

経済・金融 フラッシュ

6月米住宅販売～中古販売減少の 一方、新築販売が増加

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

(住宅販売の概況)

1、住宅減税後への懸念が持続

米国の6月住宅販売は、中古、新築一戸建て販売とも予想を上回ったが、喜べる状況にはない。

6月中古住宅販売は、前月比▲5.1%、年率537万戸だった。4-6月期の住宅販売は、減税期限の影響が大きい。住宅減税を受けるには4月末までに契約、6月末（その後9月末に延長）には取引の完了が要件となるが、契約ベースで集計する新築販売は4月に、取引完了時に集計する中古住宅販売では4月までに契約した後、当初期限の6月に向けての増加が見込まれていた。この点、昨年11月の旧期限時に年率649万戸の月間販売を記録したのと比較すると盛り上がりに欠けた展開とも言える。

一方、6月新築販売は前月比23.6%、年率33万戸だった。減税期限の4月に急伸後、5月はその反動減で急低下したため、今回の急増でも6月は過去2番目の低水準にすぎない。

最近の住宅販売市場を見ると、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、等のプラス要因が続く一方、高失業率を背景に延滞・差し押さえ率の上昇が止まらず、差し押さえ処分物件が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き、消費者マインドが下落を見せる中では、しばらくそうした状況が維持されそうである。

(中古住宅販売の動向)

2、6月中古住宅販売戸数は、年率537万戸と前月から減少

全米不動産協会（NAR）が7月22日に発表した6月中古住宅販売戸数は、年率537万戸と前月（同566万戸）から減少（前月比▲5.1%、前年比9.8%）したが、市場予想の同510万戸は上回った。4月末に契約ベースでの期限を迎えた住宅減税による駆け込み増については、中古販売統計では取引完了時に集計するため、6月には駆け込み需要による増加が含まれていると見られるが、4月をピークに連月の前月比減少となった。減税効果がさらに剥落する来月以降は反動減となる可能性が強い。

なお、中古販売の太宗を占める一戸建て販売は年率470万戸（前月比▲5.6%、前年比8.5%）、集合住宅は同67万戸（前月比▲1.5%、前年比20.5%）といずれも前月から減少した。

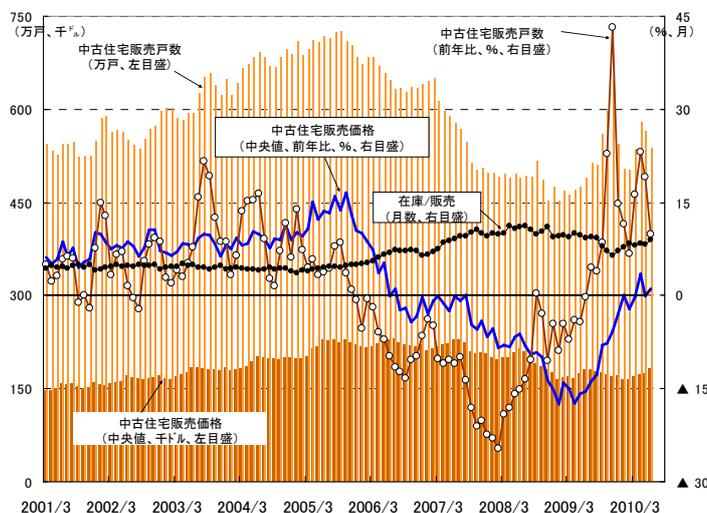
6月の中古住宅販売価格（中央値、季節調整前）は、18.37万ドル（前月比5.1%、前年比1.0%）と上昇、同価格は2月に16.46万ドルと最近のボトムに下落したが、6月は2008年10月（18.64

万ドル) 以来の水準を回復した。なお、ピーク (2006年7月) の23.03万ドルからは▲20.2%の下落となる。

販売在庫は399.2万戸(前月比2.5%)と増加、月間販売比でみた在庫月数も8.9ヵ月分と前月の8.3ヵ月分から増加した。在庫は年初に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、5月の減少を除くと毎月増加しており、1月との比較では22%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)のほぼ倍であり、在庫調整の遅れが懸念される。

