

# 経済・金融 フラッシュ

## 冷え込み続く米住宅販売 ～10月は中古、新築一戸建ともに減少

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10月住宅販売は、中古、新築一戸建てとも前月比減少となった。いずれも前年比では20%台後半のマイナスにあるなど、住宅減税終了後の冷え込みが続いている。

10月中古住宅販売は、前月比▲2.2%と減少、年率443万戸となった。4月末の住宅減税期限時に増加した後は減少に転じ、7月をボトムに上昇していたが、10月は減少の動きとなった。

また、10月新築一戸建て販売は前月比▲8.1%、年率28.3万戸となった。中古住宅販売と同様、4月に増加後、反動減もあり5月以降は過去最低水準の30万戸を挟んだ推移が続いている。

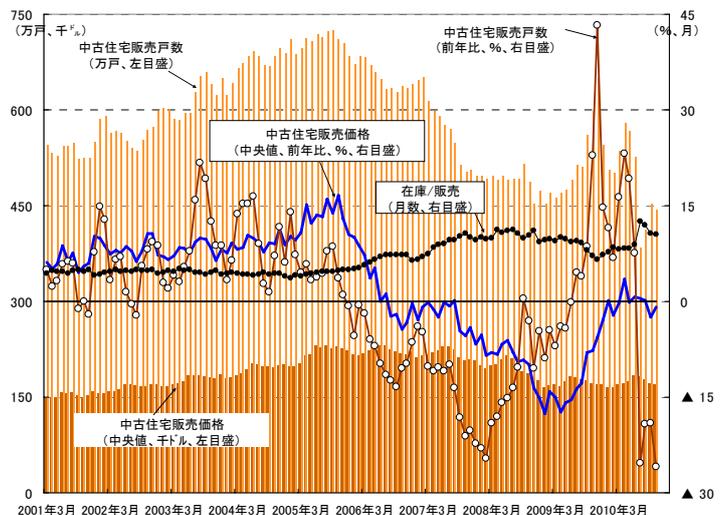
最近の住宅販売市場では、低金利、住宅価格低下等、購入条件の改善で購入余裕度指数が高い一方、高失業率を背景とした延滞・差し押さえの増加が止まらず、差し押さえ処分物件が、需給・価格の両面で販売市場を圧迫する構図が続いている。住宅減税終了で一時取得層を中心とした受け皿も縮小しており、失業率の高止まりが続く間、販売不振からの脱却は難しそうである。

### （中古住宅販売の動向）

#### 1、10月中古住宅販売戸数は、年率443万戸と前月から減少

全米不動産協会（NAR）が11月23日に発表した10月中古住宅販売戸数は、年率443万戸（前月比▲2.2%、前年比▲25.9%）と前月（同453万戸）から後退、市場予想の同448万戸を下回った。米国の中古住宅販売は、4月末期限の住宅減税で4月に同579万戸と一時的に増加した後3ヵ月連続で低下、7月には同384万戸まで低下したが、その後400万戸台前半の推移を見せている。なお、前年11月（同649万戸）は当初の住宅減税の期限とされ、それに向けて増加推移を見せていたため、前年比の減少率が大幅となっている。

（図表1）中古住宅販売・価格の推移（月別）



（資料）NAR

中古販売の太宗を占める一戸建て販売では年率 389 万戸（前月比▲2.0%、前年比▲25.6%）、集合住宅は同 54 万戸（前月比▲3.6%、前年比▲27.6%）といずれも前月から減少した。

10 月の**中古住宅販売価格**（中央値、季節調整前）は、17.05 万ドル（前月比▲0.6%、前年比▲0.9%）と 4 ヶ月連続で下落した。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を見せている。なお、ピーク（2006 年 7 月）の 23.03 万ドルからは▲26.0%の下落となる。

**販売在庫**は 386.4 万戸（前月比▲3.4%）と減少した。在庫は年初 1 月に 327.7 万戸（在庫月数は 7.8 ヶ月分）と最近のボトムをつけた後、8 月の 411.7 万戸に向け増加、その後、連月で低下した。しかし、月間販売比でみた在庫月数では 10.5 ヶ月分と前月の 10.6 ヶ月分から低下したとはいえ、依然、高水準に留まる。住宅ブームだった 2005 年の月数平均（4.5 ヶ月分）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「中古住宅販売市場は、差し押さえの一時停止等もあって上下動を伴う動きを見せているものの、底離れの動きから通常の維持できる水準への回復過程にあり、雇用回復や購入余裕度水準の上昇を背景に来年春までには 500 万戸を上回るより健全な水準への回復を見せよう」とコメントしている。

