

経済・金融 フラッシュ

米中古住宅販売は回復も、予想に届かず～新築販売は不振持続

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、5月新規住宅着工件数が年率53.2万戸と3ヵ月ぶりにプラスに転じたが、その後発表された5月住宅販売では、中古販売戸数は増加、新築販売では減少とまちまちな動きとなり、いずれも市場予想を下回った。住宅市場では、昨年9月金融危機以降、株価急落や景気の冷え込み、雇用減等から、住宅価格下落が加速し、住宅の買い手が様子見を強めたため、1月には中古・新築販売とも過去最低値に落ち込み、その後も底這い圏での動きに留まっている。

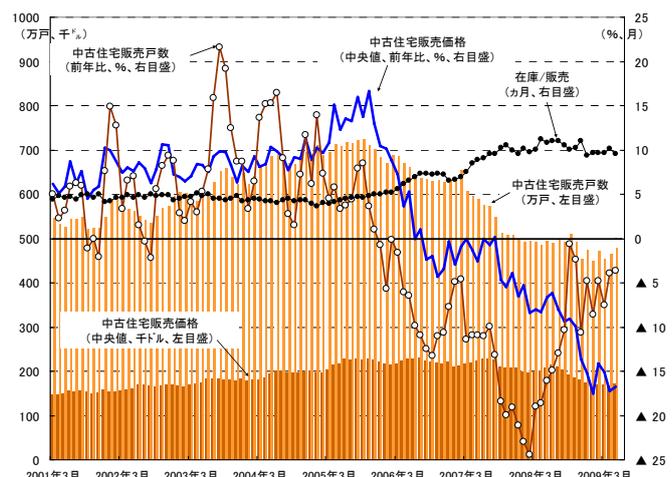
こうした中、政府の景気刺激策や金融安定化策等により景気や金融市場の先行きへの見通しは一時に比べて改善しており、FRBの住宅ローン担保証券の買取りによる住宅ローン金利の低下や価格下落の進展で住宅購入余裕度指数が過去最高水準となり、政府の景気対策で住宅一次取得層の市場参加が増加する等、住宅購入環境の改善が進んでいる。ただし、貸し渋りの問題は依然残されており、今後は、こうした問題が改善されることにより、販売状況も次第に回復への推移を辿るものと思われる。

1、5月中古住宅販売戸数は年率477万戸と7ヵ月ぶりの水準を回復

全米不動産協会（NAR）が6月23日に発表した5月中古住宅販売戸数は、年率477万戸（前月比2.4%）と増加したものの、市場予想の同482万戸を下回った。前年比では▲3.6%の減少となる。このうち、一戸建て販売は年率425万戸（前月比1.9%、前年比▲3.0%）、集合住宅は同52万戸（前月比6.1%、前年比▲8.9%）だった。中古住宅販売は、1月（同449万戸）に現行ベースの統計開始以来の最低値を付けた後、2月以降はこれを上回る推移を続けており、5月は昨年10月以来の水準を回復した。

なお、5月の中古住宅販売価格（中央値）は、17.30万ドル（前年比▲16.8%）となり、前月比の推移は1月まで7ヵ月連続で下げた後、2月以降は回復の動きを見せ、5月は昨年12月以来の水準となった。なお、ピークの23.03万ドル（2006年7月）からは▲24.9%の下落となる。

