

# U.S. Indicators

マクロ経済指標レポート

**米国 ピークアウト感を強めた住宅販売(04年12月)**

発表日：05年1月31日(月)

～先行指数は再増加を示唆～

(No. UI - 160)

第一生命経済研究所 経済調査部

桂畑 誠治(かつらはた せいじ)

(03-5221-5001、4518 : [seiiji@dlri.dai-ichi-life.co.jp](mailto:seiiji@dlri.dai-ichi-life.co.jp))

住宅関連指標の動向

	住宅販売		平均住宅販売価格		新築住宅 在庫率	モーゲージ 購入指数	モーゲージ 金利	住宅市場 指数	住宅着工	住宅着工			住宅許可
	新築	中古	新築	中古						一戸建て	2～4戸	5戸以上	
03/12	1120	6370	+ 6.8	+ 10.5	4.0	4.2	5.73	69	2067	1657	29	381	1979
04/01	1155	6000	+ 13.9	+ 6.9	3.9	+ 12.9	5.58	68	1934	1565	30	339	1913
04/02	1165	6130	+ 13.2	+ 7.3	3.7	9.8	5.51	66	1895	1521	30	344	1913
04/03	1270	6480	+ 12.9	+ 8.7	3.6	+ 8.3	5.47	66	2000	1624	33	343	1975
04/04	1176	6630	+ 13.5	+ 9.0	4.0	+ 0.6	5.93	69	1963	1615	36	312	2006
04/05	1244	6810	+ 6.9	+ 10.1	3.7	+ 2.5	6.26	69	1979	1654	56	269	2097
04/06	1198	6920	+ 9.8	+ 10.0	3.9	2.2	6.19	68	1817	1520	25	272	1945
04/07	1095	6720	+ 12.4	+ 9.4	4.4	0.7	5.96	67	1985	1661	64	260	2066
04/08	1158	6550	+ 12.9	+ 7.1	4.3	+ 0.6	5.77	70	2018	1685	67	266	1969
04/09	1211	6760	+ 5.8	+ 9.1	4.1	+ 1.3	5.71	67	1905	1549	31	325	1998
04/10	1263	6760	+ 18.0	+ 9.2	3.9	0.3	5.63	69	2065	1662	41	362	2018
04/11	1097	6920	+ 4.5	+ 10.7	4.7	+ 2.8	5.70	70	1807	1483	38	286	2028
04/12	1098	6690	+ 8.9	+ 8.2	4.8	0.3	5.68	71	2004	1678	35	291	2032
05/01						9.3	5.64	70					

