

2026 年 7 月 21 日

米国：大幅増も基調は弱いまま(26 年 6 月住宅着工)

～許可件数は金利高やコスト高を背景に先行きの不透明感が継続～

経済調査部 主任エコノミスト 桂畑 誠治

(TEL: 050-5474-7493)

1. 住宅着工は集合住宅主導で急反発

26 年 6 月の住宅着工件数（季節調整済、年率換算）は 142.7 万戸となり、前月比+19.0%（前月：119.9 万戸、同▲15.2%）と急反発した。これは、市場予想中央値（ブルームバーグ集計）の 131.0 万戸（同+11.2%）を大幅に上回る結果である。なお、4、5 月分は過去データが計 4.6 万戸上方修正された。

内訳をみると、着工の基調を示す「一戸建て住宅着工件数」が 89.5 万戸、前月比▲0.2%（前月：89.7 万戸、同▲1.9%）と減少トレンドが継続した。背景には、販売の伸び悩み、資材コストの高騰、労働力不足といった構造的な制約が根強く存在している。一方、月次での変動が激しい「集合住宅着工件数」は 53.2 万戸、前月比+76.2%（前月：30.2 万戸、同▲39.6%）と急増し、全体の押し上げに寄与した。

これらは、慢性的な既存住宅の在庫不足に加え、州政府による用途地域規制の緩和を受けた集合住宅プロジェクトの進展や、空室率の低い北東部での堅調な需要に加えて、前月に金利上昇や悪天候によって一時的に落ち込んだ反動もあって、急増したと判断される。月次でのボラティリティは高まっているものの、これまでの過剰供給（在庫）の調整局面を経て、先行きの需要を睨みながら底固めを探る動きといえる。地域別では、中西部が大幅に増加したほか、最大市場である南部、北東部、西部も堅調に推移した。

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
25/06	1379	925	454	171	192	706	310	1399	873	526	103	216	781	299	6.86	32
25/07	1432	959	473	101	237	850	244	1400	884	516	130	222	762	286	6.81	33
25/08	1291	873	418	96	222	666	307	1347	867	480	121	201	710	315	6.67	32
25/09	1319	837	482	165	196	643	315	1444	888	556	148	204	773	319	6.42	32
25/10	1273	893	380	145	204	666	258	1418	886	532	145	197	736	340	6.35	37
25/11	1319	929	390	151	171	745	252	1414	908	506	115	199	764	336	6.36	38
25/12	1378	946	432	140	186	724	328	1482	892	590	165	213	734	370	6.32	39
26/01	1385	894	491	177	162	751	295	1393	879	514	153	228	703	309	6.20	37
26/02	1346	923	423	137	190	733	286	1540	929	611	158	220	782	380	6.14	37
26/03	1522	1017	505	170	196	811	345	1363	895	468	110	213	717	323	6.37	38
26/04	1414	914	500	149	194	750	321	1423	881	542	130	238	748	307	6.42	34
26/05	1199	897	302	117	186	643	253	1410	892	518	133	193	762	322	6.56	37
26/06	1427	895	532	129	248	741	309	1367	871	496	154	204	707	302	6.59	36
26/07															6.62	34

2. 許可件数はコスト増への強い警戒感から先行きの不透明感が継続

着工の先行指標となる6月の住宅建設許可件数（季節調整済、年率換算）は136.7万戸、前月比▲3.0%（前月：141.0万戸、同▲0.9%）となり、着工件数の大幅増とは対照的に小幅な低下となった。なお、4、5月分は計0.3万戸下方修正されている。

内訳をみると、一戸建てが87.1万戸、同▲2.4%（前月：89.2万戸、同+1.2%）と減少に転じた。一方、変動の激しい集合住宅が49.6万戸、同▲4.2%（前月：51.8万戸、同▲4.4%）と続落したものの、前々月の急増からの反動調整は限定的な範囲にとどまった。建設業者は先行きに対する慎重姿勢を崩しておらず、特に一戸建ての鈍化が響き、許可件数全体としては底這い推移の域を出ていない。地域別では、北東部と中西部で許可件数が増加した一方、南部、西部は減少となった。

