

経済・金融 フラッシュ

4月米住宅販売は予想以上の急増 ～減税期限前の駆け込み需要が主因

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4月住宅販売は、中古・新築一戸建てともに、住宅購入者向け税控除等の期限（4月末）を前にした駆け込み需要により急伸した。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、等の動きも背景にある。ただし、4月末の住宅減税期限後の状況については、失業率の高止まり等のマイナス要因もあり、不透明感は拭えない。

（中古住宅販売の動向）

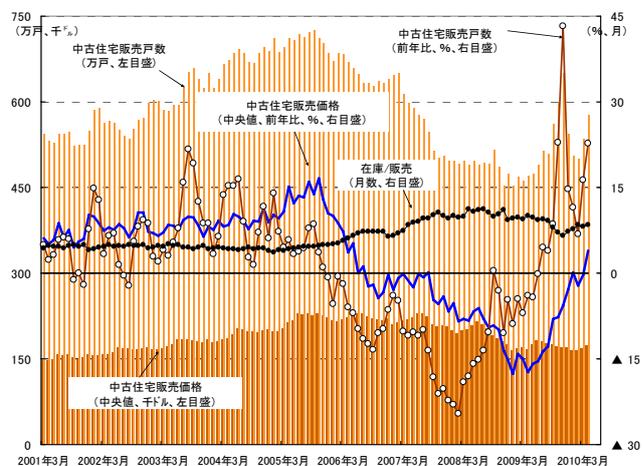
1、4月中古住宅販売戸数は、年率577万戸に急増～在庫が再び高水準に

全米不動産協会（NAR）が5月24日に発表した4月中古住宅販売戸数は、年率577万戸と前月の同536万戸から増加（前月比7.6%、前年比22.8%）、市場予想の同562万戸を上回り、昨年11月（同649万戸）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（契約ベース：注を参照）と迫っていたことも意識された。なお、中古販売の太宗を占める一戸建て販売は年率505万戸（前月比7.4%、前年比20.5%）、集合住宅は同72万戸（前月比9.1%、前年比42.3%）といずれも急増している。

4月の中古住宅販売価格（中央値、季節調整前）は、17.31万ドル（前月比2.1%、前年比4.0%）と前月比で連月の上昇、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9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▲24.8%の下落となる。

販売在庫は404.4万戸（前月比1.5%）と急増、本年1月（327.7万戸）をボトムに3ヵ月連続の増加となった。水準も2009年のピークである7月（406.2万戸）以来の高水準となった。これまでのピークの2008年7月（458万戸）から一時、3割近く減少したものの、再び懸念される水準へと増加した。月間販売比でみた在庫の月数も8.4ヵ月分と上昇、在庫月数は、前年（昨年4月は10.1ヵ月分）から低下したが、販売の増加によるもので、在庫件数は増加している。なお、

（図表1）中古住宅販売・価格の推移（月別）



（資料）NAR

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 ヶ月分であり、在庫調整の遅れが懸念される。

発表もとのNARでは、「中古住宅の販売増は、4月末の減税期限に向けた動きに、消費者マインドの改善や高水準の購入余裕度が重なったため、予想されていた。期限後の反動減が予想される一方、住宅価格の安定、景気の回復、歴史的な低金利がこれまで買い手控えていた人のマインドを改善、販売を下支えしよう。在庫の増加には季節要因もある。住宅価格の下落は本質的には収束に向かっている」とコメントしている。なお、フレディマックによると4月の30年固定金利は5.1%と3月4.97%、前年4月4.91%から上昇した。また、4月取引における差し押さえ物件は33%と3月35%からやや低下、4月の一次取得層の購入シェアは49%と3月44%から増加、15%が投資家に購入され（3月は19%）、残りが買い替え物件となる。なお、現金での購入は26%と3月27%からやや低下した（以上NAR調べ）。

（注）住宅減税の対象者は、4月末までに契約、6月末までに入居が条件となる。また、中古販売統計は入居ベースで、商務省の新築一戸建て販売統計は契約ベースで集計。中古販売統計では6月末の期限に向け増加する可能性がある。

（新築住宅販売の動向）

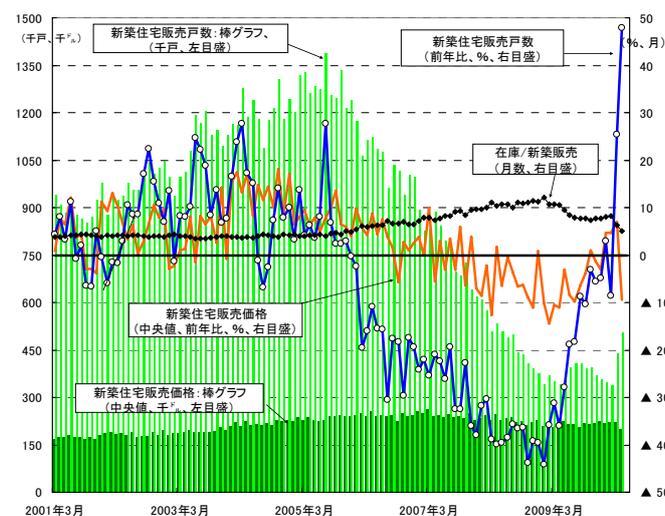
2、4月新築住宅販売は、駆け込み需要増で2年ぶりの水準に

商務省が5月26日発表した4月新築一戸建て住宅販売戸数は年率50.4万戸（前月比14.8%）と連月の急伸、市場予想（同42.5万戸）を大幅に上回り、2008年5月以来の水準を回復した。同販売戸数は、本年2月には同33.8万戸と、1963年から続く現統計の最低値（81年9月同33.8万戸）に並んだ後、3月には前月比29.9%と急伸していた。4月末に住宅減税期限を控え、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%をボトムにマイナス幅を縮小、本年3月は25.4%、4月は47.8%と急伸している。

4月の地域別販売状況では、中西部が前月比31.6%と急伸、北東部が同21.7%、構成比で過半を占める南部も同10.8%と続いた。

4月新築一戸建て販売価格（中央値、季節調整前）は19.84万ドルで、前月比▲9.7%、前年比▲9.5%だった。また、4月末の在庫は21.1万戸と減少、販売比では5.0ヶ月分（3月は6.2ヶ月分）と2005年12月4.9ヶ月分以来の水準に低下した。なお、本統計の販売数は、契約成立時点で計上するため、4月末以後の反動減等の動きが注目される。

（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。