

# 経済・金融 フラッシュ

## 9月米住宅販売～中古・新築販売とも 前月比増加するも、低水準下の回復

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

### （住宅販売の概要）

米国の9月住宅販売は、中古、新築一戸建てとも前月比増加となったが、いずれも前年比では▲20%前後のマイナスにあるなど低水準下の回復に留まっている。

9月中古住宅販売は、前月比10.0%と急伸、年率453万戸となった。中古住宅販売は、住宅減税期限の4月に急増後、7月には同384万戸まで急減少していたが、9月にかけて連月の増加となった。一方、9月新築一戸建て販売は前月比6.6%、年率30.7万戸だった。中古住宅販売と同様、4月に急増後、反動減もあって5月以降は過去最低水準の30万戸前後での推移が続いている。

最近の住宅販売市場では、高水準の購入余裕度指数に見られるように、低金利、住宅価格低下等の購入条件の改善が続く一方、高失業率を背景に延滞・差し押さえの増加が止まらず、差し押さえ処分物件が、需給・価格の両面で販売市場を圧迫する構図が続いている。失業率の高止まりが続く間は、こうした状況からの脱却は難しそうである。

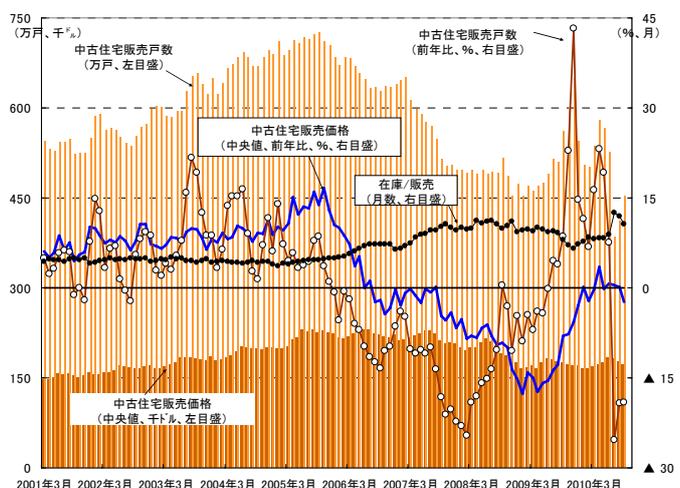
### （中古住宅販売の動向）

#### 1、9月中古住宅販売戸数は、年率453万戸と前月から急増

全米不動産協会（NAR）が10月25日に発表した9月中古住宅販売戸数は、年率453万戸（前月比10.0%、前年比▲19.1%）と前月（同412万戸）から大きく増加、市場予想の同430万戸を上回り、連月の増加となった。米国の中古住宅販売は、4月末期限を迎えた住宅減税による駆け込み増で、4月に同579万戸と昨年11月以来の高水準を見せた後3ヵ月連続で低下、7月には同384万戸と400万戸割れを見せていたが、連月の増加で一旦底打ちの形を見せている。

なお、中古販売の太宗を占める一戸建て販売は年率397万戸（前月比10.0%、前

（図表1）中古住宅販売・価格の推移（月別）



（資料）NAR

年比▲19.5%)、集合住宅は同 56 万戸 (前月比 9.8%、前年比▲16.2%) といずれも前月から増加した。

9月の**中古住宅販売価格**(中央値、季節調整前)は、17.17 万ドル(前月比▲3.3%、前年比▲2.4%)と3ヵ月連続で下落した。同価格は2月に16.46 万ドルと最近のボトムに下落後、6月には18.30 万ドルと2008年10月(18.64 万ドル)以来の水準を回復、その後は再び下落の動きとなっている。なお、ピーク(2006年7月)の23.03 万ドルからは▲25.4%の下落となる。

**販売在庫**は404.0 万戸(前月比▲1.9%)と減少したが、依然、400 万戸台の高水準にある。また、月間販売比でみた在庫月数も10.7 ヵ月分と前月の12.0 ヵ月分から低下したものの、依然、高水準にある。在庫は年初1月に327.7 万戸(在庫月数は7.8 ヵ月分)と最近のボトムをつけた後、8月の411.7 万戸に向けほぼ増加傾向を見せていたため、9月を1月と比較すると23%増となる。月間販売比でみた月数平均でも、住宅ブームだった2005年(4.5 ヵ月分)の倍以上であり、在庫の積み上がりが懸念される状況が続いている。