(注) 単位は住宅販売が千戸、その他は%。

## 前月比+ 2.9%の 778.8万戸

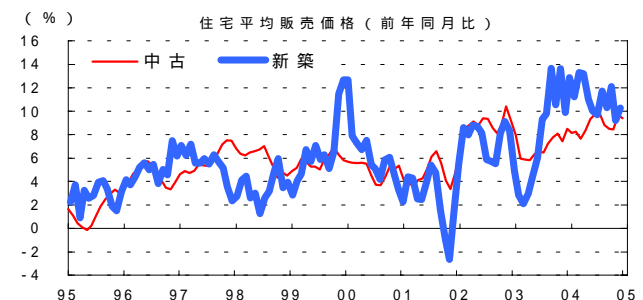
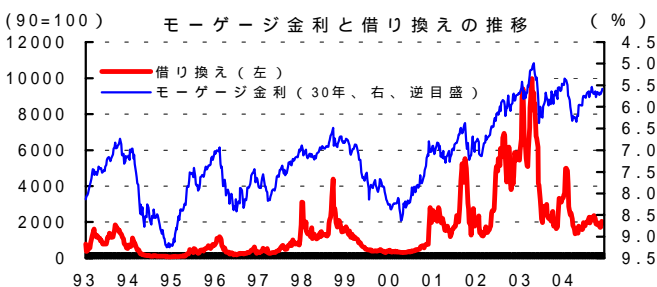
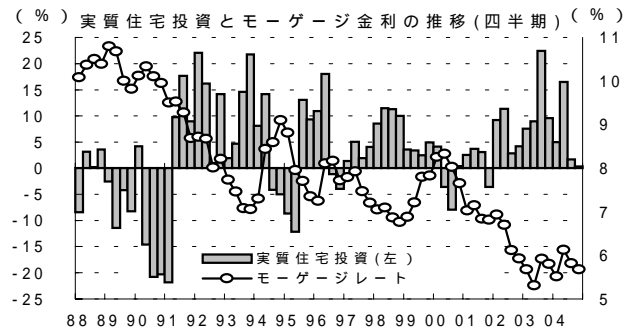
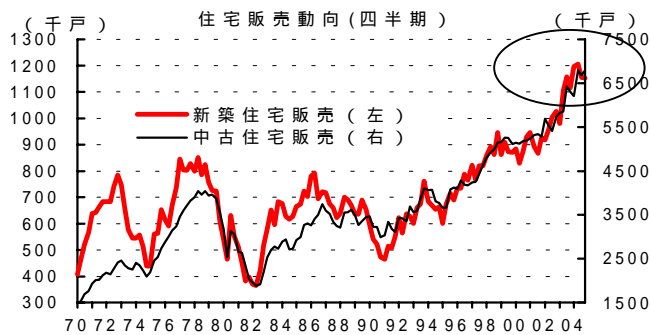
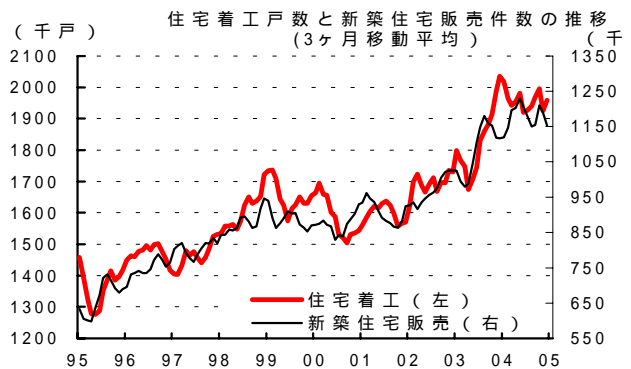
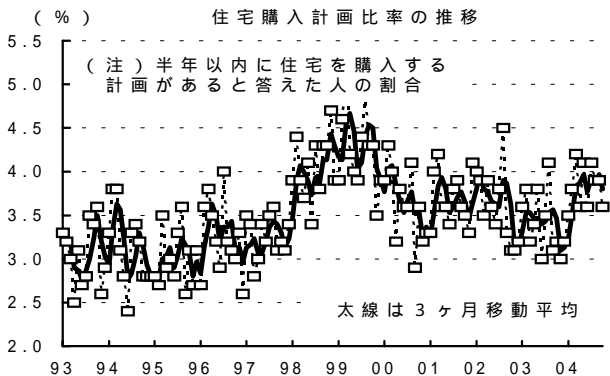
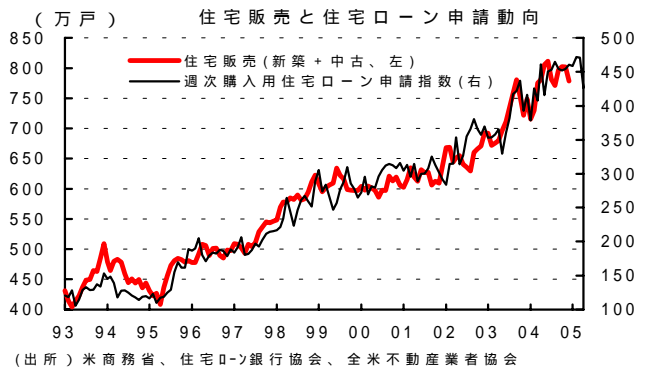
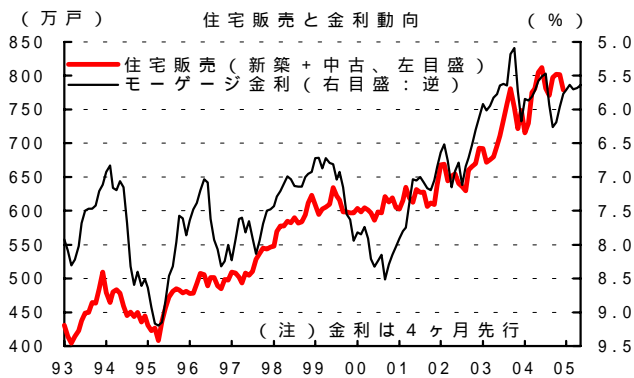
12月の住宅販売〔年率換算戸数：以下同様〕は、778.8万戸（前月比 2.9%）と2ヵ月連続の減少となった。中古住宅は669.0万戸（同 3.3%）と減少に転じた。中古住宅は所有権が移転した時点でカウントされるため、1、2ヵ月前の金利の影響を受ける。11月に金利が上昇したこと、11月の販売戸数が過去最高となったため中古市場での住宅供給が抑制されたことによって減少したとみられ、減少トレンドに転じたと判断するのは早計である。一方、新築住宅は109.8万戸（同+0.1%）と、9、10、11月合計で5.9万戸下方修正されたなかで市場予想の120万戸を下回っており、予想対比弱い内容となった。新築住宅販売はハリケーンの襲来によって9、10月に高水準となった反動がでている可能性がある。さらに、住宅販売指数が上昇していること、住宅購入口ローン申請件数が11、12月と過去最高にまで増加していることから再び増加が見込まれる。

