

## U.S. Indicators

マクロ経済指標レポート

## 米国 91年1月以来の大幅な減少となった住宅着工 (05年3月住宅着工件数)

発表日:05年4月19日(火)

~ 許可・許可済み未着工・建築中の件数が増加しており住宅需要は依然強い ~

(No. UI - 011)

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 : [seiji@dlri.dai-ichi-life.co.jp](mailto:seiji@dlri.dai-ichi-life.co.jp))

住宅着工 許可件数 (Housing Starts and Building Permits)

	住宅着工				北東部	中西部	南部	西部	住宅許可	モーゲージ金利	住宅市場指数
	1戸建て	2~4戸	5戸以上								
04/03	2000	1624	33	343	173	373	929	525	2019	5.47	66
04/04	1963	1615	36	312	178	382	957	446	2043	5.93	69
04/05	1979	1654	56	269	180	357	870	572	2111	6.26	69
04/06	1817	1520	25	272	165	315	864	473	1981	6.19	68
04/07	1985	1661	64	260	182	349	894	560	2097	5.96	67
04/08	2018	1685	67	266	202	370	908	538	2017	5.77	70
04/09	1905	1549	31	325	158	350	898	499	2024	5.71	67
04/10	2065	1662	41	362	176	389	947	553	2056	5.63	69
04/11	1805	1486	39	280	161	318	849	477	2072	5.70	70
04/12	2056	1714	49	293	196	378	958	524	2069	5.68	71
05/01	2189	1776	48	365	163	337	1134	555	2132	5.63	70
05/02	2229	1798	54	377	195	437	1021	576	2107	5.60	69
05/03	1837	1539	40	258	188	309	837	503	2023	5.91	70
05/04										5.95	67

(出所) 商務省、FRB

(注1) 住宅着工の正式分類は、1戸建、2戸建、3~4戸建、5戸建以上。

(注2) モーゲージ金利の出所はFRB。別統計。

前月比 17.6%の  
183.7万戸

05年3月の住宅着工件数は、183.7万戸(季節調整済み、年率換算)と前月比17.6%減少した。市場予想の209万戸を大幅に下回り、91年1月以来の下落率となった(1、2月合計で40万戸上方改定)。北東部を除く全地区で軒並み大幅に減少した。

しかし、今回の減少は天候不順、人手不足によるとみられ、需要の減退を示すものではないと考えられる。なぜなら、建築中の住宅件数が79年1月以来の高水準を維持し、着工許可済みの未着工件数も86年4月以来の高い水準まで増加していることから、需要が強く特殊要因による落ち込みが示唆されている。また、3月の住宅着工許可件数が2023万戸(前月比4.0%)と過去最高水準を維持していることから、住宅着工件数は4月に再び200万戸前後まで増加が予想され、引き続き住宅部門の好調が持続していると判断される。

