

経済・金融 フラッシュ

米住宅市場では中古販売が急伸 ～住宅減税延長で回復傾向は持続か

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

米国では、新規住宅購入者向け税控除について来年4月まで延長するとの法案が、11月上旬に成立した。しかし、当初は11月一杯を期限としていたため、それに間に合うように駆け込みの需要が多く見られ、月々の住宅関連指標に大きな影響を及ぼした。新規住宅着工件数では、11月末の引渡に間に合うように6月～9月までの着工件数が高水準に推移した後一段落し、10月は年率52.9万戸（前月比▲10.6%）と急減少を見せた（11/20付エコミストラを参照下さい）。半面、中古住宅販売では、当初の11月末の締め切りに向け、10月の販売が急増を見せた。

なお、9月ケース・シラー20都市価格指数では5ヵ月連続の前月比プラスとなるなど、回復傾向を続けた。今後については、上記のように11月には税控除の期限延長が実現しており、需要先食いの反動が多少あるとしても、全般的には住宅市場の回復傾向が持続するものと思われる。

（住宅販売の動向）

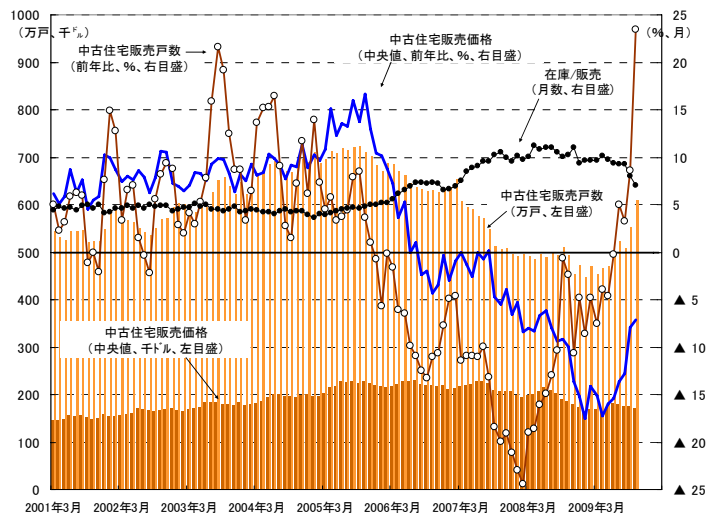
1、10月中古住宅販売戸数は年率610万戸と急増、前年比では23.5%の急伸

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610万戸（前月比10.1%）と急増、2007年2月（同655万戸）以来の高水準となり、市場予想の同570万戸を大きく上回った。また、前年比では23.5%の急伸となる。

中古販売の太宗を占める一戸建て販売は年率533万戸（前月比9.7%、前年比21.4%）、集合住宅は同77万戸（前月比13.2%、前年比40.8%）といずれも急増した。中古住宅販売は、1月に現行ベースの統計開始以来の最低値（同449万戸）を付けた後、増加傾向を一段と強めた。

なお、10月の中古住宅販売価格（中央値）は、17.31万ドル（前年比▲7.1%）と低下、4ヵ月連続で下落した。同価格は、1月に16.48万ドルと最近のボトムをつけた後、6月（18.2万ドル）

（図表1）中古住宅販売・価格の推移（月別）



（資料）NAR

まで上昇の動きを見せ、その後は下落が続いている。なお、ピーク（2006年7月）の23.03万ドルからは▲24.8%の下落となる。

販売在庫は357.4万戸（前月比▲3.7%）と2009年のピークである7月（406.2万戸）以降は3ヵ月連続の減少を見せた。月間販売比でみた月数は7.0ヵ月分と前月（8.0ヵ月分）から大きく低下、2009年のピークである4月（10.1ヵ月分）以降は低下傾向にあり、2007年2月（7.0ヵ月分）以来の低水準となった。販売の重荷となっていた在庫の圧縮は、一時の高水準から急速に進展しつつあり、好ましい動きと言えるが、住宅ブームだった2005年（平均同4.5ヵ月分）との比較では、なお高水準にある。

中古販売の急増には、歴史的に見ても低水準にある住宅ローン金利や価格下落の進展で住宅購入余裕度が増す中、**住宅一次取得層への住宅購入支援策**が実施されている影響が大きい。特に、10月販売の急伸は、一次所得者向けの住宅減税の期限が、当初、11月一杯とされていたこともあって、期限に向けた駆け込み需要によるところが大きい。結局、住宅減税は11月上旬には来年4月までの延長が決定されており、10月数値には一時的な上振れの要素があることも否定できない。

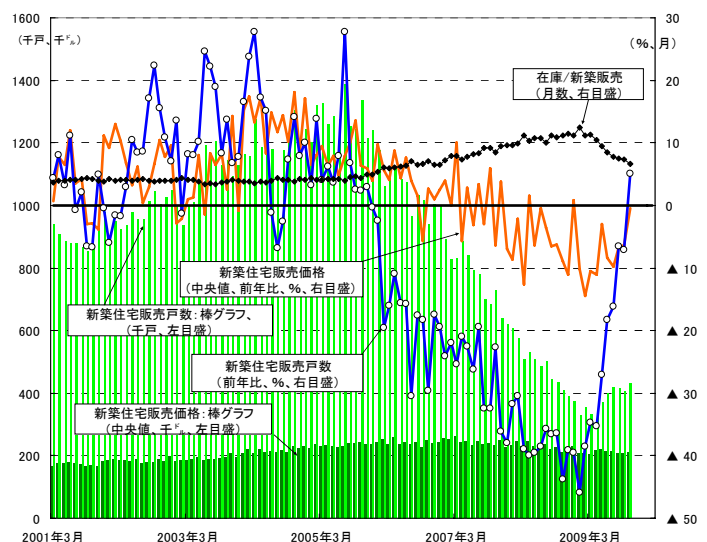
なお、発表元のNARでは、「税控除期限が迫った一時取得者の駆け込み需要が急増の主因であるが、記録的な金利の低下（30年固定住宅ローン金利は9月の5.06%から10月は4.95%）の影響も大きく、上記の動きを助長した」とコメント、また、「10月の取引中、30%が抵当処分関連物件とされ、その分、取引された住宅価格は市場価格を押し下げている。2010年下半期に、住宅価格が安定すれば、住宅取引も正常状態への復帰が期待されよう。なお、過去数年間の異常な住宅価格の下落により、住宅価格の対所得レシオは長期的なトレンドラインを下回っており、今年の住宅購入余裕度は70年以来の記録的な高水準となるなど、買い手の追い風となっている。住宅価格は横ばいとなりつつあり、来年には上向きとなる構えを見せよう」としている。