## 年初に再び住宅需要 強含みの公算

住宅販売を取り巻く環境をみると、住宅購入意欲の強い層の人口に占める比率が高まるなかで、銀行の貸し出し基準の緩和など良好な借入環境が持続している。このような環境のもと、1月のNAHB住宅市場指数では、「客足指数」が50と前月対比2ポイント低下し、「現在の住宅販売指数」が77と前月から1ポイント低下したが高水準を維持するなど、1月の住宅需要も強い状態にあることを示唆している。さらに、住宅販売に約3ヵ月先行する住宅購入口ローン申請件数は、モーゲージ金利が再び低下したことから12月に過去最高水準付近で推移している。これらのことから、住宅販売は2005年2月にかけて過去最高水準を更新すると見込まれる。その後も、FRBによる慎重なペースでの利上げ継続が見込まれるなか、長期金利の上昇が限られたものにとどまろう。一方で、物価上昇率が前年比+2%台前半での推移が見込まれるため実質金利の低位安定が予想されること、雇用・所得環境が改善すること、資産価格も増加傾向を辿ること等を背景に2005年4～6月期にかけて住宅販売は堅調に推移すると見込まれる。

### 1～3月期の住宅資産からの資金調達は再拡大

住宅関連資産からの資金調達動向では、前年比で住宅価格と概ね同様の動きをする中古住宅販売価格は、10～12月期に前年同期比+9.4%（7～9月期同+8.5%）と高い伸びとなったことから、同時期の全米住宅価格も安定した伸びが予想される。この結果、ホーム・エクイティ・ローン〔住宅の純資産価値（住宅の時価からモーゲージ・ローンの未払残高を除いた部分）を担保に借り入れ枠を設定すること〕は1～3月期も堅調に推移すると見込まれる。また、長期金利が低位で推移したことで、モーゲージローンのリファイナンスも小幅ながら再び増加するなど、10～12月期の住宅資産関連からの資金調達は緩やかながらも増加した。これらの住宅資産からの資金調達は、借入・借り換え申請から1四半期程度遅れて家計の流動性に影響を与えることから、1～3月期の家計の流動性増加に寄与しよう。



(出所) M B A

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。見直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。