

経済・金融 フラッシュ

米8月住宅販売：新築・中古とも増加するも、金利上昇への懸念持続

経済研究部 主任研究員 土肥原 晋

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

8月の米住宅販売は、前月比では新築一戸建て販売が前月比7.9%、中古販売が1.7%といずれも増加し、特に、中古販売では6年半ぶりの高水準へと続伸した。ただし、新築販売では前月の急落（同▲14.1%）分の半分を持ち直したに過ぎず、中古販売でも、統計上のラグにより新築販売に2ヵ月程度遅れて出てくる金利上昇の影響でピークアウトが懸念されている。

販売価格でも、新築では4月、中古では6月をピークに頭打ちの傾向が窺える。金利動向に敏感な住宅市場では、最近の金利上昇の影響への警戒が強く、今後のローン金利の動向次第では回復にブレーキがかかる可能性に留意しておきたい。

（新築一戸建て住宅販売）

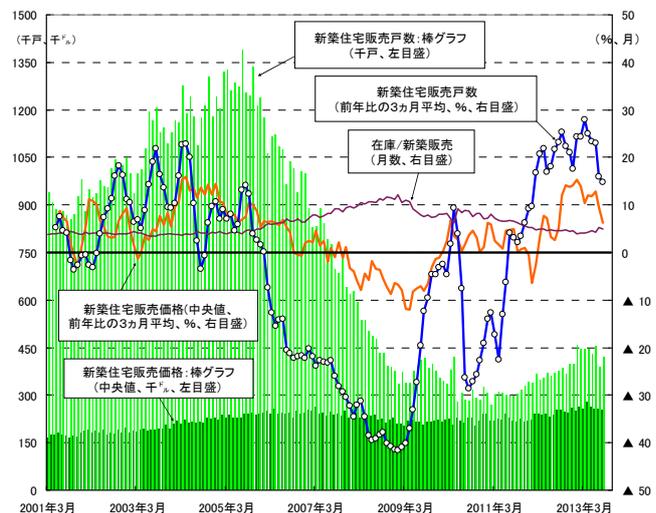
1、8月新築一戸建て住宅販売が持ち直すも、6月分には届かず

米商務省が発表した8月新築一戸建て住宅販売戸数は年率42.1万戸（前月比7.9%）と前月（同39.0万戸）から持ち直した。市場予想は同42万戸だった。新築販売は、6月に45.4万戸と5ヵ月ぶりの高水準を記録後、7月は39.0万戸へと急速な落ち込みを見せていた。なお、8月前年比では12.6%の伸びとなり、23ヵ月連続の増加となった。

新築一戸建て住宅販売は、2011年2月（同27.0万戸）をボトムに回復に向かい、2012年10月以降は前年比でプラスの伸びを続け、2013年に入ってから7月を除き40万戸台で推移している。もっとも、住宅ブーム時の2005年7月には同138.9万戸を記録、現状はその30%の低水準に留まるため、回復余地を大きく残している（図表1）。

地域別の販売状況では、全米四地域区分のうち、中西部が前月比19.6%と急増、過半のシェアを占める南部も15.3%の増加を見せたが、西部が前月比▲14.6%と唯一の減少を見せた。一方、前年比では南部の上昇率が28.2%と高く、北東部が27.6%と続いたが、西部は▲21.2%と減少した。

（図表1）新築一戸建て住宅販売・価格の推移（月別）



（資料）米商務省

新築一戸建て販売価格（中央値、季節調整前）は25.46万ドル（前月は25.63万ドル）となり、4ヵ月連続で低下したが、前年比では0.6%の上昇とかわらうじて14ヵ月連続の上昇を維持した。なお、平均価格は31.89万ドル（前月は31.85万ドル）と3ヵ月連続で上昇した。

8月末の**在庫戸数**は17.5万戸と前月（16.9万戸）から3.6%、前年比は22.4%の増加となった。在庫戸数は昨年7月の14.2万戸をボトムに増加傾向を見せている。もっとも、現状の在庫戸数は歴史的には低水準にあり、住宅ブーム以前の最低値（1967年8月の18.1万戸）を下回っている。また、販売月数比の在庫は5.0ヵ月分と前月（5.2ヵ月分）から低下したが、最近のボトムである1月（3.9ヵ月分）から徐々に増加傾向を見せている。

（中古住宅販売の動向）

2、8月中古住宅販売は年率548万戸と6年半ぶりの高水準に続伸

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548万戸（前月比1.7%、前年比13.2%）と前月（539万戸）、市場予想（525万戸）をともに上回り、2007年2月（579万戸）以来、6年半ぶりとなる高水準を回復した。なお、前年比では2011年7月以降、26ヵ月連続の増加が続いている。

中古販売の9割弱を占める一戸建て住宅は年率484万戸、前月比1.7%（前年比12.8%）と増加、一方、集合住宅も同64万戸、前月比1.6%（前年比では16.4%）と増加した。

