

## 米国 予想以上に下落したもののロス解消に向け秩序だった調整持続 (06年9月中古住宅販売)

発表日：06年10月26日(木)

～安い物件に需要がシフトすることで販売価格が下落～

第一生命経済研究所 経済調査部

桂畑 誠治(かつらはた せいじ)

(03-5221-5001 : [sei.ji@dlri.dai-ichi-life.co.jp](mailto:sei.ji@dlri.dai-ichi-life.co.jp))

	中古住宅販売			中古住宅販売価格		住宅関連指標の動向			住宅市場 指数	住宅着工 指数	一戸建て	2～4戸	5戸以上
	コンドミニアム	一戸建て	中間	平均	中古住宅 在庫率	モーゲージ 購入指数	モーゲージ 金利						
06/01	6570	781	5790	+12.6	+8.8	5.3	+1.6	6.10	57	2265	1814	27	424
06/02	6900	852	6050	+10.4	+5.8	5.2	▲10.2	6.23	56	2132	1812	35	285
06/03	6900	862	6040	+7.8	+4.4	5.6	+0.2	6.38	54	1972	1615	36	321
06/04	6750	836	5910	+4.3	+3.7	6.1	+1.1	6.54	51	1832	1524	56	252
06/05	6710	852	5860	+5.9	+3.7	6.4	▲0.8	6.64	46	1953	1587	51	315
06/06	6600	796	5800	+0.5	+0.6	6.8	▲0.8	6.72	42	1833	1478	44	311
06/07	6330	822	5510	+1.4	+0.7	7.3	▲2.1	6.71	39	1760	1445	83	232
06/08	6300	788	5510	▲2.4	▲1.7	7.3	▲3.2	6.41	33	1674	1367	41	266
06/09	6180	763	5420	▲2.5	▲2.3	7.3	+3.3	6.28	30	1772	1426	32	314
06/10							▲3.4	6.32	31				

(注) 単位は住宅販売が千戸、その他は%。

前月比▲1.9%の  
618.0万戸

06年9月の中古住宅販売〔季節調整済み年率換算：以下同様〕は、618.0万戸と前月比▲1.9%となり市場予想の623万戸を下回った。コンドミニアムとコープ住宅が76.3万戸と同▲3.2%減少した一方、一戸建てが542.0万戸と前月比▲1.6%となった。ただし、住宅販売の減少ペースは緩やかであり、その水準も2003年初のロス発生前の水準を上回っており、秩序だった調整となっている。

中古住宅販売は、金利・価格の上昇を背景に減少傾向を辿っている。ただし、住宅購入意欲の強い層の人口に占める比率が高いなか、雇用・所得の拡大、歴史的にみれば低い金利水準、緩和的な銀行の貸し出し基準などによって下支えされており、急減するリスクは小さいと考えられる。

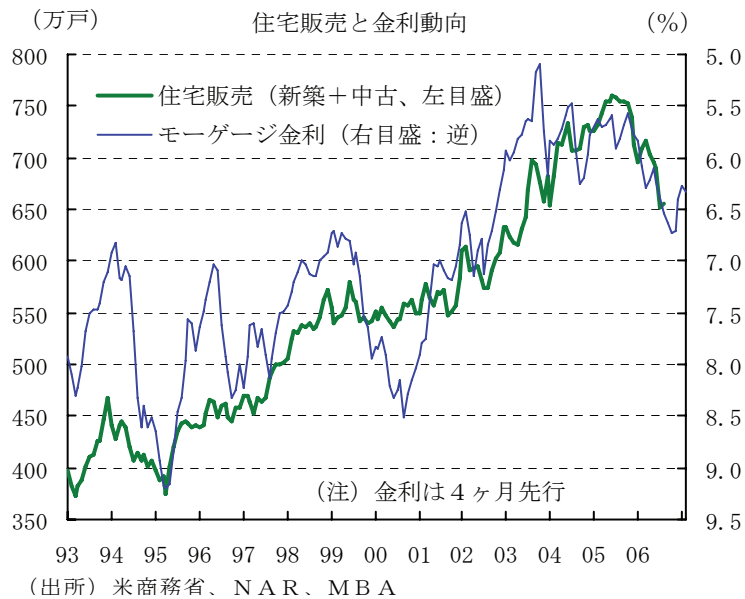
中古住宅の在庫率は、販売の減少が続く一方、供給が縮小したことから、9月に7.3ヵ月と3ヵ月連続で同水準となった。

