

# 経済・金融 フラッシュ

## 3月米住宅販売は予想以上の増加 ～住宅減税期限を前に、駆け込み需要 が増加

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

米国の3月住宅販売は、中古・新築一戸建てとともに、低金利や住宅価格の下落傾向に加え、新規住宅購入者向け税控除等の期限（4月末）が近づいていることもあって急伸している。2月が大雪等の悪天候の影響を受け、不振だったことも影響が大きい。こうした動きは4月一杯続くと思われるが、住宅減税の期限を迎えたその後の状況については、失業率の高止まり、FRBの住宅ローン担保証券の買取り終了等のマイナス要因もあり、不透明感が拭えない状況にある。

### （中古住宅販売の動向）

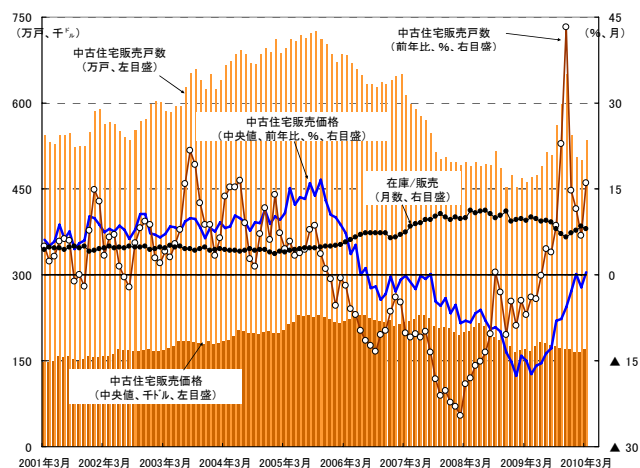
#### 1、3月中古住宅販売戸数は、年率535万戸に増加

全米不動産協会（NAR）が4月22日に発表した3月中古住宅販売戸数は、年率535万戸と前月の同501万戸から増加（前月比6.8%、前年比16.1%）、市場予想の同529万戸を上回り、昨年12月（同544万戸）以来の水準を回復した。再延長された一次取得者向けの住宅減税が4月末と迫ってきていることも意識されたと思われる。中古販売の太宗を占める一戸建て販売は年率468万戸（前月比7.3%、前年比13.3%）、集合住宅は同67万戸（前月比3.1%、前年比39.3%）といずれも前月・前年比で増加している。

3月中古住宅販売価格（中央値、季節調整前）は、17.07万ドル（前月比3.7%、前年比0.4%）と前月比で3ヵ月ぶりに上昇、同価格は2月に16.46万ドルと最近のボトムに下落していたが、昨年10月以来の水準を回復した。また、ピーク（2006年7月）の23.03万ドルからは▲25.9%の下落となる。

販売在庫は358.4万戸（前月比1.5%）となった。2009年のピークである7月（406.2万戸）以降6ヵ月連続の減少が続いたが、その後2ヵ月連続で増加したこととなる。もともと、これまでのピークの2008年7月（458万戸）からは▲21.7%の減少と在庫調整は進展している。また、月間販売比でみた在庫の月数は、8.0ヵ月分と4ヵ月ぶりに低下した。在庫の月数は、2009年のピー

（図表1）中古住宅販売・価格の推移（月別）



（資料）NAR

クである4月（10.1ヵ月分）以降低下、11月には6.5ヵ月分とボトムを付けたが、その後上昇、2月には8.5ヵ月分となっていた。ただし、住宅ブームだった2005年の月間販売比でみた月数平均は4.5ヵ月分であり、そうした状況との比較ではなお高水準と言えよう。

発表もとのNARでは、「4月の住宅減税に向けたスプリングセールが始まりと見ている。減税が価格下支えに寄与しており、販売も前年比の増加が9ヵ月連続となっている。抵当処分物件は着実に消化されており、特に低価格物件は一次取得層に魅力であり、直ぐに売却が成立している。4月末の住宅一次取得層への住宅購入支援策終了後は、税控除メリットのない買い替え層の購入意欲の掘り起こしが販売の鍵となろう」とコメントしている。

なお、NAR調べでは、3月の一次取得層の購入シェアは44%と2月42%から増加した。また、19%が投資家に購入され、残りが買い替え物件となる。なお、30年固定物の住宅ローン金利は、3月は4.97%と2月4.99%から若干低下している。

### （新築住宅販売の動向）

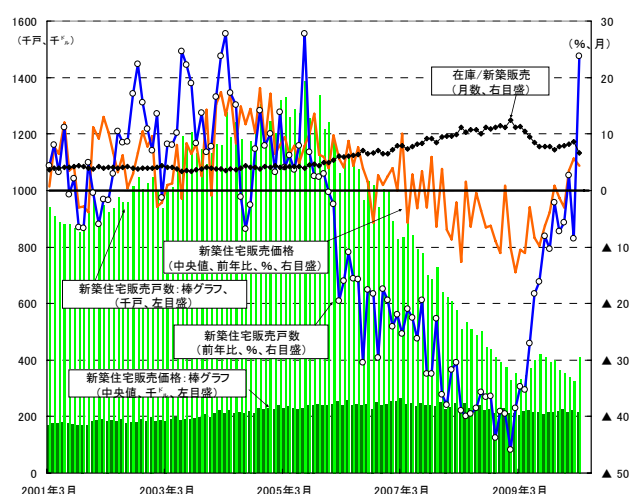
## 2、3月新築住宅販売は、年率41.1万戸と予想外の急増

商務省が4月23日発表した3月新築一戸建て住宅販売戸数は年率41.1万戸（前月比26.9%と1963年以来の伸びに）と急増、市場予想（同33万戸）を大幅に上回った。同販売戸数は、昨年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）を更新した後、7月に同41.9万戸と一旦回復したものの再び下落、本年2月には同32.4万戸と過去最低を更新していた。3月の急伸には、前記のように2月数値が悪天候の影響もあり落ち込みが大きかったことに加え、4月末に一次所得者の減税期限を控え駆け込み需要が生じたためと見られる。前年比でも、昨年1月の▲45.9%をボトムに、3月は23.8%と急伸（2月は同▲8.5%）している。

3月の地域別販売状況では、構成比で過半を占める南部が前月比43.5%と急増したことが大きく、北東部が同35.7%と続き、西部や中西部は一桁の伸びに留まった。なお、前年比では、北東部が100.0%と倍増を見せ、中西部が同25.7%と続いた。

3月新築一戸建て販売価格（中央値、季節調整前）は21.40万ドルで、前月比▲2.1%、前年比4.3%だった。また、3月末の在庫は22.8万戸と1971年以来の低水準に減少したものの、販売の落ち込みが大きいため、販売比では6.7ヵ月分（2月は8.6ヵ月分）と住宅ブームだった5年前（2005年3月4.0ヵ月分）との比較では依然高水準にある。なお、本統計の販売数は、契約成立時点で計上するため、4月末までは駆け込みの需要増が見込まれるものの、その後の反動減等の動きが注目される。

（図表2）新築一戸建て住宅販売・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。