

U.S. Indicators

発表日: 2025 年 7 月 22 日(火)

米国 6 月住宅着工件数は増加も一戸建ての減少持続

～住宅建設は不確実性や実質金利上昇で停滞中～

第一生命経済研究所 経済調査部

主任エコノミスト 桂畑 誠治 (Tel: 050-5474-7493)

25 年 6 月の住宅着工件数（季節調整済み、年率換算）は、132.1 万戸、前月比+4.6%（前月 126.3 万戸、同▲9.7%）と、市場予想中央値（ブルームバーグ集計）の 130.0 万戸、前月比+3.5%を上回った（4、5 月合計 1.3 万戸上方修正）。変動の大きい集合住宅の急増によって拡大した。

着工の基調を示す「一戸建て住宅着工件数」が 88.3 万戸、前月比▲4.6%（前月 92.6 万戸、同▲2.3%）と減少幅を拡大して水準を切り下げた一方、「集合住宅の着工件数」は、43.8 万戸、同+30.0%（前月 33.7 万戸、同▲25.1%）と大幅に増加した。5 月に竜巻の発生や大雨などの悪天候の影響を受け下振れた反動もあり、増加した。ただし、一戸建ては在庫の増加、販売の伸び悩み、コスト上昇等を背景に停滞を続けている。地域別では、最大市場の南部、中西部、西部が減少したが、北東部が増加した。

6 月の住宅建設許可件数（季節調整済み、年率換算）は、139.7 万戸、前月比+0.2%（前月 139.4 万戸、同▲2.0%）と市場予想中央値の 138.7 万戸、同▲0.5%に反して増加した（4、5 月合計+0.1 万戸上方修正）。一戸建て住宅が 86.6 万戸、同▲3.7%と減少幅を拡大した一方、集合住宅が 53.1 万戸、同+7.3%と増加に転じた。もっとも、建設業者が需要の先行きに慎重な見方を強めており、許可件数は一戸建て主導で徐々に水準を切り下げている。地域別では、最大市場の南部が増加したが、北東部、西部が減少した。

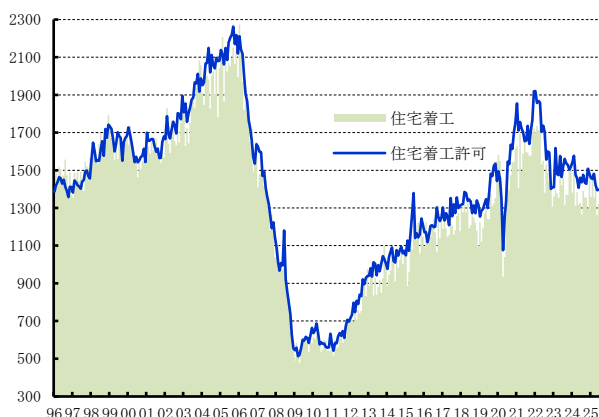
足元の住宅建設は、不確実性の高まりや実質金利の上昇を背景に停滞している。金利高止まりや価格上昇等による販売鈍化によって在庫が増加した他、建設業者がトランプ政権の関税賦課や不法移民取り締まり強化を受けた更なるコスト増や需要鈍化への懸念を強め、新規の住宅着工に慎重になっている。

25 年の住宅販売は、高いモーゲージ金利が抑制要因となるものの、雇用・所得拡大の継続、企業の販促等によって、小幅の持ち直しが見込まれる。このような中、住宅着工件数は緩やかなペースで回復すると予想されるが、2 月に建設業者の先行きに対する見方が悲観に転じたように、トランプ関税への懸念、不法移民の取り締まり強化等を受け、一戸建て住宅着工件数は目先停滞が続けると見込まれる。25 年の住宅販売は前年比+0.4%（24 年同▲0.3%）と小幅増加するものの、在庫の高止まりによって、住宅着工は、同▲1.3%（24 年▲3.5%、23 年▲8.4%）と減少幅の縮小にとどまると予想される。