地域別では、構成比の最も大きい南部が前月比3.8%と増加、半面、西部が同▲2.3%と4地域の中で唯一減少、前年比では、中西部の18.9%を筆頭に全ての地域で増加した。

8月の**中古住宅販売価格**（中央値、季節調整前）は21.21万ドルと前月（21.24万ドル）からほぼ横ばい、前年比では14.7%と9ヵ月連続で二桁の伸びが続いた。住宅ブーム時のピーク（2006年7月の23.03万ドル）には及ばないが、約6年ぶりの高価格の背景には高価格住宅の販売増があり、平均価格では25.87万ドルと中央値を大きく上回り、西部や北東部では30万ドルを超える、等の状況が続いている。

8月**販売在庫**は225万戸、前月比では0.4%と増加傾向が続いたが、前年比では▲6.3%の減少となる。また、月間販売比でみた在庫月数は4.9ヵ月と5ヵ月ぶりの低水準となり、前月（5.0ヵ月）や在庫逼迫が緩和される水準（6ヵ月）を下回っている。なお、前年同月は6.0ヵ月だった。最近のボトムである今年1月（4.3ヵ月）から増加しているものの、在庫水準は低く、特に低価格住宅での在庫不足が指摘されている。

（NARのコメント）

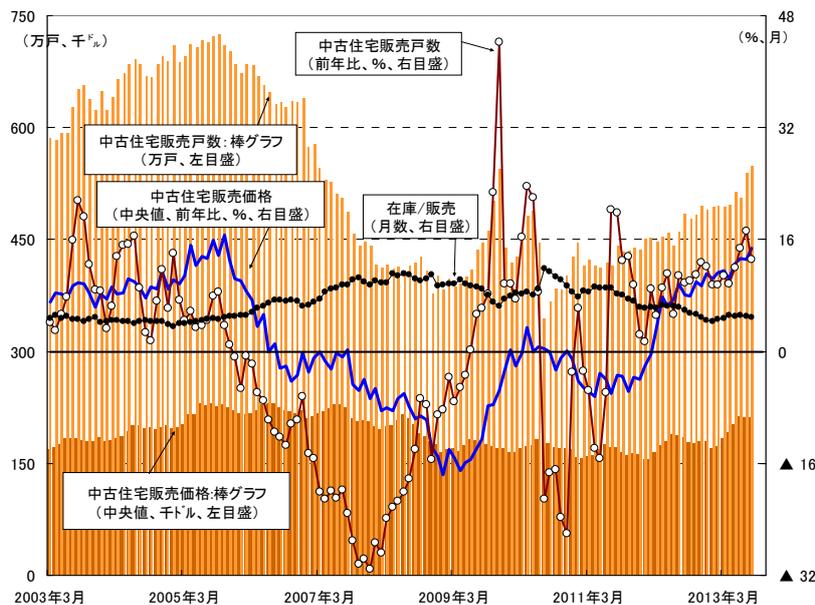
●NARでは「住宅市場は一時的にピークアウト」の可能性を指摘

- 8月の中古住宅販売は増加したが、住宅市場は一旦ピークを打つのもかもしれない。モーゲージローン金利の上昇が買い手を手控えさせ、在庫逼迫も住宅の選択余地を縮小している。依然、貸し出し基準が厳しいことも適格購入者を退けている。
- 住宅価格上昇は売り物件を増やしている。住宅資産価値の上昇次第では、傍観していた自家保有者の売りが増加しよう。自家保有者の場合、売却後は他の物件を購入するか、そうでなければ来年により高額な新築物件を購入するだろう。住宅購入余裕度の低下は需要を抑える一方、

価格上昇速度をより持続的なレベルに緩和するだろう。

- フレディマックによる8月の30年固定抵当金利は4.46%と前月4.37%から上昇、2011年7月以来の高水準となった。昨年同月は3.60%だった（過去最低は昨年12月の3.35%）。
- 8月の抵当処分物件等（含む、ショートセール＝ローン残高を下回る価格物件の処分）の比率は12%（うちショートセールは4%）と前月(15%)から低下、2008年10月の調査開始以来の最低が続いた。昨年同月は23%だった。処分物件の比率低下は、住宅価格上昇とも関連している。差押物件の処分価格は平均16%のディスカウント（ショートセールでは同12%）だった。
- 8月の住宅売却までの期間（中央値）は43日となり7月の42日から若干拡大した。これまで2月の74日からの縮小傾向が続いていた。前年8月は70日間だった。内訳では、ショートセール物件が98日、差押処分物件が52日、その他一般の物件は41日だった。また、8月取引の43%が1ヵ月未満で売却された。
- 8月の物件購入者別シェアでは、住宅一次取得者が28%と前月29%から低下、昨年8月は31%だった。投資家に多い現金での購入比率は32%（7月31%、昨年8月は27%）、個人投資家の物件購入シェアは17%（7月16%、昨年8月は18%）だった。

（図表2）中古住宅販売・価格の推移（月別）



（資料）NAR

（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。