

# 経済・金融 フラッシュ

## 米9月住宅販売は、新築販売が急増も中古販売は伸び悩む

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

9月の米住宅販売では、前月比で新築一戸建て販売が急増する中、中古販売は好調だった前月を下回った。もっとも前年比では、それぞれ27.1%、11.0%といずれも高い伸びを続けるなど回復傾向が続いている。また、前年比の9月販売価格も、新築11.7%、中古11.3%、と上昇が大きい。住宅市場の改善は次第に強まっているものの、これまでの落ち込みが顕著なだけに現状水準はなお低く、平常水準への道のりは長い。

### (新築一戸建て住宅販売)

#### 1、9月新築一戸建て住宅販売は、年率38.9万戸に増加

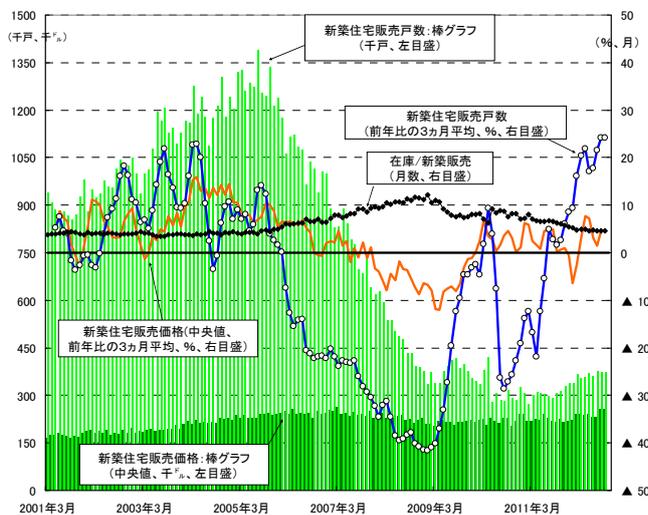
米商務省が10/24発表した9月新築一戸建て住宅販売戸数は年率38.9万戸と市場予想(同38.5万戸)を上回った。また、前月比では5.7%と急増、2010年4月(同42.2万戸)以来の高水準となった。前年比は27.1%増の大幅増となっており、昨年10月にプラスに転じた後、増加傾向を強めている(図表1)。

新築一戸建て住宅販売は、昨年2月(27.3万戸)をボトムにしばらく底這いの動きを見せていたが、今年に入ってから増加傾向を辿っている。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、現状はその3割弱の低水準にあり、今後の回復が期待されている。

地域別の販売状況では、構成比で過半を占める南部が前月比16.8%と急増、北東部が同16.7%と続いたが、中西部は▲37.3%と大幅な減少を見せ唯一の減少地域となった。また、前年比でも北東部が75.0%、西部が62.1%、南部が24.3%と大幅増を見せたのに対し、中西部は▲31.9%と大幅な減少となっている。

新築一戸建て販売価格(中央値、季節調整前)は24.24万ドル、前月比▲3.2%と下落、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

前年比では 11.7%上昇した。なお、前月 (25.04 万ドル) はリセッション突入前の 2007 年 3 月 (26.26 万ドル) 以来の水準にまで上昇していた。

9 月末の**在庫戸数**は 14.5 万戸と前月から 1.4%増加。在庫戸数はここに来て底這いの動きに転じつつあるが、前年比では▲9.4%の減少となり、2007 年 3 月以降持続している前年比の減少はしばらく続きそうだ。既に現状の在庫は、住宅ブーム以前の過去最低値 (1967 年 8 月の 18.1 万戸) を下回って推移するなど極めて低水準にある。販売月数比の在庫では 4.5 ヶ月分と前月 4.7 ヶ月分から低下、こちらは販売が好調だった 2005 年 10 月 (4.4 ヶ月分) 以来の低水準となる。

### (中古住宅販売の動向)

## 2、9 月中古住宅販売戸数は 475 万戸と前月を下回る

全米不動産協会 (NAR) が発表した 9 月中古住宅販売戸数は、年率 475 万戸 (前月比▲1.7%下落、前年比 11.0%) と 2010 年 5 月以来の高水準へと急増した前月からは減少したものの、市場予想とは一致した。前年比での増加は昨年 7 月以降 15 ヶ月連続となるなど、回復傾向はより鮮明化している。

中古販売の 9 割弱を占める一戸建て住宅は年率 421 万戸、前月比▲1.9% (前年比 10.8%) と減少、集合住宅は同 54 万戸と前月と同数 (前年比では 12.5%) だった。

