

経済・金融 フラッシュ

米6月住宅販売～新築販売、中古販売とも大幅な減少に

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

底這い圏からの離陸が注目される住宅市場であるが、6月の住宅販売では、新築一戸建て、中古住宅販売とも前月から大きく減少する結果となった。もっとも、前年比ではいずれも堅調な伸びを続けるなど回復基調が崩れたわけではない。また、新築販売では、一部地域の異例の大幅減については今後上方修正される可能性があり、中古販売でも、発表元のNARが低価格物件市場での供給不足が販売減に繋がったとするなど、それぞれ額面どおりに減少が受け止められているわけではない。特に、中古販売では、NARが買い手の引き合いが急増するなど市場の好転を指摘しており、今後、冷え込んでいた住宅市場が一段の回復を強めるのか、益々注目される状況となっている。

(新築一戸建て住宅販売)

1、6月新築一戸建て住宅販売は、年率35.0万戸と5ヵ月ぶりの低水準

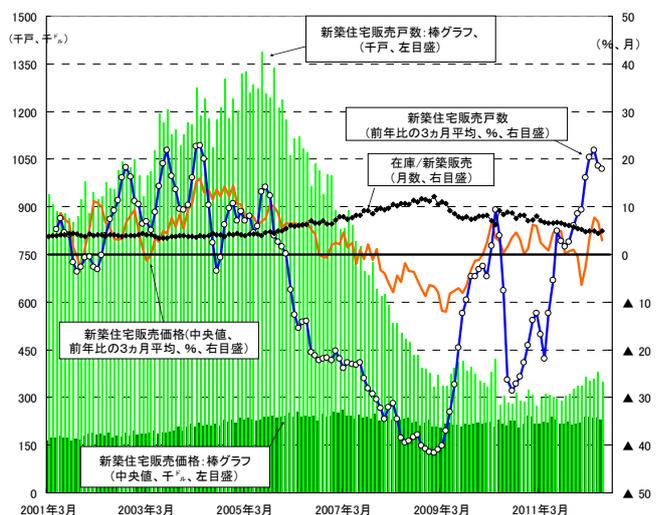
商務省発表の6月新築一戸建て住宅販売戸数は年率35.0万戸、前月比▲8.4%と大きく減少、本年1月以来の低水準となり、市場予想(同37.2万戸)を下回った。一方、5月は36.9万戸から38.2万戸へと上方修正、2010年4月(同42.2万戸)以来、2年ぶりの高水準となった。なお、6月の前年比は15.1%増と6ヵ月連続で二桁増を維持した。

新築一戸建て住宅販売は、昨年2月(27.3万戸)をボトムに、今年に入ってから堅調に推移しているが、暖冬の影響の剥落する住宅需要期に入ってから概ね堅調を維持していた。6月の低下は5月の急増(前月比6.7%)の影響もあったと思われ、ならしてみれば増加傾向は維持されている。もっとも、住宅ブーム時の2005年7月には同138.9万戸を記録しており、現状はその1/4程度と活況には程遠く、底離れするかが注目されている。

現状はその1/4程度と活況には程遠く、底離れするかが注目されている。

地域別の販売状況では、北東部が前月比▲60.0%と単月では過去最大幅となる急減少(5月は25%増と急伸びしていた)、また、構成比で過半を占める南部も同▲8.6%と減少が大きかった。半面、

(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

中西部は14.6%の急増、西部は2.1%増と地域ごとの動きもまちまちで変動幅も大きかった。北東部の大幅減少には、発表元のコメントはなく不詳ながら、今後の上方修正の可能性も指摘されている。なお、前年比では西部が36.1%と大幅増を見せ、中西部も19.6%増となるなど減少地域はなかった。

新築一戸建て販売価格（中央値、季節調整前）は23.26万ドルと前月比▲1.9%、前年比では▲3.2%の下落、前年比の下落は5ヵ月ぶりとなる。

6月末の**在庫戸数**は14.4万戸と前月（14.3万戸）から若干の増加ながら、2007年4月（54.8万戸）以降減少が続いていたため、前月比で増加したのはほぼ5年ぶりとなる。ただし、依然として住宅ブーム以前の過去最低値（1967年8月の18.1万戸）を下回る底這い圏での推移に留まる。一方、販売月数比の在庫では4.9ヵ月分と5月の4.5ヵ月分から上昇、販売減の影響を受けた。

（中古住宅販売の動向）

2、6月中古住宅販売戸数は減少も、価格が上昇

全米不動産協会（NAR）が先週発表した6月中古住宅販売戸数は、年率437万戸（前月比▲5.4%、前年比4.5%）と前月から減少、市場予想の同462万戸を下回り、昨年10月以来の低水準となった。もっとも前年比では昨年7月以降、増加推移が続くなど、前月比での増減を繰り返しながらも回復傾向は維持されていると言えよう。

