

# 経済・金融 フラッシュ

## 【5月米住宅販売】 住宅市場にも明るさが

経済研究部 研究員 高山 武士

TEL:03-3512-1824 E-mail: takayama@nli-research.co.jp

### 1. 結果の概要: 前月対比での改善が鮮明に

6月23日に全米不動産協会（NAR）が5月の中古住宅販売件数を、24日には米国商務省と住宅都市開発省（HUD）が共同で5月の新築一戸建て住宅販売件数を公表した（図表1）。

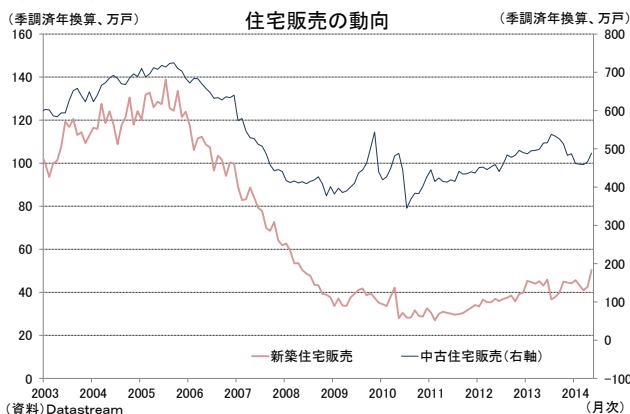
5月の中古住宅販売件数は季調済の年換算で489万件（前月改定値：同466万件）となり、前月から拡大、市場予想の474万件（Bloomberg集計の中央値、以下同様）も上回った。また、5月の新築一戸建て住宅の販売件数は季調済年換算で50.4万件（前月改定値：同42.5万件）となり、こちらも前月や市場予想（43.9万件）を大きく上回る結果となった。

中古住宅、新築住宅ともに金融危機前の水準と比較すれば低迷しているものの、今回公表された販売件数は、前月対比での改善が鮮明に見られる。住宅市場の先行きへの明るさがうかがえ、住宅投資への改善期待も高まる結果だったと言える。改善の背景には、足もとで住宅ローン金利の上昇が一服していることのほか、中古市場では在庫が増えてきたことも要因として指摘できる（図表2）。

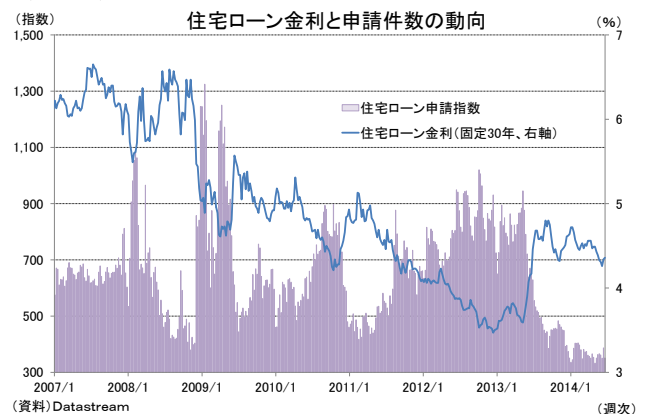
今後の住宅市場については、引き続き人口増や景気回復が市況改善の材料となるだろう。また、6月FOMCの記者会見でイエレンFRB議長がハト派色の強い発言をしており、低金利が持続するとの見方が強まっていることも好材料だろう。年末にかけて量的緩和政策の出口が視野に入るため、今後の金利上昇圧力は避けられないだろうが、当面は実質ゼロ金利政策が維持されると見られることから、上昇余地は限定的になると考えている。

足もとの住宅販売件数の改善は景気の回復に伴ったものと見られ、メインシナリオでは引き続き緩やかな改善傾向が続くだろう。ただし金利の急上昇などで販売件数が鈍るなどのリスクを抱えていることには注意したい。

（図表1）



（図表2）



## 2. 中古住宅販売の詳細:住宅市場環境の改善が進む

5月の中古住宅販売（季調済）は前月比では+4.9%（前月：同+1.5%）と2カ月連続のプラスとなった。ただし、前年同月比では▲5.0%（前月：同▲6.6%）であり、昨年11月から7カ月連続で前年の水準を下回っている。中古販売のうち、約9割を占める中古一戸建て住宅のみで見ると、季調済の年換算で430万件（前月：同407万件）、前月比+5.7%（前月：同+0.7%）、前年同月比▲5.7%（前月：同▲7.5%）であった。

