

# 経済・金融 フラッシュ

## 調整続く米住宅市場

～7月住宅価格は16.3%下落で過去最大に

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指標が発表されたが、月例のケース・シラー住宅価格指数では、7月の前年比の指数がこれまでで最大の落ち込みとなった。販売面でも、販売在庫が重たく、8月の中古・新築販売がともに前月比でマイナスとなり、調整を深めている。9月は住宅ローン関連資産の損失拡大等により、大手金融機関の破綻・救済が続いたことから、信用不安が急速に高まり、企業・個人とも資金調達が厳しくなっている。住宅市場への影響も強まったと思われ、住宅市場の調整はさらに長引くことが予想される。

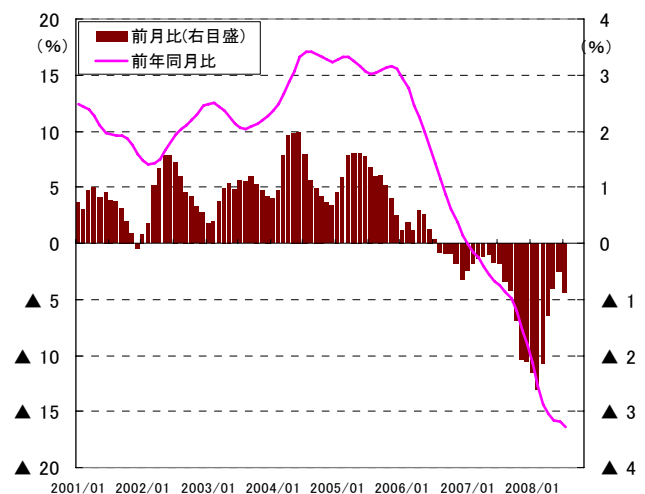
### 1、7月ケース・シラー20都市住宅価格指数は、前年比▲16.3%の下落

9月30日にS&P社が発表した7月ケース・シラー20都市住宅価格指数は、前月比▲0.9%（6月は同▲0.5%）、前年比▲16.3%（6月は▲15.9%）の下落、また10都市指数は、前月比では▲1.1%（6月は同▲0.6%）、前年比では▲17.5%（6月は同▲17.0%）の下落となった。20都市指数の市場予想は前年比▲16.0%だった。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る。なお、住宅価格がほぼピークにあった2年前との比較では、20都市指数が▲19.5%、10都市指数が▲21.1%の下落となる。

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、前年比では、依然、月を追う毎にマイナス幅が拡大している。また、前月比の下落率は、本年2月（▲2.6%）をピークに4ヵ月連続で縮小し、下落速度にブレーキをかけていたが、結局、7月は再び下落速度を早めた。今後、9月の金融危機を迎え、下落が再加速されるのではないかとの懸念が生じている。

都市別に見た前月比の下落は、全20都市中13都市（6月は11都市）と増加した。また、前年比の都市別では、全20都市でマイナスを記録したが、都市毎の下落率の相違は大きく、最大の下落となったのはラスベガス（前年比▲29.9%）で、以下フェニックス（同▲29.3%）、マイアミ（同▲28.2%）、ロスアンゼルス（同

（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

▲26.2%)と続く。半面、小幅なのは、シャーロット(前年比▲1.8%)、ダラス(同▲2.5%)等で、ボストン(同▲5.4%)、ニューヨーク(同▲7.4%)、アトランタ(同▲8.2%)等の下落率も一桁に留まる。全般的に、東部や中部の主要都市の下落率が低めで、住宅ブーム時に上昇率の高かった西部の都市の下落率が大きい傾向がみられる。

なお、先週 23 日には OFHEO(連邦住宅機関監督局)の 7 月の月別住宅価格指数が発表されたが、前月比▲0.6%(前年比▲5.3%)と 6 月(前月比▲0.3%)から下落率を拡大させた。前年比で地域別の動向を見ると、太平洋海岸地域の下落率が前年比▲17.7%と際だっているが、次に下落率が大きいのは山岳部地域で、同▲4.7%に留まる。また前年比での上昇は、全 9 地域中 1 地域(中央部西南地域、同 0.6%)のみとなっている。

(OFHEO 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排除したものとなっていることに加え、全米ベースのより広域な指数であることによる。)