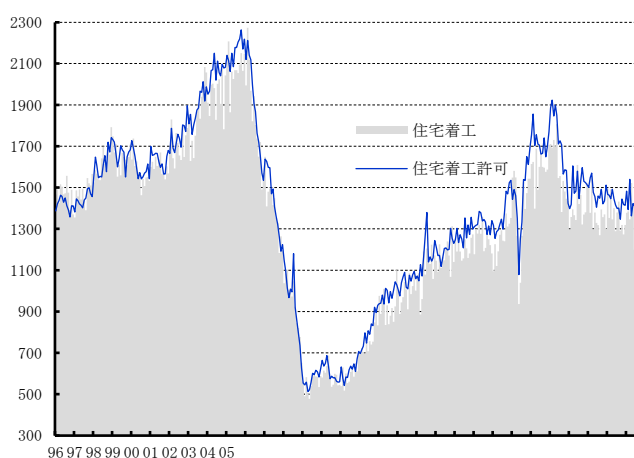
3. 住宅市場は不確実性の高まりや高金利を背景に停滞感が漂う

現在の住宅建設を取り巻く環境には、不確実性の高まりや高金利を背景に停滞感が漂っている。金利の高止まりや価格上昇に伴う販売鈍化で在庫が増加していることに加え、トランプ政権による関税賦課や不法移民取り締まり強化を巡る懸念が、建設コストの増大や需要減退のリスクとして強く意識されている。こうした下振れリスクを背景に、建設業者は新規着工に対して慎重なスタンスを維持している。

4. 先行きは底堅い需要と供給制約が相克

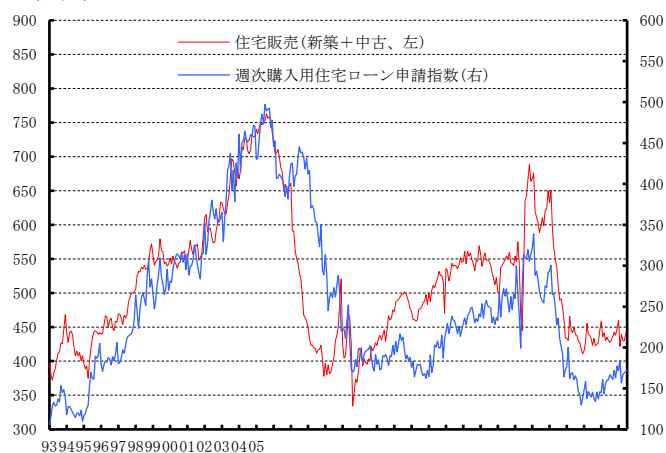
26年の住宅販売は、住宅ローン金利の限定的な低下や実質所得の拡大、建設業者による販促策（金利引き下げ特約の提供など）に支えられ、小幅な増加が見込まれる。しかし、トランプ関税による資材価格の上昇懸念や、移民規制強化に伴う労働力不足・人件費高騰が、供給側の強い下押し圧力となる。建設業者の慎重な見方は維持される可能性が高く、26年の一戸建て住宅着工件数は前年比+1%程度（25年前年比▲1.1%）の僅かな拡大にとどまる見通しである。

