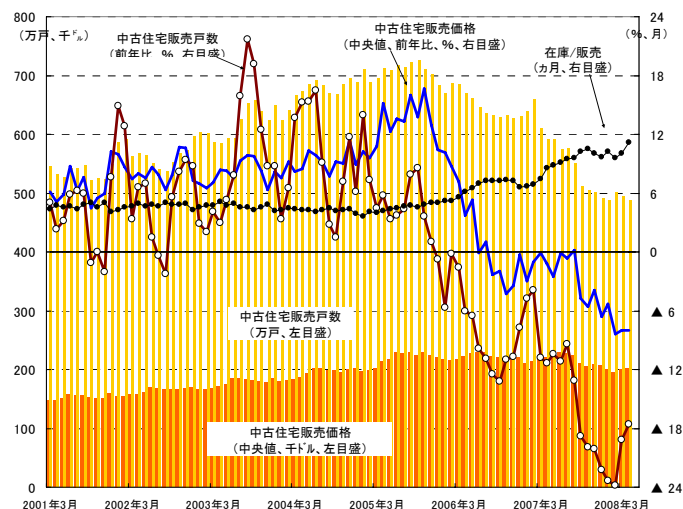
また、4 月中古住宅販売価格（中央値）は、20.23 万ドル（前月比 1.1%、前年同月比 ▲8.0%）と連月の上昇、ピークの 23.02 万ドル（2006 年 7 月）からは ▲12.1%の下落となる。地域別の前年比では西部が ▲16.7%、北東部が ▲7.7%と下落したが、中西部は ▲2.9%と下落幅が小さい。価格の落ち込みが大きい西部で販売に持ち直しの動きが見られるなど、買い手の価格を睨んだ行動が窺える。

一方、中古住宅販売のうち、大宗を占める一戸建て販売は年率 434 万戸（前月比 ▲0.5%）、集合住宅は同 55 万戸（同 ▲5.2%）といずれも減少した。また、価格面では、一戸建てが前月比で連月の上昇、集合住宅では反落を見せた。

在庫は 455.2 万戸（前月比 10.5%、前年同月比 7.9%）と前月から急増、販売戸数比で 11.2 ヶ月分（前月は 10.0 ヶ月分）と過去最高を更新した。なお、住宅ブーム下の 2005 年は同 4.5 ヶ月分と現在の半分以下だった。

中古住宅販売は、2005 年 9 月に年率 725 万戸とピークをつけた後、下降トレンドに入っている。2 月（503 万戸）には 7 ヶ月ぶりに増加に転じたものの、販売の回復力は弱く、在庫は高水準にあり、3・4 月と減少が続いた形である。NAR では、「ローン金利の低下、貸し出し基準の緩和の動き等から、地域による差があるものの、夏場には買い手が出てく

（図表3）中古住宅販売・価格の推移(月別)



（資料）NAR

ることも考えられる」と指摘している。

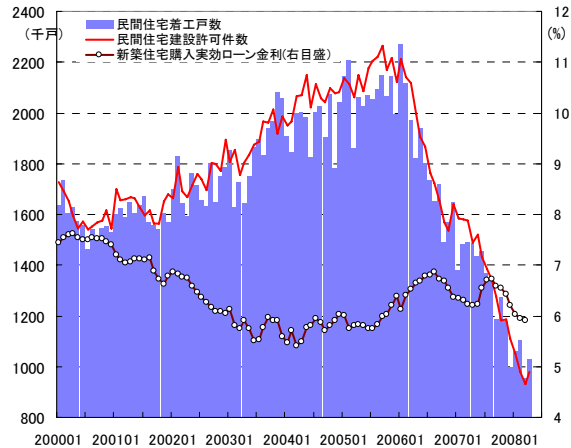
4、4月新規住宅着工・許可件数が増加、今後の動向は販売市場の回復次第

4月新規住宅着工戸数は、年率103.2万戸（前月比8.2%）と前月（95.4万戸）から反転し、減少予想（93.9万戸）を覆した。前月の水準は91年3月（92.1万戸）以来の低水準だった。ただし、太宗を占める一戸建て住宅は、年率69.2万戸（3月70.4万戸）と12ヵ月連続の減少を続けており、底打ちの兆しが見えない状況が続いている。

一方、先行指標となる住宅着工許可件数は、年率97.8万戸（前月比4.9%）と増加、市場予想（同91.5万戸）を上回った。こちらは住宅着工と異なり一戸建て住宅・集

合住宅とも増加に転じている。住宅着工悪化の背景には、サブプライム問題の影響を受けた販売不振がある。販売在庫が積みあがりを見せ、業者は在庫が減らない限り建設を抑制せざるを得ない。4月住宅着工は改善したものの、住宅着工の底打ちには販売の回復が前提であり、住宅販売が減少傾向を続ける間は、大幅な回復は望み薄といえよう。

（図表4）住宅着工の推移(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。

（Copyright ニッセイ基礎研究所 禁転載）