住宅販売に先行する  
各指標は住宅販売の  
減少傾向持続を示唆

他の指標でも、住宅需要の減少傾向が続いていることが示されている。NAHB住宅市場指数(50が拡大縮小の分岐点)は、05年6月の72をピークに低下傾向を辿り直近10月には31と前月から上昇したものの1991年2月以来の低い水準にとどまっている。住宅購入のキャンセル、新築・中古住宅の在庫、買い控え等の増加が建設業者の見方を悪化させている。NAHB住宅市場指数の構成項目である「客足指数」、「現在の住宅販売指数」も低下傾向を辿り50を下回っている。また、住宅販売に約1ヵ月先行する住宅購入ローン申請件数は高い水準を維持しているが、これまでの金利上昇によって減少傾向にある。

これまでのモーゲージ金利や住宅価格の上昇によって住宅販売は年内減少傾向を辿る

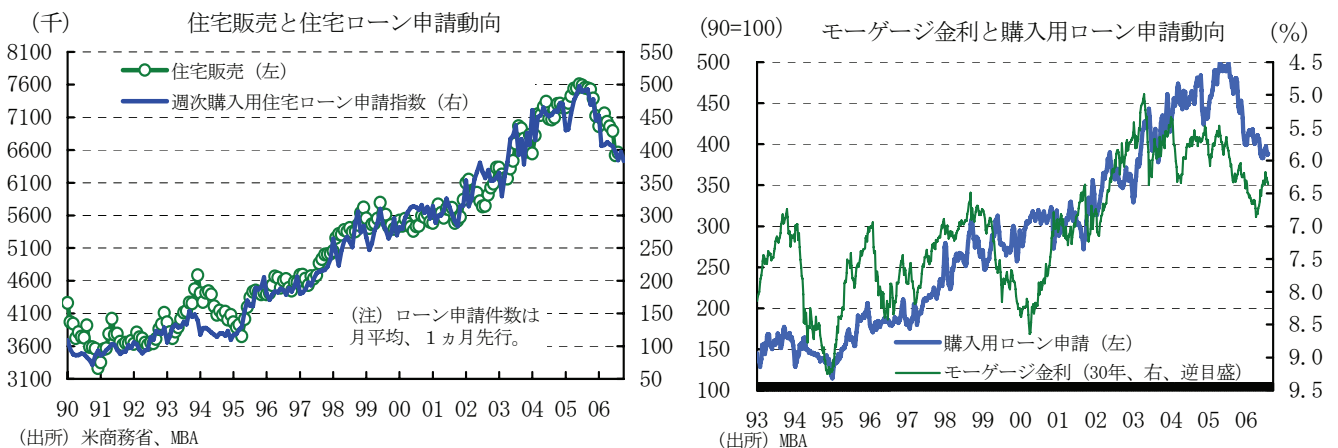
と予想される。しかし、住宅販売に4ヵ月程度先行するモーゲージ金利は足下で低下に転じていることから、雇用・所得の拡大が続くなか、年明けにも住宅販売の減少に歯止めがかかると予想される。そして、遅れて影響を受ける住宅投資は、2007年4～6月に増加に転じる公算が大きい。



**住宅資産からの資金調達拡大ペースは年内鈍化傾向を辿ろう**

住宅関連資産からの資金調達動向では、全米住宅価格よりも変動が大きいと同じ方向に動くことが多い中古住宅販売価格が9月に前年同月比▲2.3%と2ヵ月連続の下落となった。7～9月期では前年同期比▲1.1%（4～6月期同+2.6%）とマイナスに転じており、ホーム・エクイティ・ローン〔住宅の純資産価値（住宅の時価からモーゲージ・ローンの未払残高を除いた部分）を担保に借り入れ枠を設定すること〕は7～9月期に拡大ペースがさらに鈍化すると見込まれる。中古住宅販売価格は販売された物件の価格動向を示すため、同じ物件の価格動向を示す全米住宅価格指数とは変動率に乖離が生じ易い。