## 2、8月中古住宅販売戸数は前月比 2.2%減、在庫・価格面での調整が加速

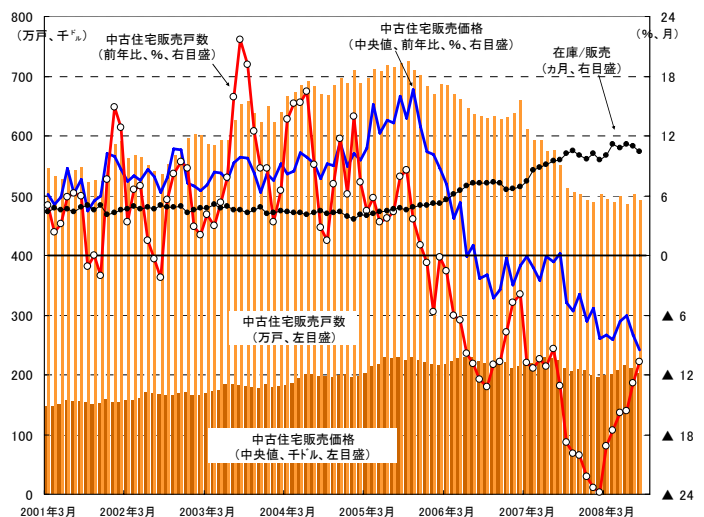
9月24日に全米不動産協会(NAR)が発表した8月中古住宅販売戸数は、年率491万戸(前月比▲2.2%、7月は同502万戸)と減少、市場予想の同494万戸を下回った。前年比では▲10.7%の減少となる。中古住宅販売は、6月に同485万戸と現行ベースの統計を開始した99年以来の最低記録をつけたが、7月に持ち直した後、再び減少となった。地域別では、北東部が前月比▲6.6%と最も落ち込みが大きく、前年比も▲15.0%の減少となる。半面、中西部は前月比0.9%増で、前年比では▲12.3%だった。また、8月の中古住宅販売価格(中央値)は、20.31万ドル(前年比▲9.5%)と下落、ピークの23.02万ドル(2006年7月)からは▲11.8%の下落となる。地域別の前年比では、西部で▲23.9%と下落率が大きく、次に下落率の大きい北東部は▲5.6%に留る。

一方、中古住宅販売のうち、一戸建て販売は年率435万戸(前月比▲1.4%、前年比▲9.6%)、集合住宅は同56万戸(前月比▲8.2%、前年比▲19.0%)となった。また、価格(中央値)は、一戸建てが同▲9.7%、集合住宅では同▲7.2%の下落となった。

在庫は425.5万戸(前月比▲7.0%)と前月から大きく減少したが、前年比では▲2.9%に留まり、販売戸数比でも10.4ヵ月分と依然高水準にある。なお、住宅ブーム下の2005年は同4.5ヵ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、下降トレンドを続けていたが、昨年秋以降は500万戸前後での踊り場にあるため、前年比の減少率は縮小していた。もっとも、在庫が積みあがりを見せるなど需給バ

(図表2) 中古住宅販売・価格の推移(月別)



(資料) NAR

ランスが崩れたままで、調整にはなお時間を要すると見られており、8月は販売価格、在庫とも前月比での減少が大きく、調整の加速が窺われる状況となった。今後は、9月の金融危機のもとで融資基準が引き締められる中、どのように販売状況が推移したのかが注目される。

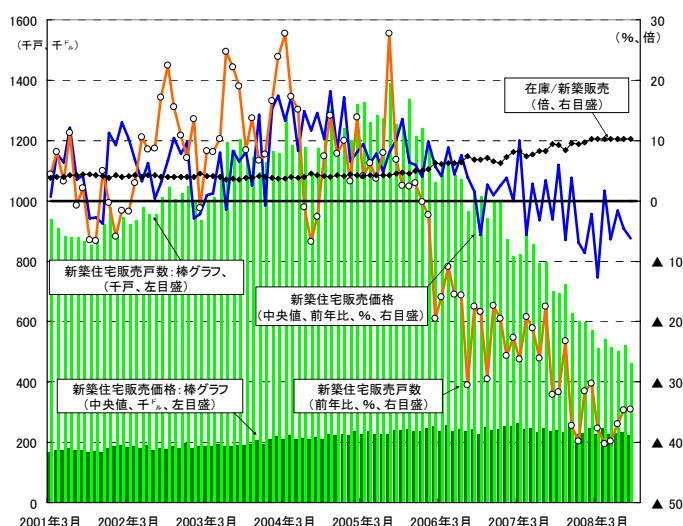
### 3、8月新築住宅販売は、前月比▲11.5%、年率46.0万戸と大幅減少

商務省が9月25日発表した8月新築一戸建住宅販売戸数は、年率46.0万戸（前月比▲11.5%）と市場予想（同51万戸）を大きく下回り、1991年1月以来の最低水準となった。前年比では▲34.5%の減少となる。

地域別の販売では、西部（前月比▲36.1%）北東部（同▲31.9%）の落ち込みが大きい、構成比で過半を占める南部は前月比▲2.1%の減少に留まった。

一方、新築一戸建て販売価格（中央値）は22.19万ドルで、前月比▲5.5%、前年比▲6.2%となった。また、8月末の在庫は40.8万戸（7月42.7万戸）と16ヵ月連続で減少したが、販売比では10.9ヵ月分と依然高水準にある。

（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。