

経済・金融
フラッシュ

5月米住宅販売：新築・中古販売とも予想を大きく下回る

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

(住宅販売の概況)

1、予想外の販売不振が、住宅減税後の懸念を高める

米国の5月住宅販売は、中古、新築一戸建て販売とも予想を大きく下回り、住宅市場の回復の遅れに対する警戒を高めた。もともと4-6月期の住宅販売は、中古と新築一戸建て販売では集計方法が異なるため、減税期限を挟んでその違いが明暗を分けると予想された。住宅減税を受けるには4月末までに契約、6月末には取引の完了が要件となるが、契約ベースで集計する新築販売は4月に、取引完了時に集計する中古住宅販売では4月までに契約した後、統計上は6月に向けて駆け込み需要が集中する。

このため、新築販売は4月に急伸したが、5月はその反動減で急低下を予想、半面、中古住宅販売では駆け込み需要増による急増が予想されていた。しかし、下記の通り、新築販売では想定以上の落ち込みとなり、中古販売では急増どころか前月水準を下回った。

もっとも、減税前の一時的な盛り上がりを実現したとしても、その後の落ち込み懸念が払拭できるわけではない。最近の住宅市場を見ると、高水準の購入余裕度指数に見られるように、低金利、住宅価格低下、景気回復、等のプラス要因が続く一方、高失業率を背景に延滞・差し押さえ率の上昇が止まらず、差し押さえ処分物件が販売市場を圧迫する構図が続いている。割安な差し押さえ物件の受け口は住宅減税の支援を受けた一時取得者だったが、その住宅減税も終了期限を迎える（議会は3ヵ月の再々延長を審議中）。販売が落ち込み、在庫が再び積みあがれば、住宅価格はさらに下落する恐れがあり、住宅減税期限後の状況については不透明感が拭えない状況にある。

(中古住宅販売の動向)

2、5月中古住宅販売戸数は、年率566万戸と前月から減少

全米不動産協会（NAR）が6月22日に発表した5月中古住宅販売戸数は、年率566万戸と前月（同579万戸）から減少（前月比▲2.2%、前年比19.2%）、再延長された住宅減税が6月末（取引完了ベース）と迫り、駆け込み需要増を想定していた市場予想の同615万戸を大きく下回った。なお、中古販売の太宗を占める一戸建て販売は年率498万戸（前月比▲1.6%、前年比17.5%）、集合住宅は同68万戸（前月比▲6.8%、前年比32.6%）といずれも前月から減少した。

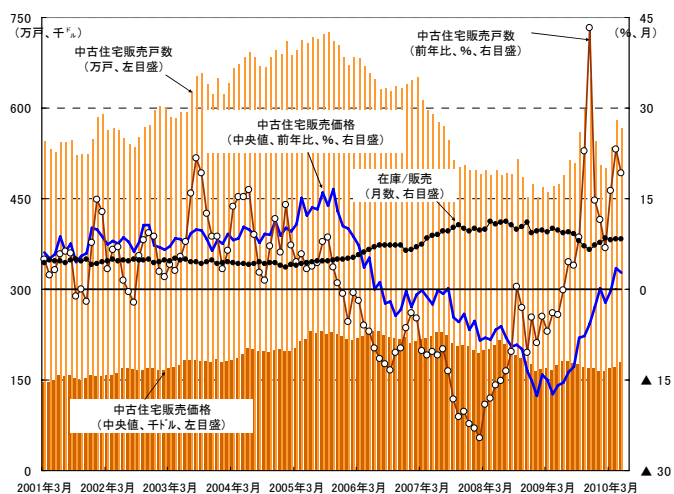
5月の中古住宅販売価格（中央値、季節調整前）は、17.96万ドル（前月比4.2%、前年比2.7%）と上昇、同価格は2月に16.46万ドルと最近のボトムに下落したが、昨年7月以来の水準を回復し

た。なお、ピーク（2006年7月）の23.03万ドルからは▲22.0%の下落となる。

販売在庫は389.2万戸（前月比▲3.4%）と減少、月間販売比でみた在庫月数も8.3ヵ月分と前月の8.4ヵ月分から低下した。もっとも、在庫は4月までに3ヵ月連続で増加しており、年初の在庫327.7万戸（在庫月数は7.8ヵ月分）との比較では19%増と、在庫調整が進展しているとは言い難い。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、在庫調整の遅れが懸念されよう。