また、**地域別の販売状況**では、南部が前月比 0.5%増となったほかは、北東部の▲6.3%など全ての地域で減少した。ただし、前年比では中西部の 19.6%増を筆頭に全ての地域で増加している。

9 月の**中古住宅販売価格** (中央値、季節調整前) は、18.39 万ドルと前月比▲0.5%と 3 ヶ月連続で下落したものの、前年比では 11.3%と 7 ヶ月連続の上昇が続いた。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▲20.1%の下落となる。

9 月**販売在庫**は 232 万戸、前月比▲3.3%の減少、今年に入ってから最低値 (3 月 232 万戸) と同値となった。前年比では▲20.0%の大幅減となる。月間販売比でみた在庫月数も 5.9 ヶ月と低下、住宅ブームだった 2006 年 3 月 (5.6 ヶ月) 以来の低水準となった。

### (NAR のコメント)

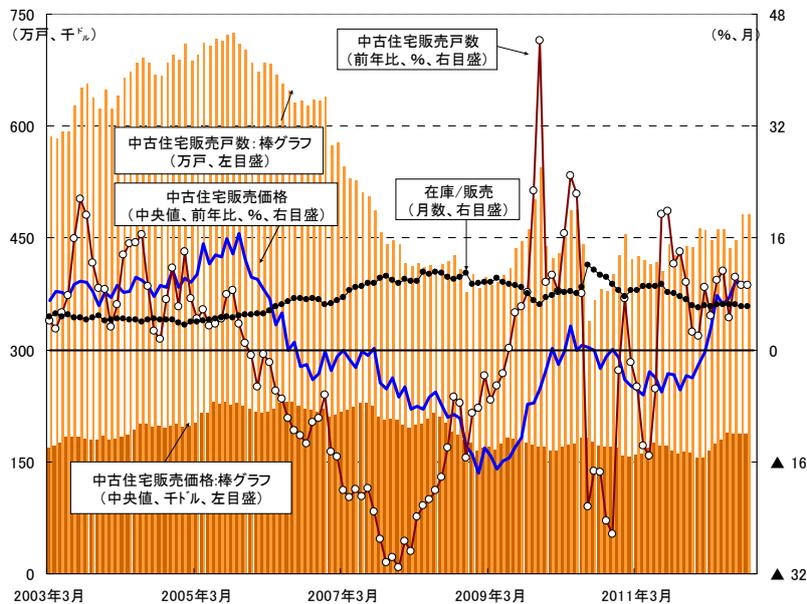
#### ●発表元の NAR では「在庫逼迫が販売を制限」とコメント

- 9 月販売戸数は一時的に減少したが、我々は本物の回復を経験しつつある。また、住宅ローンの借り入れが出来る人よりもさらに多くの人々が住宅の購入を希望している。西部地域では、在庫不足が続き販売を抑制、同地域の 9 月住宅価格 (中央値、季節調整前) は 24.63 万ドル、前年比 18.4%と上昇が大きかった。
- 9 月の売却までの期間 (中央値) は 70 日で 8 月と同じ、前年 9 月の 101 日からは▲30.7%の減少となる。また、9 月取引の 32%は 1 ヶ月未満での売却となる一方、19%は 6 ヶ月以上かかっている。
- フレディマックによる 9 月の 30 年固定抵当金利は 3.47%と前月の 3.60%から低下、前年 9 月 (4.11%) から大幅に低下している。
- 9 月の抵当処分物件等 (含むショートセール) の比率は 24%と前月の 22%から上昇したものの、前年 9 月の 30%は大きく下回った。また、9 月の差押物件の処分価格は平均 21%のディ

スカウント（対8月マーケットバリュー、ショートセールは同13%）となっている。

- 貸し手や銀行規制当局がリスクを避けようとしている中で、住宅の買い手は住宅ローンの確保により焦点を当てる必要があり、自分の信用度で貸付を行ってくれる銀行を見つけることが益々重要となっている。
- 9月全体の物件購入シェアは、住宅一次取得者が32%と8月31%から上昇(前年9月は32%)。NARでは健全な市場における同比率は40%程度と見ており、必要以上に借入れ基準が高いこと等が原因としている。
- なお、投資家に多い現金購入物件の比率は28%（8月27%、前年9月は30%）、投資家の物件購入シェアは18%（8月18%、前年9月は19%）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。