

経済・金融 フラッシュ

米4月住宅販売～新築は前月比 7.3%増、中古は同 0.8%減に

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月の住宅販売は、新築一戸建て販売が前月比で増加、中古販売は減少を見せた。前年比では、昨年4月が住宅減税期限であったこと等からいずれも大幅なマイナスとなったが、昨年5月以降は販売減少が続いたため、今後、前年比の伸びは改善しよう。

住宅販売市場では、歴史的な低金利水準、住宅価格低下、等により購入余裕度指数が上昇する一方、高失業率等を背景とした延滞・差し押さえ物件が、需給・価格の両面で販売市場を圧迫、借り入れ基準の引き締めも販売を抑制している。景気が回復基調を見せるなか、「米経済にとって住宅市場が最大の足かせ」（オバマ大統領）である状況に特段の変化は見られない。

（新築一戸建て住宅販売の動向）

1、4月新築一戸建て住宅販売は、年率 32.3 万戸と連月の増加

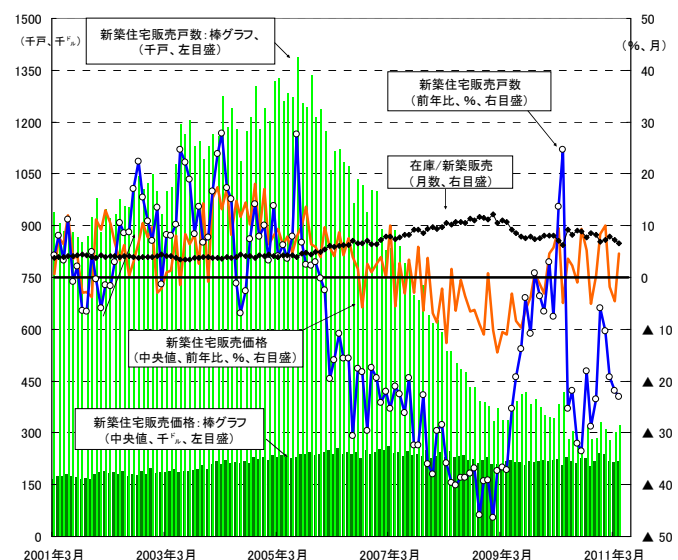
商務省が5月24日発表した4月新築一戸建て住宅販売戸数は年率 32.3 万戸と3月（同 30.1 万戸）から 7.3%増加し、市場予想（同 30 万戸）を上回った。ただし、昨年4月は、住宅減税期限に向けた駆け込み需要増で同 42.0 万戸と急増したため、前年比では▲23.1%と落ち込みが大きい。

昨年5月以降は、それまでの最低値（1963年以降の現統計では81年9月の同 33.8 万戸）を下回る 27.8～33.1 万戸の低水準のレンジでの推移を続け、今年2月には同 27.8 万戸とボトムを付けた。4月は昨年12月以来の水準に持ち直したものの、上記のレンジに留まり、底這い圏の動きを続けた。

4月地域別販売状況では、西部が前月比 15.1%と増加したほか、構成比で過半を占める南部も同 4.3%と増加、前月比では全地域で増加となった。半面、前年比では、全地域で 20%を上回る減少となった。

4月新築一戸建て販売価格（中央値、季節調整前）は 21.79 万ドルと3月 21.45

（図表 1）新築一戸建て住宅販売・価格の推移（月別）



（資料）米商務省

万ドルから前月比 1.6%上昇、前年比では 4.6%の上昇となった。

また、4月末の**在庫戸数**は 17.5 万戸と前月 (18.0 万戸) から減少、これまでの過去最低値 (1967 年 8 月の 18.1 万戸) を下回った。販売月数比では 6.5 ヶ月分と 3 月の 7.2 ヶ月分から低下したものの、昨年の最低値 (4 月の 6.2 ヶ月) は上回って推移している。

4 月の新築販売は連月の増加、在庫も縮小しているが、下記の流通市場の改善が遅れており、底入れしたとは言えない状況にある。

(中古住宅販売の動向)

2、4 月中古住宅販売戸数は、年率 505 万戸と前月から微減

全米不動産協会 (NAR) が 5 月 19 日に発表した 4 月中古住宅販売戸数は、年率 505 万戸 (前月比 ▲0.8%、前年比 ▲12.9%) と前月 (同 509 万戸) から若干減少し、市場予想の同 520 万戸を下回った。

米国の中古住宅販売は、昨年 4 月末の住宅減税期限時に、同 580 万戸と一時的に急増した後、7 月には同 386 万戸と急減少した。本年 1 月には 540 万戸へと回復したが、その後は一進一退の動きを見せていた。このため、最近の前年比の変動幅が大きくなっている。