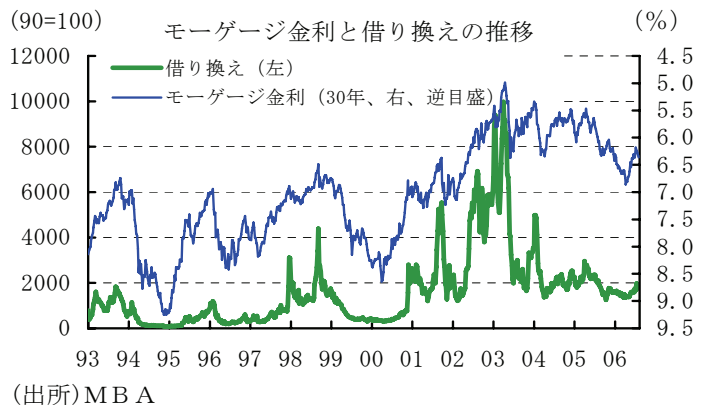
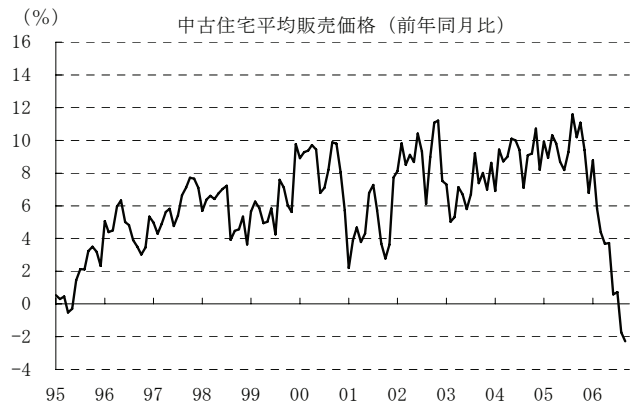
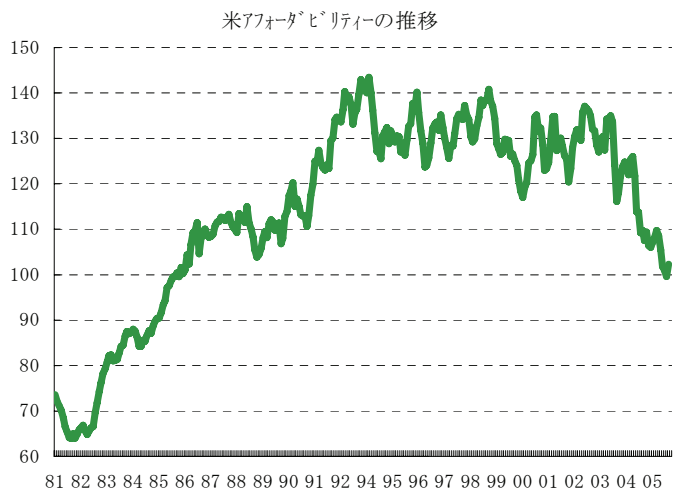
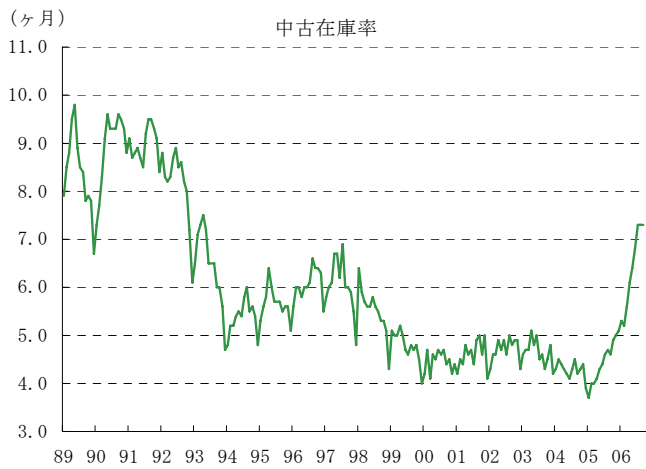
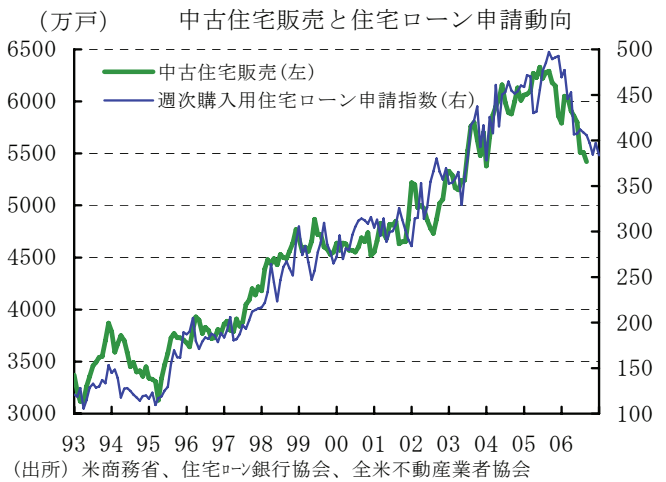
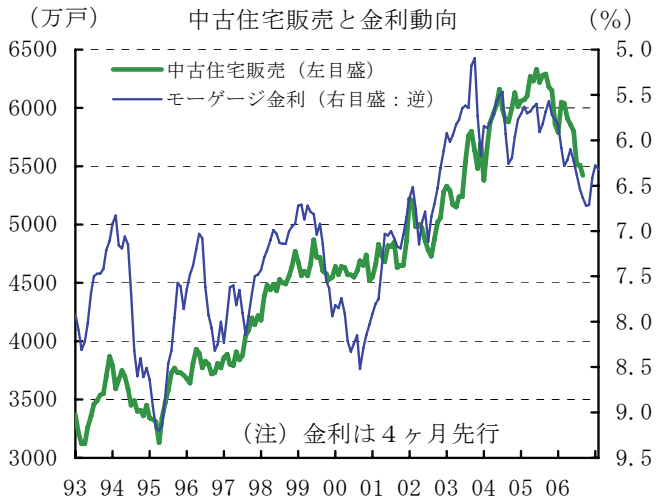
このような住宅資産からの資金調達は、借入・借り換え申請から1四半期程度遅れて家計の流動性に影響を与える。このため、10～12月期の家計の流動性増加ペースは一段と鈍化すると予想される。ただし、住宅資産残高が増加を続けていること、ホーム・エクイティに対して借り入れ枠の設定がかなり小さく急に借り入れができなくなるような状態には陥り難いこと、雇用・所得が拡大していることから、10～12月期の個人消費は前期比年率+2%台後半を維持すると見込まれる。