（図表1）中古住宅販売・価格の推移（月別）



（資料）NAR

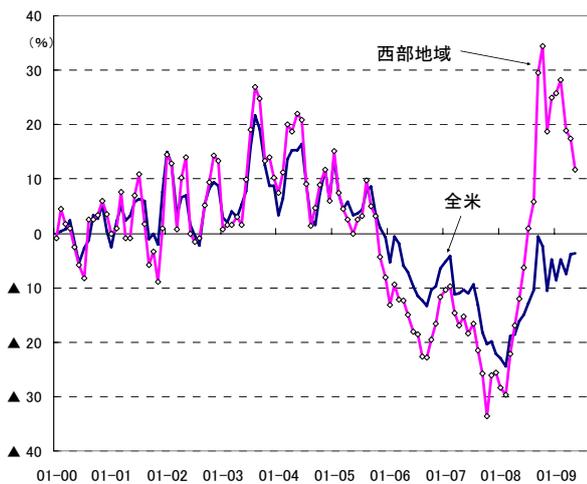
●西部地域は、前年比での販売増と価格下落が同時進行

地域別に前月比の販売状況を見ると、中西部が前月比 9.0%、北東部が同 3.9%となったほか、南部が横ばい、西部は同▲0.9%と減少した。もっとも、前年比では、2007 年 10 月をボトムに回復の動きを見せている西部が 11.8%と増加を見せた半面、それ以外の地域ではいずれも減少（中西部が同▲4.4%、南部が同▲8.9%、北東部が同▲10.1%）を続けている。

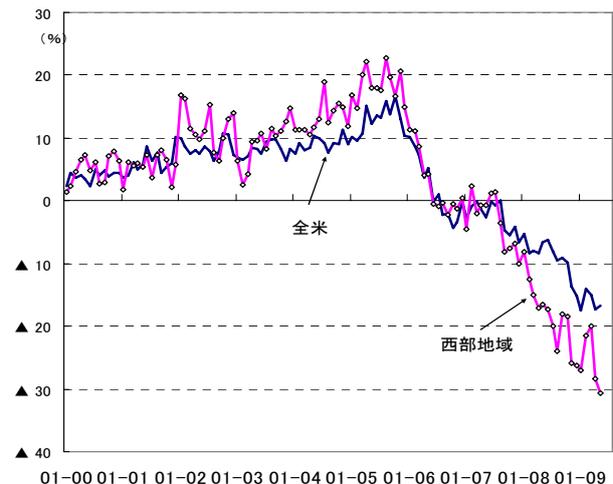
一方、地域別販売価格を見ると、前月比では各地域で上昇する中、西部が3ヵ月連続で下落したのが注目される。前年比でも、西部が▲30.6%と下落幅が突出しており、北東部が▲12.5%と続く。また、ピークからの下落率では、西部が▲43.7%と最も大きく、中西部が▲18.3%と続く。差押え物件等の多い西部では、価格下落が進行しており、割安な物件を中心に前年比での販売が急増していた。ただし、5月は、そうした動きが鈍化しており、半面、価格調整が西部より浅い他の地域で、価格が上昇を見せ、販売も増加に転じている。

また、在庫は 379.8 万戸と前月比▲3.5%の減少、月間販売比でみた月数でも 9.6 ヵ月分（4 月は 10.1 ヵ月分）と改善した。ただし、在庫月数は、住宅ブームだった 2005 年（平均同 4.5 ヵ月分）との比較では倍を超える高水準にあり、在庫が販売を圧迫している状況が続いている。

(図表2)西部の中古住宅販売戸数(前年同月比、%)



(図表3)西部の中古住宅販売価格(前年同月比、%)



●NARでは、住宅担保評価の正常化を提言

発表元のNARでは、「最近の金利上昇にも係わらず、歴史的に低い住宅ローン金利が買い手の参入を促進している。税控除等の影響による一次取得者に加え、リピーターも参入を見せているが、投資家はまだ抑制的である。しかし、“担保住宅の評価問題 (appraisal problem)” が深刻化しており、契約に向けて進行中の取引は増加しているのに、担保評価が低くて借入れが成立せずに契約に至らない取引が増えている。背景には、評価者がその地域に詳しくなかったり、一般物件を滞納・差押え物件との比較で低評価すること等がある。」とし、5月の住宅取引の特徴について、以下のようにコメントしている。