4つの地域別に見ると、前月比ではすべての地域が改善し、北東部が+3.3%、中西部が+8.7%、南部が+5.7%、西部が+0.9%となった。トレンドを掴みやすい前年同月比で見れば、いずれの地域でもマイナスが続いているものの、マイナス幅は縮小傾向にある（図表3）。

5月の販売在庫は228万件となり前月（同223万件）から増加したものの、在庫月数（在庫件数/月間販売件数）は5.6カ月と前月（同5.7カ月）よりやや短期化している（図表4）。

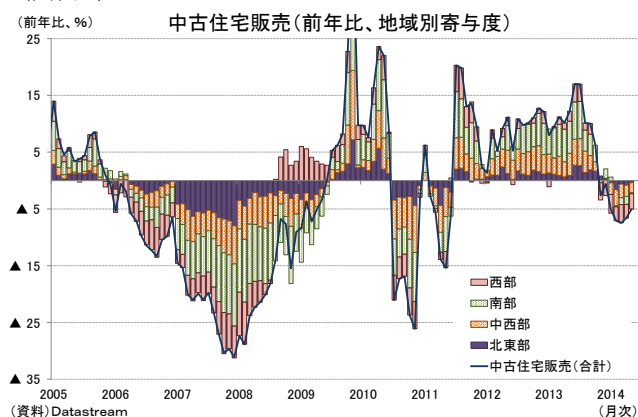
5月の中古住宅販売価格（原系列）は、中央値が21.34万ドル（前月：同20.15万ドル）、平均値が26.07万ドル（前月：同25.07万ドル）となり、上昇傾向が続いている（図表5）。

5月の抵当処分物件は全体の8%（前月：10%）であり、ショートセール（ローン残高以下での物件処分）は3%（前月：5%）となった。ディスカウントは抵当処分で平均18%（前月：同16%）、ショートセールで平均11%（前月：同10%）であった。

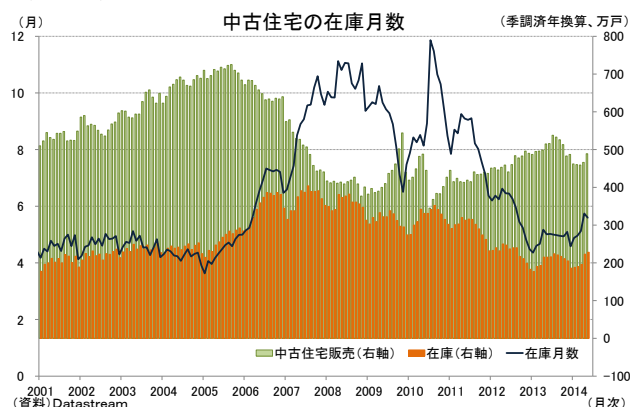
中古住宅が市場に出回る期間は、中央値で47日（前月：同48日）とやや短期化している。内訳は、中央値で抵当処分物件が57日（前月：同56日）、ショートセールが125日（前月：同96日）、一般物件は44日（前月：同45日）であった。また、1カ月以内に購入された物件は41%（前月：同41%）で、住宅一次取得者の割合は27%（前月：29%）、全額現金での購入割合は32%（前月：32%）、個人投資家の割合は16%（前月：18%）となった。

NARは住宅市場が1-3月期の低迷から反発しており、価格上昇が緩やかなこと、在庫が増えてきたこと、雇用情勢が改善していること、一時的ではあるが住宅ローン金利がやや低下したことが改善に寄与したと指摘している。