（千戸） 住宅着工戸数と住宅着工許可件数の推移

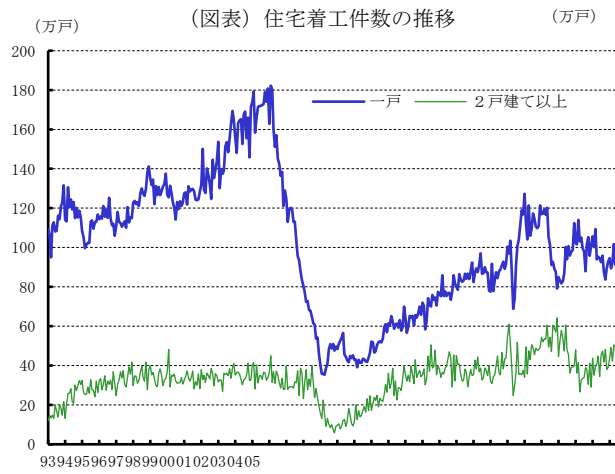


（出所）米商務省

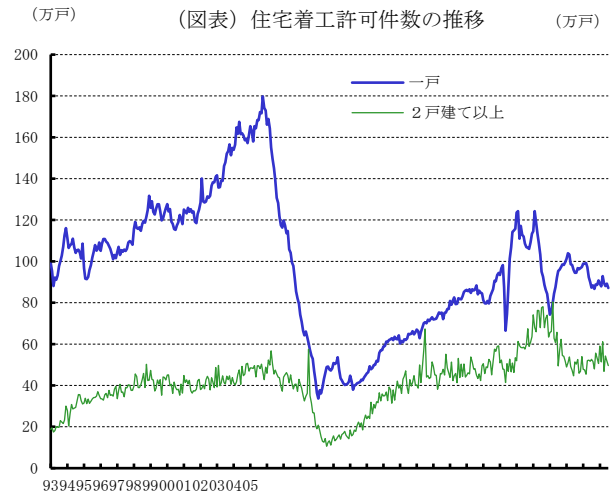
（万戸） （図表）住宅販売と住宅ローン申請動向



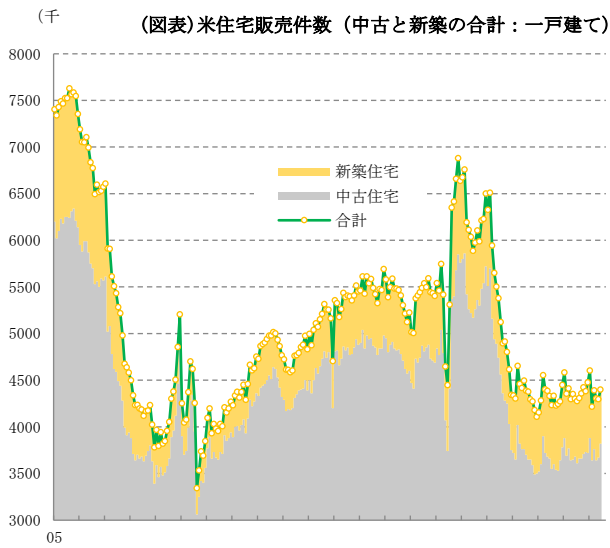
（出所）米商務省、住宅ローン銀行協会、全米不動産業者協会



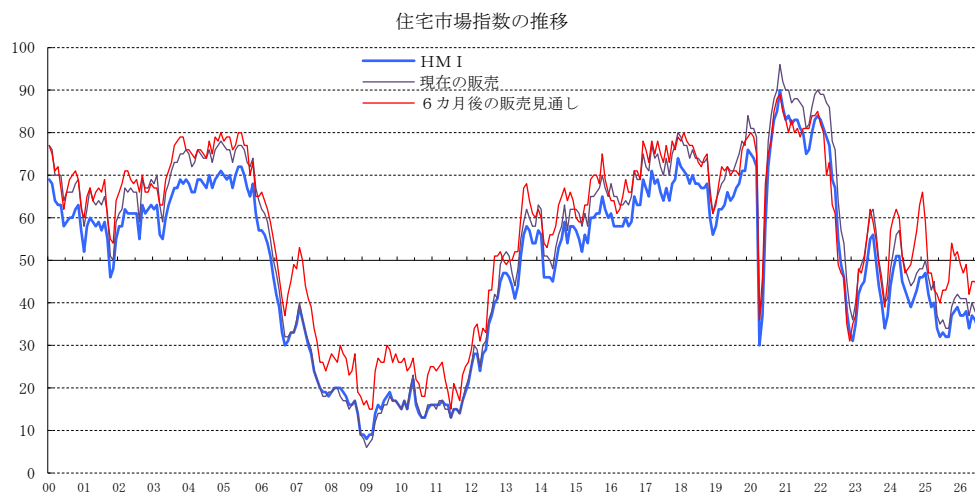
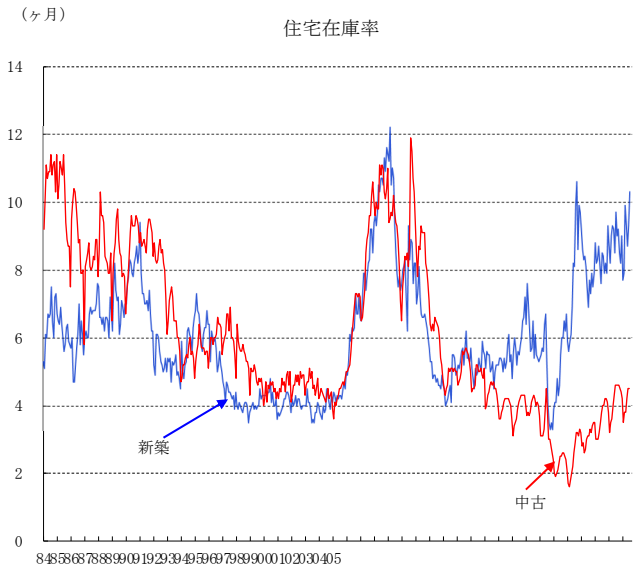
(出所) 米商務省