① 5月の差し押さえ等の処分物件は 33%と4月 45%、3月の 50%以上から低下。これは、リピ

ートバイヤーの参入増による。

- ② 8000ドルまでの税控除を受けられる一次取得者の参入は29%と前月より低下したが、1年前との比較では10%増となる。一次取得者は、低価格帯に集中し、処分物件の取引が多い。
- ③ 30年もの固定住宅ローン金利は、4月4.81%から5月は4.86%とやや上昇。4月には1971年以降の過去最低を更新していた。また、昨年5月は6.04%だった。このため、住宅購入余裕度も過去最高水準にある。もっとも、足元での金利急上昇の行方が注目される。
- ④ 住宅回復の促進には、担保住宅の現実的な価格評価が重要である。加えて、一次取得者への税控除を一般の購入者にも広げる必要がある。住宅のペントアップデマンドを解き放つことにより、在庫の吸収を早め、価格安定を促進することとなる。

2、5月新築住宅販売は、年率34.2万戸と予想外の減少に

商務省が6月24日発表した5月新築一戸建住宅販売戸数は、年率34.2万戸（前月比▲0.6%）と前月34.4万戸を下回り、予想（同36万戸）外の減少となった。新築販売では、1月に32.9万戸と1963年から続く現統計の最低値（81年9月同33.8万戸）を下回り、過去最低記録を更新したが、その後は、底這いながらこれを上回る推移を見せている。ただし、前年同月との比較では▲32.8%の減少と大幅に落ち込んだ状況が続いている。

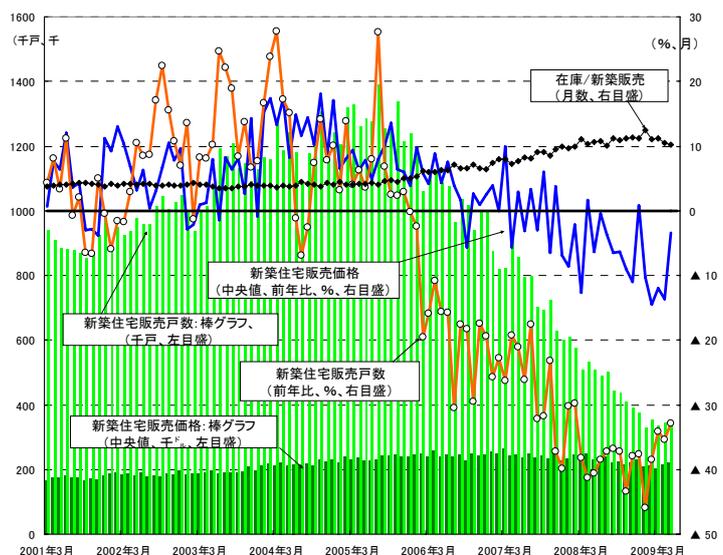
地域別の販売状況はまちまちながら、5月は構成比で過半を占める南部が同▲8.5%と減少したことにより、北東部が前月比28.6%と急増するなどその他の地域がいずれも増加を見せたにもかかわらず、全体の数値は低下した。また、前年比で見ると、北東部が▲12.9%と比較的減少が小さい反面、その他の地域はいずれも▲30%台の大幅マイナスとなっている。

一方、新築一戸建て販売価格（中央値）は22.16万ドル、前月比4.2%と2ヵ月連続のプラスとなったが、前年比では▲3.4%と5ヵ月連続のマイナスとなった。

また、5月末の在庫は29.2万戸（2月32.8万戸）と25ヵ月連続で減少したが、販売低迷が続いているため、販売比では10.2ヵ月分と、依然高水準が続いている。

新築住宅販売では、中古販売同様に在庫負担が重く、また、中古住宅価格下落の影響を受けるなど、中古住宅の販売回復に遅行しての回復が想定される。この点、中古販売が回復を見せている西部地域で4ヵ月連続の増加を見せるなど、底打ちの動きが出ていることには注目しておきたい。

（図表4）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证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。