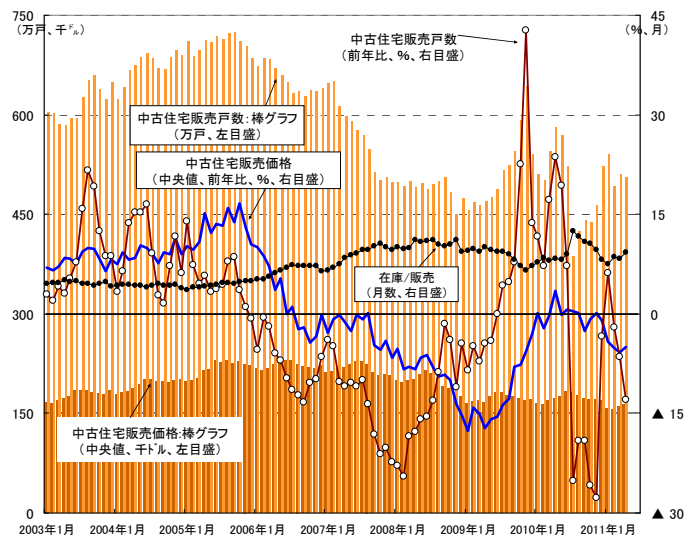
中古販売の 9 割近くを占める一戸建て販売は年率 442 万戸 (前月比 ▲0.5%、前年比 ▲12.6%) と前月から減少、集合住宅も同 63 万戸 (前月比 ▲3.1%、前年比 ▲15.0%) と前月から減少した。

4 月の**中古住宅販売価格** (中央値、季節調整前) は、16.37 万ドル (前月比 2.4%、前年比 ▲5.0%) と連月で前月比の上昇を見せた。同価格は昨年 6 月に 18.29 万ドルと 2008 年 10 月 (18.64 万ドル) 以来の水準を回復、その後は再び下落し、2 月には 15.61 万ドルと住宅ブーム後のボトムを付けていた。なお、住宅ブーム時のピーク (2006 年 7 月) の 23.03 万ドルとの比較では ▲28.9%の下落となる。

販売在庫は 387 万戸 (前月比 9.9%) と 3 ヶ月連続で増加した。在庫は本年 1 月に 336.9 万戸 (在庫月数は 7.5 ヶ月分) と最近のボトムをつけたあと増加し、月間販売比でみた在庫月数は、4 月は 9.2 ヶ月と 3 月 8.3 ヶ月から上昇した。住宅ブームだった 2005 年の月数平均 (4.5 ヶ月) の倍以上あるなど在庫水準は依然重荷となっている。

発表元の NAR では「購入余裕度や雇用回復、ペントアップデマンド等から中古住宅販売は強まるはずだが、必要以上の貸し出し基準の引き締めが市場を抑制している。昨夏の落ち込みからは回復したが、この引き締めにより 15~20%販売が抑制されている。正当な信用評価を得た適格者は不動産を購入できるはずだが、銀行は最高ランク者にもみ貸出しを行っている。高い現金比率と

(図表2) 中古住宅販売・価格の推移 (月別)



(資料) NAR

高いクレジットスコア（高いほど信用力がある）により、過去2年間の購入者のデフォルト率は歴史的な低水準にあり、貸出しを受けられるかが住宅保有者になれるかどうかの分かれ目となっている。また、20%の頭金も住宅購入のブレーキとなっており、リスクな住宅貸出しが行われる前の水準に戻す必要がある。NARのデータでは、20%の頭金を用意できるのは一次購入者の1/5に過ぎない。一次購入者が不在の買い替え市場は停滞する。頭金の低いFHA（連邦住宅局）やVA（退役軍人）ローンの方がパフォーマンスも良好だ。なお、過去1年のエントリーレベルの購入者のうちFHAローンの利用者は56%を占めている。」と貸し出しの厳しさが、市場回復の足かせとなっていると主張している。

また、NARでは、「フレディマックによると4月の30年固定抵当金利は4.84%と3月から変わらず、前年4月の5.1%から低下した。4月の物件購入シェアは住宅一次取得者が36%と3月33%から増加、一年前の49%からは大幅減となった。20%が投資家に購入され（3月は22%、前年4月は15%）、残り44%が買い替え物件となる。また、現金購入物件の比率は31%と3月35%（前年3月は26%）から低下した。住宅価格は前年から5.0%の下落となるが、一般的に2割程度値引きされる延滞・差し押さえ等処分物件は、4月取引におけるシェアが37%と3月の40%から低下、前年の33%からは拡大した。住宅価格は、毎月の変動にも関わらず、過去3年間は16~17万ドルのレンジを中心に安定的である」と説明している。

（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。