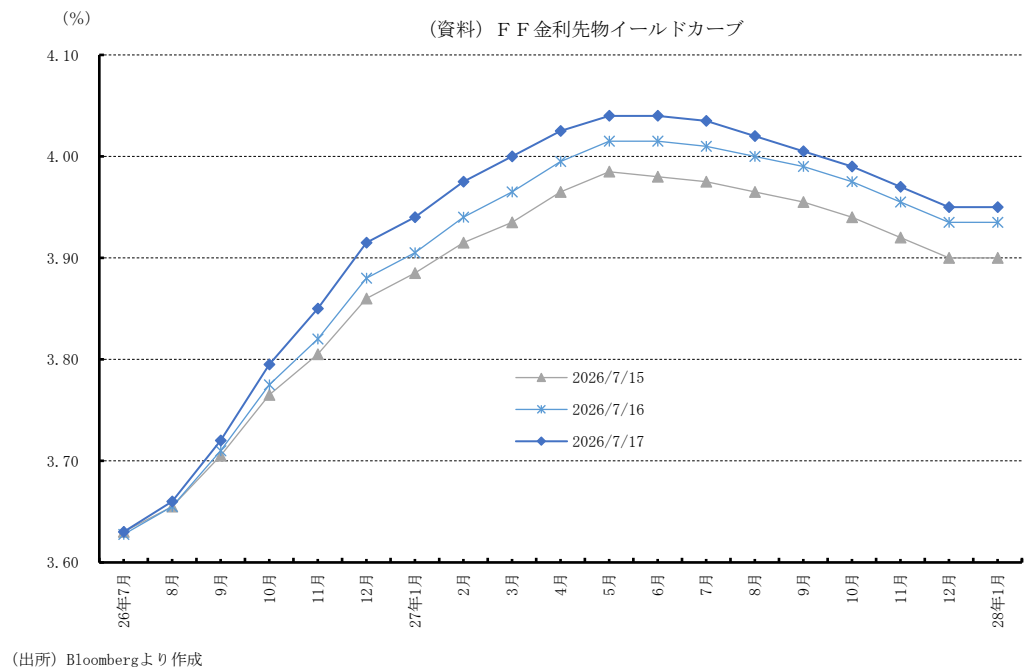


(出所) 米商務省



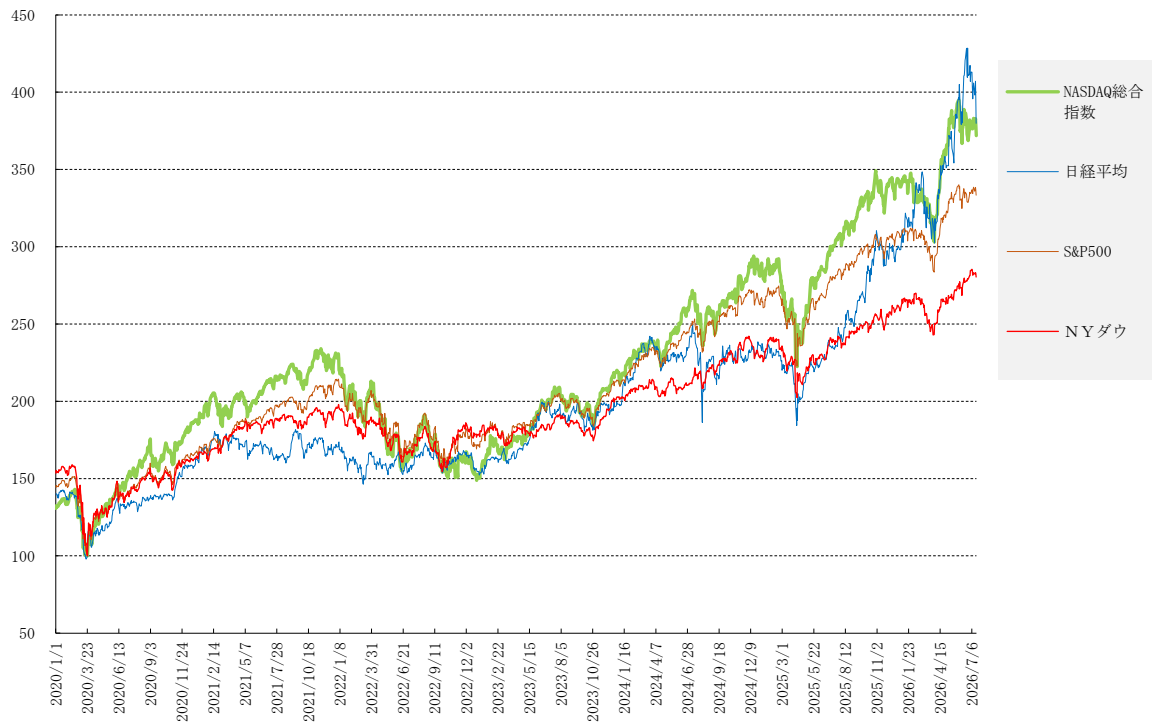