住宅着工・許可件数

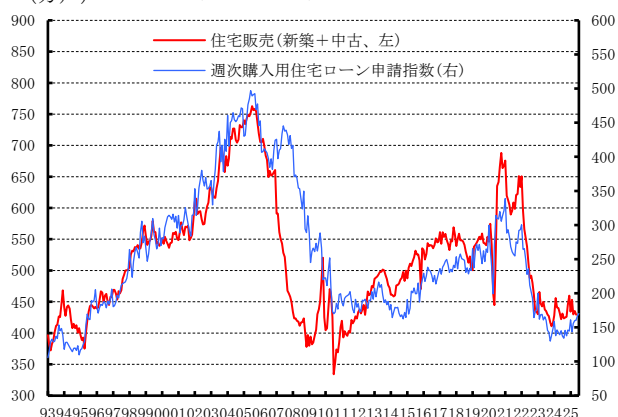
	住宅着工								住宅許可								モーゲージ [※]	住宅市場
	全	一戸建て	2戸以上	北東部	中西部	南部	西部		全	一戸建て	2戸以上	北東部	中西部	南部	西部		金利	指数
24/06	1327	981	346	119	176	741	291		1461	945	516	118	208	809	326		6.98	43
24/07	1265	871	394	172	179	643	271		1436	945	491	140	194	787	315		6.81	41
24/08	1391	1008	383	121	209	767	294		1476	967	509	142	209	813	312		6.48	39
24/09	1357	1043	314	166	179	723	289		1434	962	472	123	204	769	338		6.18	41
24/10	1352	948	404	109	251	664	328		1428	967	461	137	200	761	330		6.59	43
24/11	1295	1014	281	124	172	711	288		1508	973	535	134	221	814	339		6.83	46
24/12	1514	1078	436	148	204	883	279		1480	989	491	144	221	804	311		6.85	46
25/01	1358	1000	358	94	179	698	387		1460	988	472	133	220	796	311		7.03	47
25/02	1490	1098	392	135	127	820	408		1454	992	462	117	239	803	295		6.87	42
25/03	1355	948	407	148	223	696	288		1481	972	509	119	209	834	319		6.70	39
25/04	1398	948	450	183	232	746	237		1422	923	499	136	194	762	330		6.81	40
25/05	1263	926	337	105	189	679	290		1394	899	495	123	217	742	312		6.92	34
25/06	1321	883	438	182	179	674	286		1397	866	531	109	217	775	296		6.86	32
25/07																	6.80	33

(千戸) 住宅着工戸数と住宅着工許可件数の推移



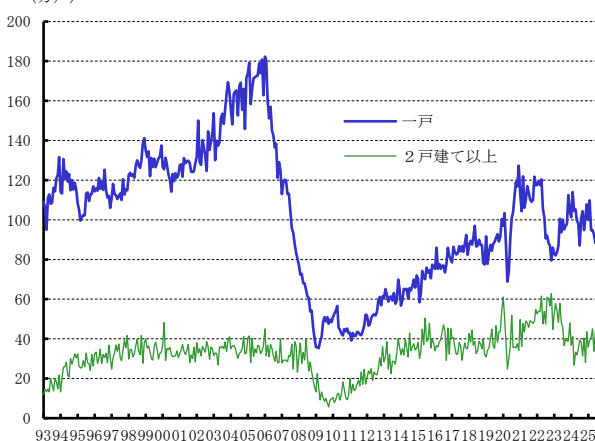
(出所) 米商務省

(万戸) (図表) 住宅販売と住宅ローン申請動向



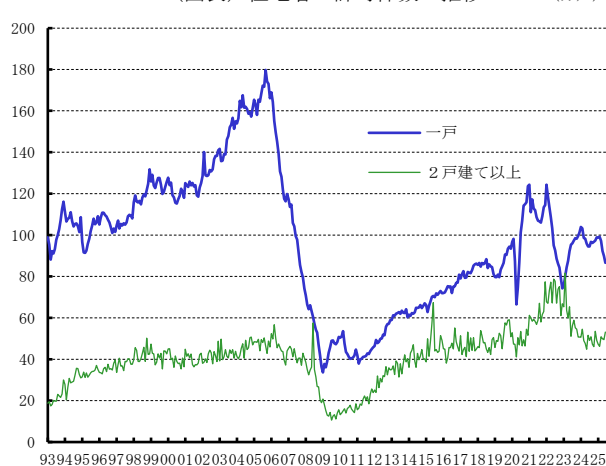
(出所) 米商務省、住宅ローン銀行協会、全米不動産業者協会

(万戸) (図表) 住宅着工件数の推移 (万戸)