2、10月新築住宅販売は、地域的な急増で年率43.0万戸と約1年ぶりの高水準

商務省が11月25日発表した10月**新築一戸建て住宅販売戸数**は、年率43.0万戸（前月比6.2%）と市場予想（同40.4万戸）を上回った。同販売戸数は、1月に同32.9万戸と、1963年から続く現統計の最低値（81年9月同33.8万戸）を下回った後は、回復傾向を見せており、10月は、昨年9月（同43.6万戸）以来の水準を回復した。また、前年比では、1月の▲45.9%をボトムに、減少幅を縮小していたが、10月は5.1%とプラスに浮上、前年比でのプラスは2005年11月以来、5.1%の上昇率は2005年8月（6.8%）以来のものとなる。

10月の**地域別販売状況**では、構成比

（図表2）新築一戸建住宅販売・価格の推移（月別）



（資料）米国商務省

で過半を占める南部が年率 24.4 万戸（前月比 23.2%）と急増、その他の地域は前月比では▲5.1%～▲20.0%の落ち込みを見せており、10 月の新築住宅販売の回復は南部の急増によるものと言える。前年比では、南部が同 8.1%、その他の地域も増加を見せ、中西部のみが同 ▲11.1%と減少した。

新築一戸建て販売価格（中央値）は 21.22 万ドルで、前月比 0.7%、前年比▲0.5%だった。また、10 月末の在庫は 23.9 万戸と 30 ヶ月連続で減少、販売比でも 6.7 ヶ月分と 2006 年 12 月（6.4 ヶ月分）以来の低水準となり、1 月（12.4 ヶ月分）をピークとした減少傾向が続いている。

なお、本統計上の“販売”は、契約成立時点で計上するため、当初の 11 月末期限には間に合わない可能性が強く、中古販売と異なり、駆け込みの需要による上振れは少ないと見られている。

（住宅価格の動き）

3、9 月ケース・シラー 20 都市住宅価格指数は、5 ヶ月連続の前月比上昇

S & P 社が 11 月 24 日発表した 9 月ケース・シラー 20 都市住宅価格指数は、前月比 0.3%（8 月 1.2%）と 5 ヶ月連続の上昇、前年比では▲9.4%（8 月▲11.3）となったが、いずれも市場予想（前月比 0.6%、前年比▲9.1%）を下回った。また 10 都市指数は、前月比 0.4%（8 月 1.3%）、前年比では▲8.5%（8 月▲10.6）と 20 都市指数に先行した改善の動きを見せた。

20 都市住宅価格指数は 2006 年 8 月以来、前月比でマイナスを続けていたが、今年の 5 月以降プラスに浮上しており、住宅価格の底打ち反転の動きが続いている。なお、2006 年央の住宅価格ピーク時から 9 月までの下落率は、20 都市指数が▲29.1%、10 都市指数が▲29.9%となる（ボトムはそれぞれ、本年4月の▲32.6%、▲33.5%）。

都市別の動きを見ると、20 都市中で下落したのは、前月比では、8 月の 3 都市から 10 都市に急増しており、前年比では全 20 都市でマイナスが続いている。前年比で最大の下落率となったのはラスベガス（同▲28.6%）で、以下フェニックス（同▲21.8%）、デトロイト（同▲19.2%）と続く。半面、小幅なのは、ダラス（同▲1.2%）、デンバー（同▲1.2%）、クリーブランド（同▲3.7%）となる。

また、住宅ブーム時に上昇率の高かった西部地域の都市では、最近では前月比の上昇率が全体の伸び率を上回る改善を見せており、前年比の下落率でもサンディエゴ▲5.7%、サンフランシスコ▲7.8%、ロスアンゼルス▲9.0%等にまで縮小している。なお、20 都市中で、ピークからの下落率が最も大きいのはラスベガス（▲55.4%）で、最小はダラス（▲4.7%）で、都市ごとの相違は大きい。

なお、四半期ごとに発表され、より広範囲のデータによる 7-9 月期全米価格指数は、7-9 月期は、4-6 月期と同様、前期比 3.1%の伸びとなり、前年同期比では▲8.9%と 4-6 月期の同▲14.7%から大幅にマイナス幅を縮小した。

S & P 社では、「住宅価格は過去半年、幅広く回復したが、直近の上昇率は季節的に強い夏期に比べるとやや緩やかなものとなっており、9 月はほとんどの都市で 8 月ほどの改善幅とはならなかった。しかし、最近の回復で、前年比の下落幅は、10 都市・20 都市指数とも 21 ヶ月ぶりに一桁のマイナス幅に回復している」とコメントしている。