(出所) 米商務省、NAR





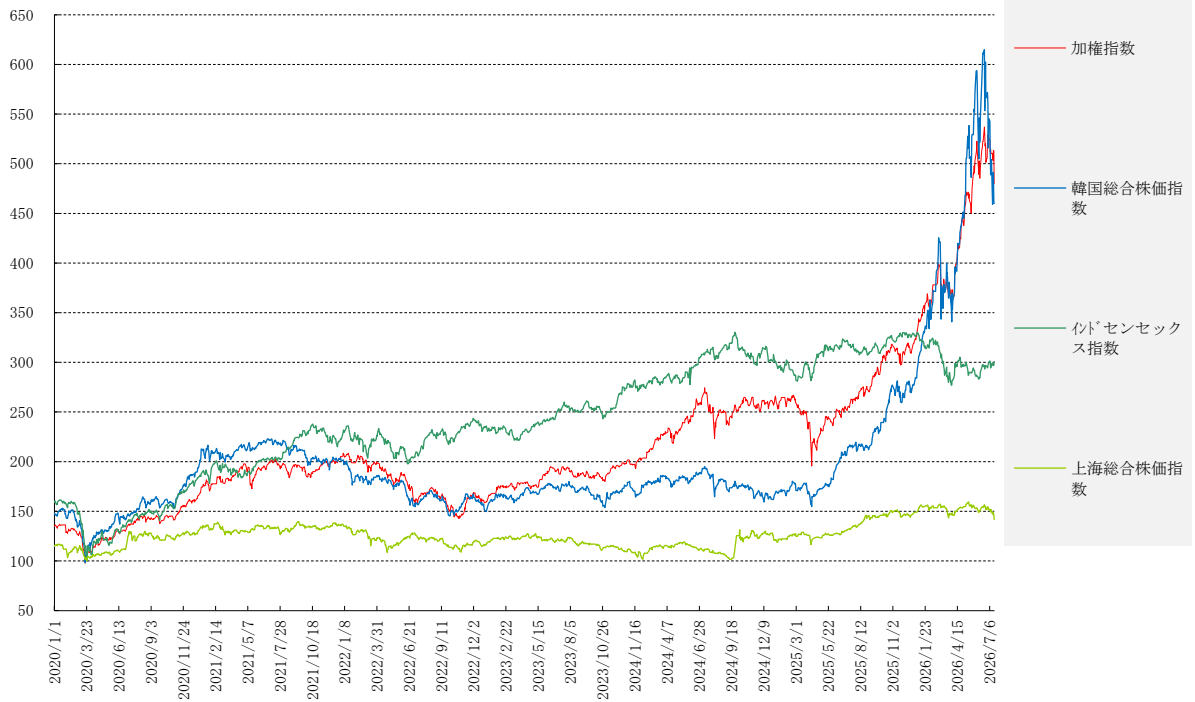
2020. 3. 23=100

株価動向