発表元のNARでは、「住宅購入環境は、低金利、住宅価格の安定化で引き続き良好と言えよう。中古住宅は販売減となったものの、依然、押し上げられた水準にあり、こうした状況は6月末の減税期限に向けもう一ヵ月続こう。ただし、住宅ローン申請処理手続きの遅れがブレーキとなる可能性が指摘される。なお、今後下半期については、雇用と差し押さえ物件の動向が住宅販売・価格に大きく影響すると思われる」とコメントしている。フレディマックによると5月の30年固定金利は4.89%と4月5.10%から低下、前年5月4.86%とほぼ同水準にある。NAR調べでは、5月取引における差し押さえ等処分物件は31%と4月33%からやや減少した。また、5月の購入シェアでは、一次取得層は46%と4月49%から低下、14%が投資家に購入され（4月は15%）、残りが買い替え物件となる。なお、現金での購入は25%と4月26%からやや低下した。

(図表1) 中古住宅販売・価格の推移 (月別)



(資料) NAR

(新築一戸建て住宅販売の動向)

3、5月新築住宅販売は、駆け込み需要の反動減で過去最低水準を更新

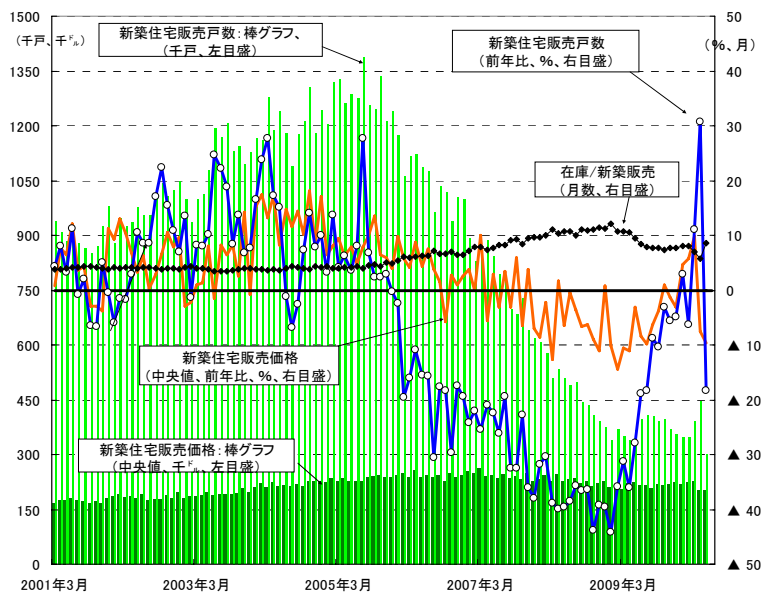
商務省が6月23日発表した5月**新築一戸建て住宅販売戸数**は年率30.0万戸(前月比▲32.7%)と急減少、前月(同44.6万戸)、市場予想(同41.0万戸)を大幅に下回った。前年比では▲18.3%となる。5月水準は、1963年から続く現統計の最低値(81年9月同33.8万戸)を更新、前月比の下落率も過去最大となった。また、過去2ヵ月についても3月が同43.9→38.9万戸、4月が同50.4→44.6万戸と大幅な下方修正が行われた。同戸数は、昨年1月には同33.9万戸と、現統計の最低値に接近後、一進一退の動きを見せていたが、4月末の住宅減税期限に向けた駆け込み需要増で盛り上がりを見せていた。なお、本統計の販売数は、契約成立時点で計上されるため、4月末以後の反動減等の動きが注目されていたが、予想以上の急減少に加え、4月の大幅下方修正もあって金融市場にも影響を与えた。

5月の**地域別販売状況**では、西部が前月比▲53.2%と半減、構成比で過半を占める南部も同▲25.4%と大幅な減少となった。

5月**新築一戸建て販売価格**(中央値、季節調整前)は20.09万ドルで、前月比▲1.0%、前年比▲9.6%だった。また、5月末の在庫は21.3万戸と前月(21.4万戸)から若干減少したが、販売

比では 8.5 カ月分（4月は 5.8 カ月分）と昨年6月以来の高水準に急上昇した。

(図表2) 新築一戸建住宅販売・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。