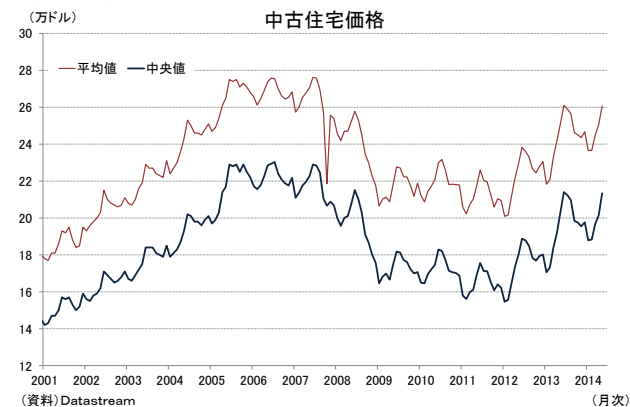
（図表3）



（図表4）



（図表5）



### 3. 新築一戸建て住宅販売の詳細: 2桁増の高い伸びを記録

5月の新築一戸建て住宅販売は、前月比で+18.6%（前月：+3.7%）、前年同月比で+16.9%（前月：▲6.0%）となり、いずれも2桁増を記録した。前年同月比では、4月まで3カ月連続でマイナスが続いていたが、5月は大幅反発となった。

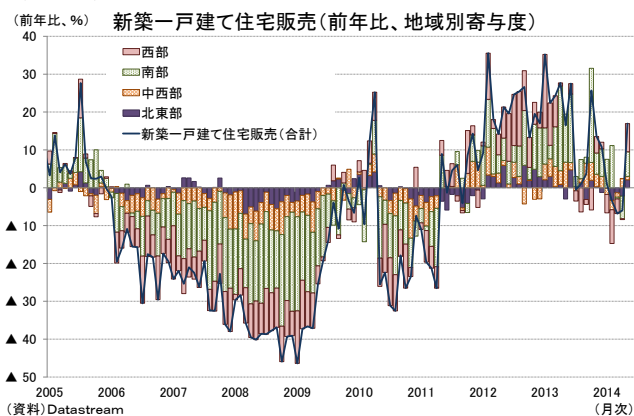
4つの地域別に見ると、前月比では北東部が+54.5%、西部が+34.0%、南部が+14.2%と2桁改善となった。中西部も+1.4%と小幅ではあるが改善している。

トレンドを掴みやすい前年同月比で見ても、すべての地域で改善しており、前月比と同様に中西部を除いては2桁増を記録している（図表6）。

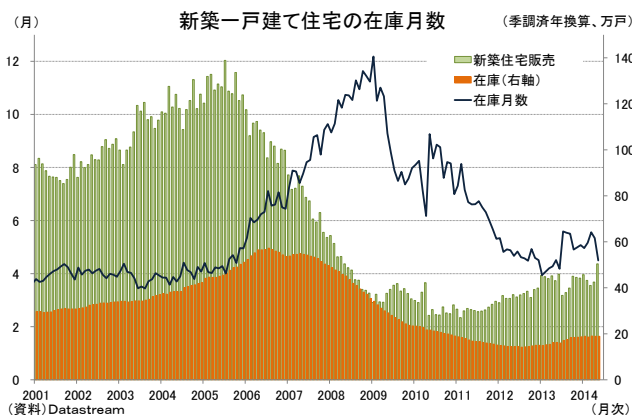
5月の販売在庫は、18.9万件（前月：18.9万件）と横ばいであり、在庫月数は4.5カ月（前月：同5.3カ月）まで短期化した（図表7）。

5月の新築一戸建て住宅の販売価格（原系列）は、中央値が28.20万ドル（前月：同26.97万ドル）、平均値が31.92万ドル（前月：同32.09万ドル）となり、平均価格の上昇が一服する一方で中央値は上昇基調にある（図表8）。

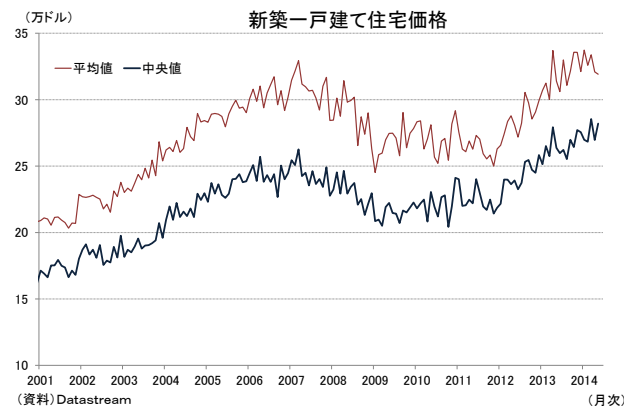
（図表6）



（図表7）



（図表8）



（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。