また、NAR では、「フレディマックによる 10 月 30 年固定金利は 4.23%と 9 月 4.35%から低下、前年 10 月 4.95%からも大幅に低下し過去最低水準にある。また、10 月取引における差し押さえ等処分物件は 34%と 9 月 35%からやや低下した（前年 10 月は 30%）。10 月の購入シェアは住宅の一次取得者が 32%と 9 月から横ばい、一年前の 50%からは大幅減となった。19%が投資家に購入され（9 月は 18%、前年 10 月は 14%）、残りが買い替え物件となる。現金での購入は 29%と 9 月と同率だった」と説明している。

### （新築一戸建て住宅販売の動向）

## 2、10 月新築一戸建て住宅販売は、年率 28.3 万戸と過去最低に接近

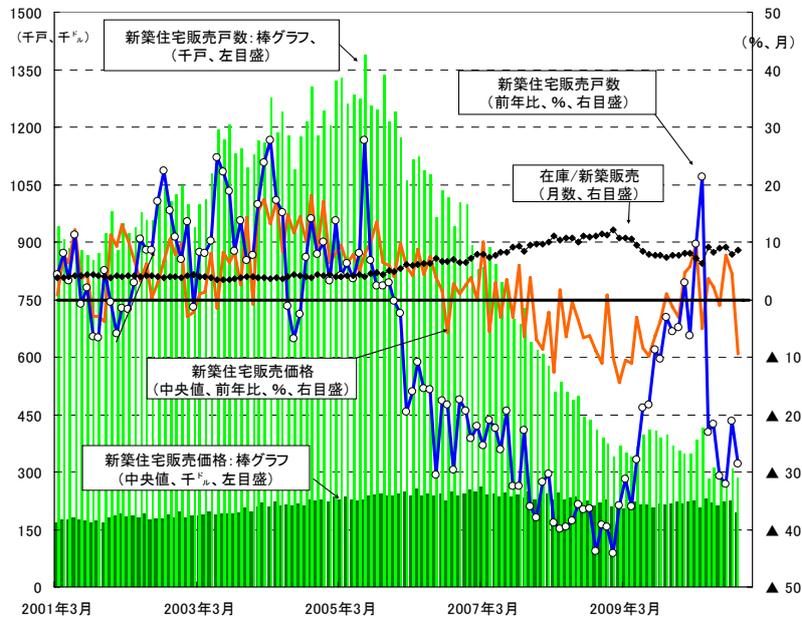
商務省が 11 月 24 日発表した 10 月**新築一戸建て住宅販売戸数**は年率 28.3 万戸（前月比▲8.1%）と 9 月（同 30.8 万戸）から減少、再び 30 万戸台を割り込み市場予想（同 31.2 万戸）を下回った。前年比でも▲28.5%と大きく落ち込んでいる。

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、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、8 月には同 27.5 万戸を記録、10 月もその水準に接近している。住宅減税期限の 4 月末以後の中古住宅販売市場も低水準にあり、住宅価格も軟調であることから、当面、低調な推移が見込まれる。

10 月**地域別販売状況**では、構成比で過半を占める南部が同 3.1%と増加したが、その他の地域はいずれも前月比で二桁のマイナスとなった。前年比でも、西部の▲46.9%の減少を筆頭に、もっとも減少の小さい北東部でも▲12.1%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。

10 月**新築一戸建て販売価格**（中央値、季節調整前）は 19.49 万ドルと 9 月 22.63 万ドルから大きく落ち込み、前月比▲13.9%、前年比▲9.4%となった。また、10 月末の**在庫**は 20.2 万戸と前月（20.3 万戸）から若干減少、前月の 1968 年 8 月（20.6 万戸）以来の最低値を再度更新した。半面、販売減少で販売比では 8.6 ヶ月分（9 月は 7.9 ヶ月分）と再上昇した。

(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。