本資料は情報提供を目的として作成されたものであり、投資勧誘を目的としたものではありません。作成時点で、第一生命経済研究所経済調査部が信ずるに足ると判断した情報に基づき作成していますが、その正確性、完全性に対する責任は負いません。見直しは予告なく変更されることがあります。また、記載された内容は、第一生命ないしはその関連会社の投資方針と常に整合的であるとは限りません。

	申請指数		購入		借換		固定金利		変動金利		住宅ローン金利 (30年、固定、 約定ベース)
		前週比		前週比		前週比		前週比		前週比	
2006/8/25	556.5	-0.9	375.9	-1.6	1609.2	0.0	427.1	-1.4	3270.8	0.5	6.39
2006/9/1	566.3	1.8	389.7	3.7	1594.7	-0.9	438.3	2.6	3251.4	-0.6	6.31
2006/9/8	584.2	3.2	410.2	5.3	1597.0	0.1	456.0	4.0	3272.4	0.6	6.32
2006/9/15	595.8	2.0	397.9	-3.0	1748.7	9.5	456.1	0.0	3525.7	7.7	6.36
2006/9/22	566.5	-4.9	375.9	-5.5	1677.5	-4.1	437.2	-4.1	3279.9	-7.0	6.18
2006/9/29	633.9	11.9	404.6	7.6	1970.8	17.5	485.3	11.0	3751.7	14.4	6.24
2006/10/6	599.1	-5.5	383.3	-5.3	1857.0	-5.8	459.3	-5.4	3531.4	-5.9	6.27
2006/10/13	585.8	-2.2	384.7	0.4	1758.2	-5.3	451.7	-1.7	3399.1	-3.7	6.33
2006/10/20	588.6	0.5	382.4	-0.6	1790.4	1.8	456.1	1.0	3367.0	-0.9	6.36

抵当貸付銀行協会 (MBA)



本資料は情報提供を目的として作成されたものであり、投資勧誘を目的としたものではありません。作成時点で、第一生命経済研究所経済調査部が信ずるに足ると判断した情報に基づき作成していますが、その正確性、完全性に対する責任は負いません。見直しは予告なく変更されることがあります。また、記載された内容は、第一生命ないしはその関連会社の投資方針と常に整合的であるとは限りません。