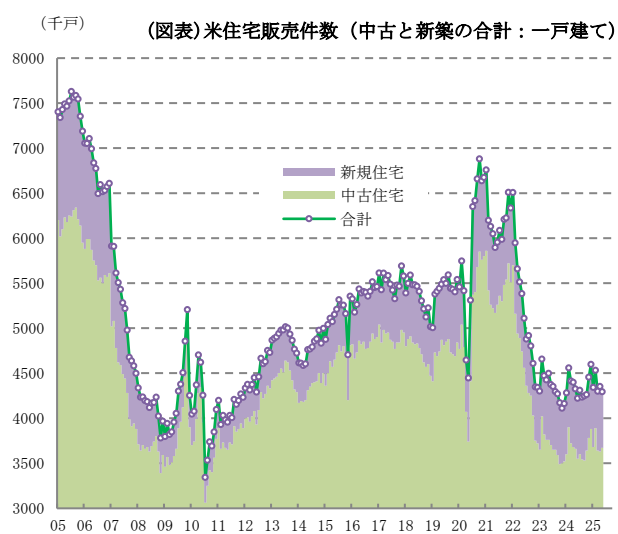


(出所) 米商務省

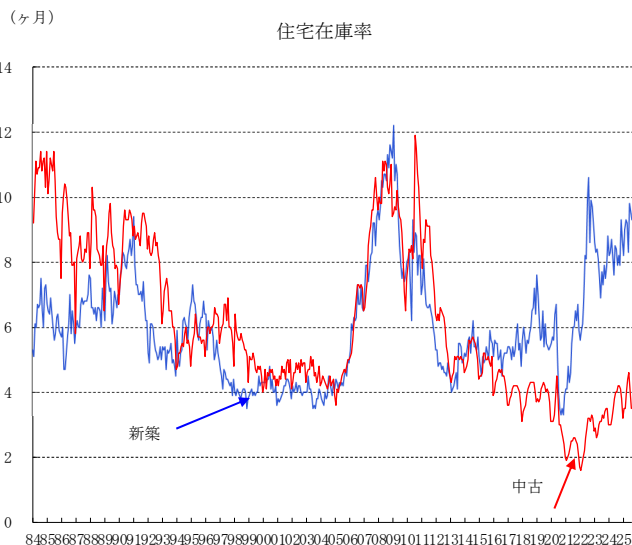
(万戸) (図表) 住宅着工許可件数の推移 (万戸)



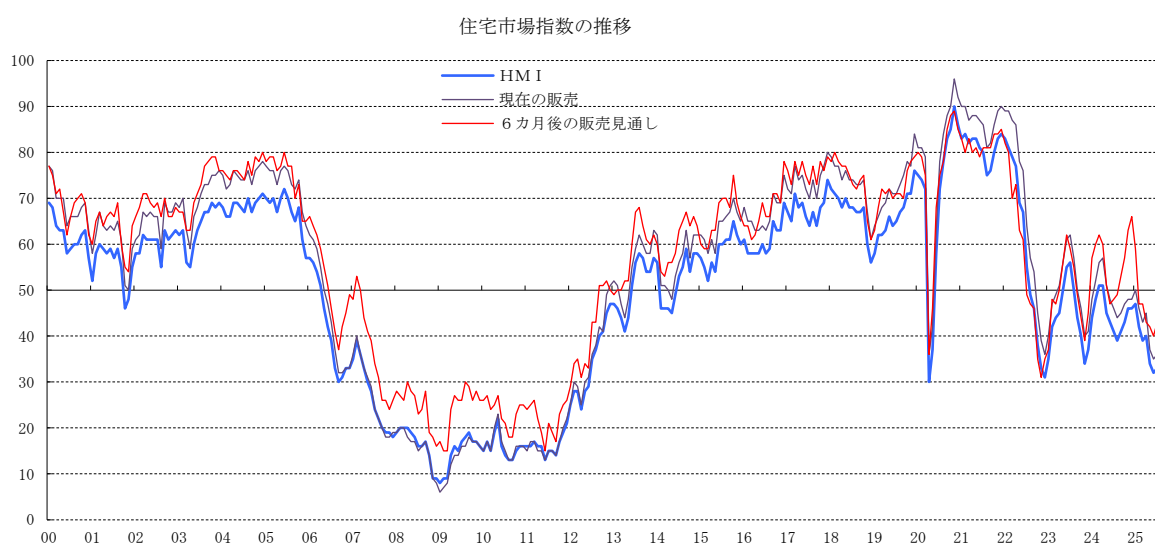
(出所) 米商務省



(出所) 米商務省、NAR



(出所) 米商務省、NAR



本資料は情報提供を目的として作成されたものであり、投資勧誘を目的としたものではありません。作成時点で、第一生命経済研究所経済調査部が信ずるに足ると判断した情報に基づき作成していますが、その正確性、完全性に対する責任は負いません。見通しは予告なく変更されることがあります。また、記載された内容は、第一生命保険ないしはその関連会社の投資方針と常に整合的であるとは限りません。