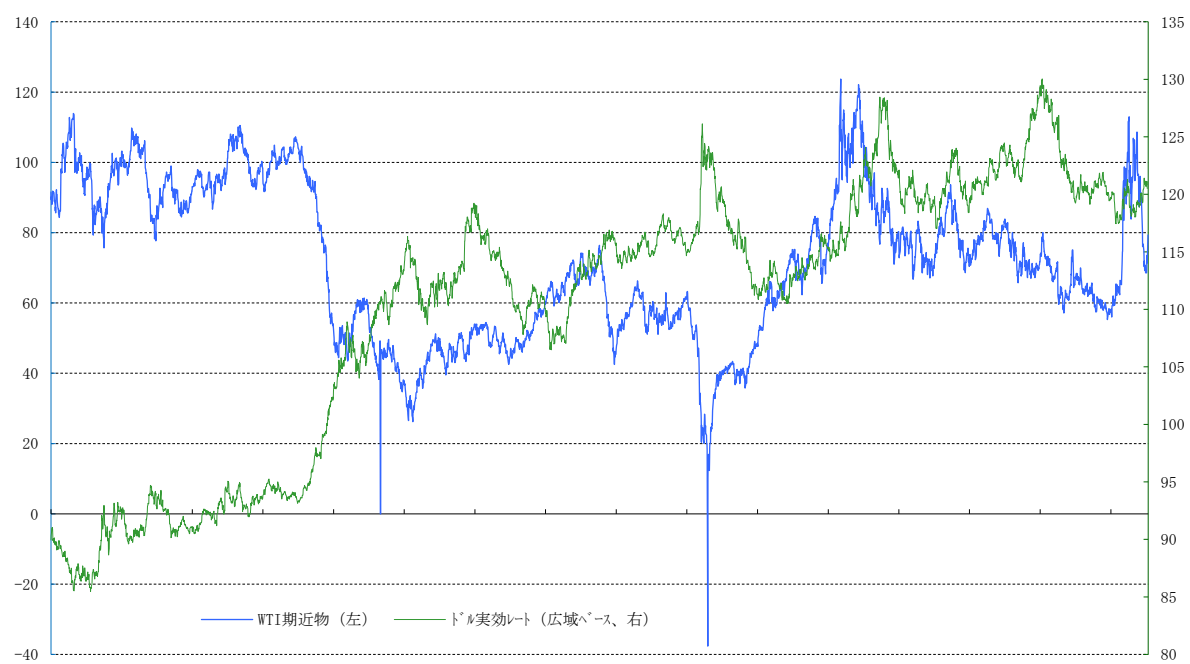
2020. 3. 23=100

株価動向



(ドル/バレル)

(図表) ドル実効レートとWTI期近物の推移



(出所) FRB, CME