発表元のNARでは「住宅減税の収束に伴い、中古住宅販売は減速に向っている。住宅減税の影響は残っており、前年比9.8%増に見られるように比較的高めの水準に留まっているが、減税後の反動は大きいだろう。今後は雇用増が住宅市場回復のポイントとなろう。フレディマックによると6月の30年固定金利は4.74%と5月4.89%から低下、前年6月5.42%からも大きく低下、過去最低水準にある。6月取引における差し押さえ等処分物件は32%と5月31%からやや増加した。また、NAR調べでは、6月の購入シェアは一次取得層が43%と5月46%から低下、13%が投資家に購入され(5月は14%)、残りが買い替え物件となる。なお、現金での購入は24%と5月25%からやや低下した。」と説明している。

(図表1) 中古住宅販売・価格の推移 (月別)



(資料) NAR

(新築一戸建て住宅販売の動向)

3、6月新築住宅販売は、前月の急減から回復も、過去2番目の低水準

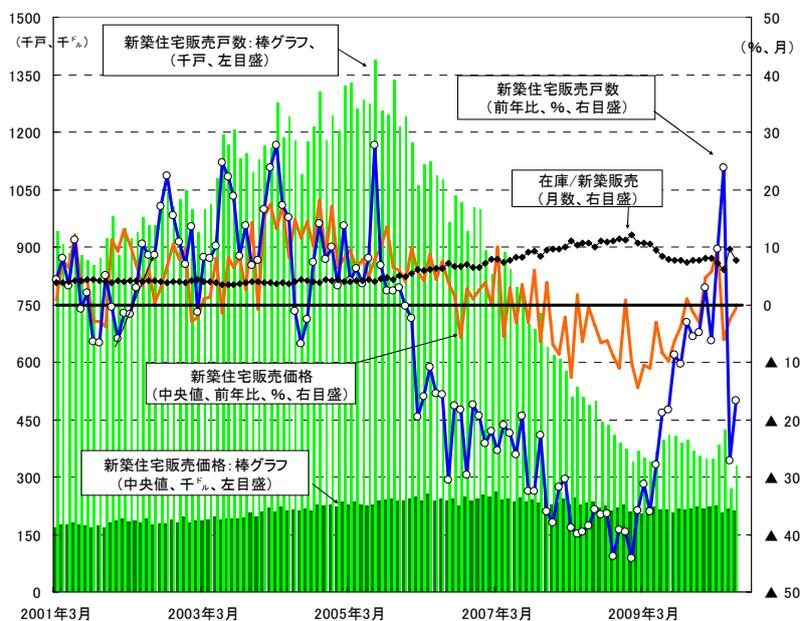
商務省が7月26日発表した6月**新築一戸建て住宅販売戸数**は年率33.0万戸(前月比23.6%)と5月(同26.7万戸)から急伸、市場予想(同31~32万戸)を上回った。前年比では▲16.7%となる。一方、5月水準は当初発表(同30.0万戸)からさらに下方改定された。5月は4月末の住宅減税期限に向けた駆け込み需要増の反動で、1963年から続く現統計の最低値(81年9月同33.8万戸)を大きく下回る減少を見せ、前月比の下落率も過去最大となっていた。このため、6月の急増でも前月以前の過去最低値には届かず、大幅な冷え込みが続いていることに変わりはない。住宅減税期限となった4月末以後の反動減が予想以上の急減少となり、先行きについても当面低水準の推移が想定される。

6月の**地域別販売状況**では、北東部が前月比46.4%と急伸、構成比で過半を占める南部が同33.1%と急回復を見せたものの、西部が同▲6.6%と減少が続いた。前年比では、北東部が17.1%と唯一プラスとなり、他地域はマイナスだった。

6月**新築一戸建て販売価格**(中央値、季節調整前)は21.34万ドルで、前月比▲1.4%、前年比▲0.6%だった。また、6月末の**在庫**は21.0万戸と前月(21.3万戸)から若干減少、1968年9

月（20.8 万戸）以来の最低値となった。販売比でも 7.6 カ月分（5 月は 9.6 カ月分）と急低下したが、こちらは今年 4 月（6.1 カ月分）を上回った。

（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。