中古販売の9割近くを占める一戸建て住宅は年率390万戸と前月比▲5.1%（前年比4.8%）、集合住宅は同47万戸（前月比▲7.8%、前年比2.2%）といずれも今年の最低水準となった。

また、**地域別**の前月比では全ての地域で減少し、減少幅が最も小さかった中西部で▲1.9%、最大の北東部では▲11.5%と落ち込んだ。一方、前年比では、中西部で14.6%の増加を見せたが、西部は▲3.6%と唯一の減少地域となった。

6月の**中古住宅販売価格**（中央値、季節調整前）は、18.94万ドルと前月比5.0%上昇し、2008年9月（19.1万ドル）以来の高水準を回復した。前年比では7.9%の上昇となる。なお、住宅ブーム時のピーク（2006年7月の23.03万ドル）との比較では▲17.8%の下落となる。

6月**販売在庫**は239万戸、前月比▲3.2%と連月で減少、本年3月につけた最近のボトムである232.0万戸（在庫/販売月数は6.2ヵ月分）に接近した。前年比では、在庫戸数で▲24.4%の大幅減少となる。月間販売比でみた在庫月数は6.6ヵ月と前月（6.4ヵ月）から増加したが、前年の9.1ヵ月からは大幅な改善を見せている。また、同月数はピークとなる2010年7月（12.1ヵ月分）からほぼ半減するなど在庫調整の進展を窺わせる。なお、住宅ブームだった2005年の月数平均（4.5ヵ月）との比較では依然高水準にある。

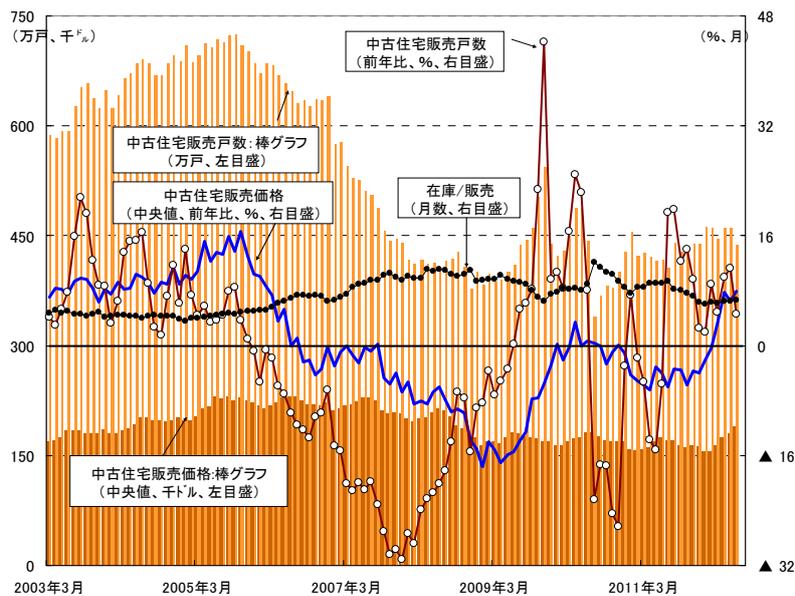
●発表元のNARは、6月販売減は中古市場での安価な物件の逼迫が主因と説明

- 6月販売価格は上昇傾向を維持、販売は一次取得者向き住宅の供給面の制約により前月より減少したが、前年比での増加傾向を維持した。借り入れの困難さにも係わらず買い手の関心は強いが、在庫が減少し、買い入れ機会も減少、一方、多くの市場で価格が上昇している。
- 前年比の住宅価格も7.9%と4ヵ月連続で上昇、2006年の2月（同8.7%）以来の強さを見せている。買い手の引き合いが昨秋から倍増する中、売り手は僅かに増えたのみだ。大変好まし

い市場動向が、ペントアップデマンドの喚起を促すだろう。

- フレディマックによる6月の30年固定抵当金利は3.68%と前月3.80%から低下、前年6月(4.51%)から大幅に低下しており、1971年のデータ開始以降の最低値を更新した。
- 6月の抵当処分物件等(含むショートセール)は25%と前月から不変、前年6月の30%を下回った。また、6月の差押物件の処分価格は平均18%のディスカウントとなっている。NARでは、処分物件比率は、長期延滞物件の減少により今後縮小に向かうと見ている。
- こうした差し押さえ物件の購入は住宅一次取得者と現金購入の投資家との競争になっているが、6月全体の物件購入シェアは、住宅一次取得者が32%と5月34%から低下(前年6月は31%)、NARでは健全な市場における同比率は40%程度と見ており、一次取得者の安価な物件の市場がタイトであること、必要以上に借入れ基準が高いこと等が原因と見ている。
- 投資家の物件購入シェアは19%(5月17%、前年6月は19%)となっている。なお、投資家に多い現金購入物件の比率は29%(5月は28%、前年6月は29%)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。