発表元のNARでは「連月の販売増により、回復に向けた初期段階にある。中古住宅販売の回復は差し押さえの一時停止の動向にも左右されるためギクシャクした動きとなろうが、歴史的な低金利と好ましい購入余裕度水準に買い手が呼応し、全体の方向性は緩やかな回復に向おう。フレディマックによると9月の30年固定金利は4.35%と8月4.43%からさらに低下、前年9月5.06%からは大幅に低下し過去最低水準にある。NAR調べでは、9月取引における差し押さえ等処分物件は35%と8月34%からやや増加した(前年9月29%)。また、9月の購入シェアは一次取得層が32%と8月31%からやや増加、18%が投資家に購入され(8月は21%)、残りが買い替え物件となる。なお、現金での購入は29%と8月28%からやや増加した」と説明している。

### (新築一戸建て住宅販売の動向)

## 2、9月新築住宅販売は、年率30.7万戸と3ヵ月ぶりに30万戸台を回復

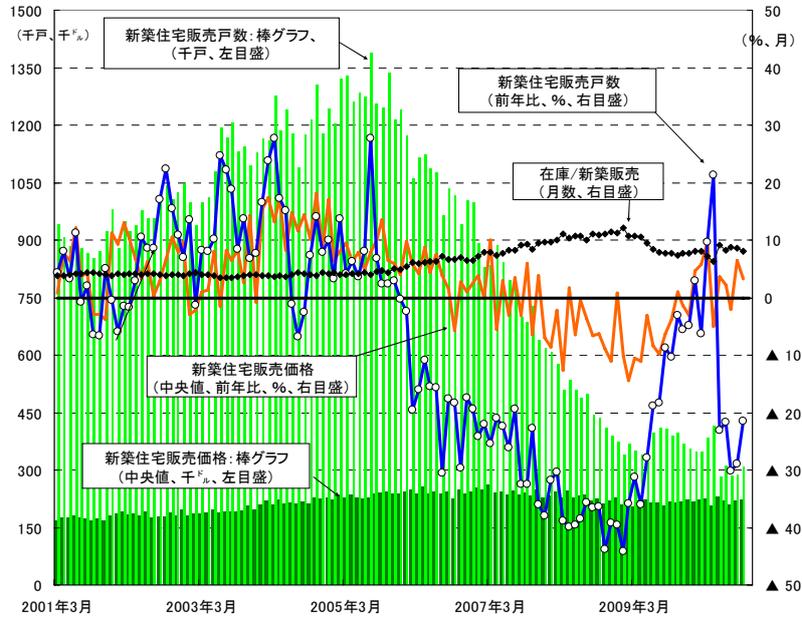
商務省が10月27日発表した9月**新築一戸建て住宅販売戸数**は年率30.7万戸(前月比6.6%)と8月(同28.8万戸)から増加、3ヵ月ぶりに30万戸台を回復し、市場予想(同30万戸)を上回った。ただし、前年比では▲21.5%と依然大きく落ち込んでいることに変わりはない。

新築住宅販売は住宅減税期限に向けた駆け込み需要増で4月に同41.4万戸と増加した後は、年率30万戸前後の一段低い水準に落ち込み、1963年以降の現統計のこれまでの最低値(81年9月同33.8万戸)を下回る推移を続けている。住宅減税期限となった4月末以後の反動減が続いており、中古販売市場の回復も低水準にあるため、当面、低調な推移を余儀なくされよう。

9月の**地域別販売状況**では、中西部が前月比60.6%と急伸、全体を押し上げたが、その他の地域は、構成比で過半を占める南部は同3.2%、次に規模の大きい西部は同▲9.9%に減少するに留まった。前年比では、西部で▲33.3%の減少、9月に急増した中西部でも▲20.9%の減少となるなど、全地域で二桁以上のマイナスとなった。

9月**新築一戸建て販売価格**(中央値、季節調整前)は22.38 万ドルで、前月比1.5%、前年比3.3%だった。また、9月末の**在庫**は20.4 万戸と前月(20.6 万戸)から若干減少、1968年8月(20.6 万戸)以来の最低値となった。販売比でも8.0 ヵ月分(8月は8.6 ヵ月分)と低下したが、こちらは今年4月(6.3 ヵ月分)を上回っている。

(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

(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。