住宅市場指数は4月  
の住宅部門が好調な  
ことを示唆

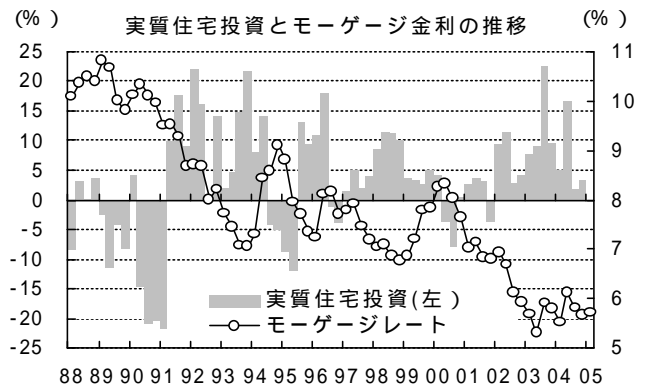
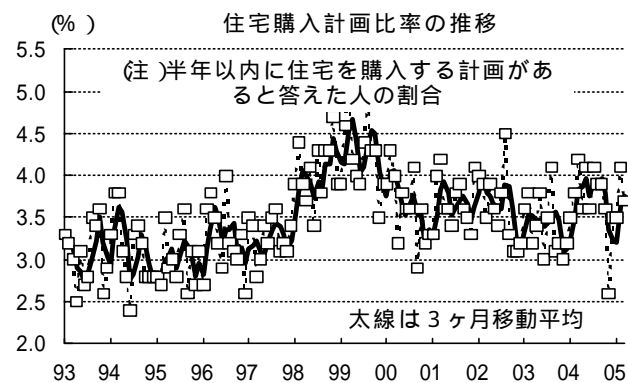
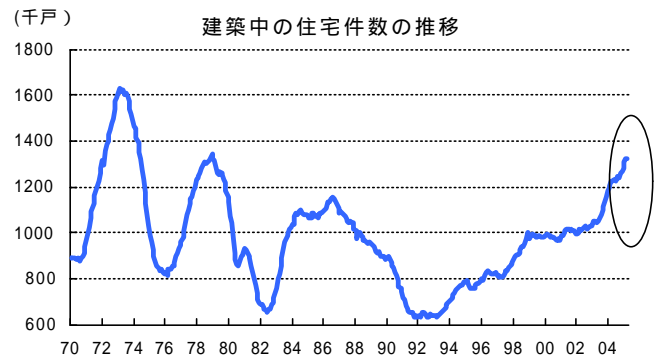
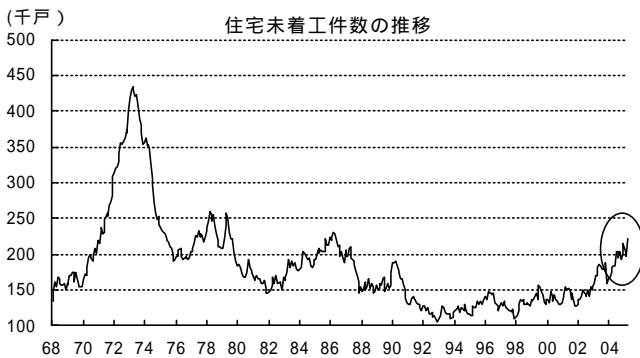
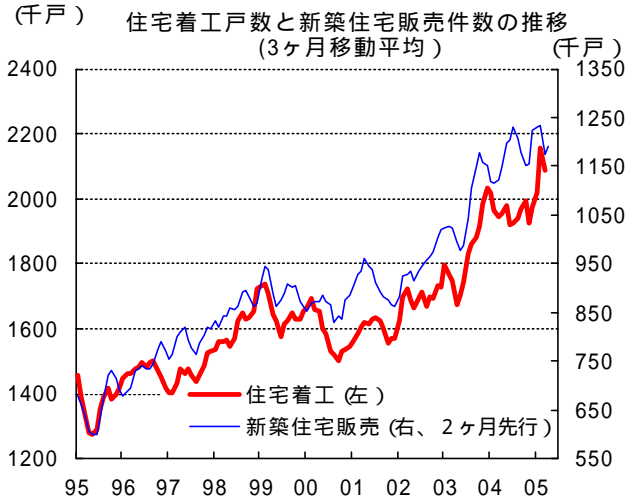
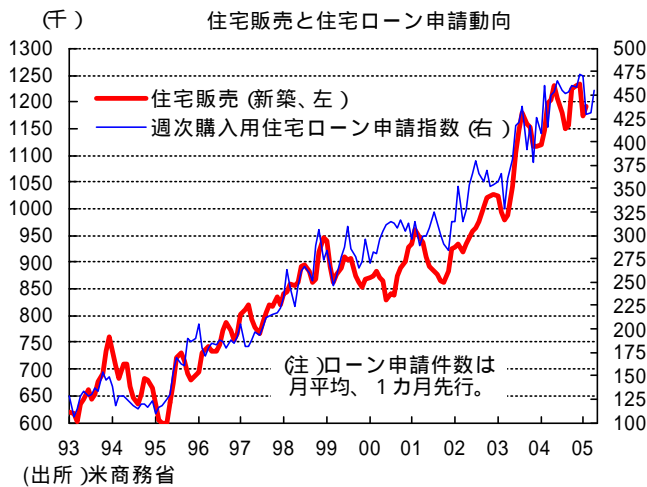
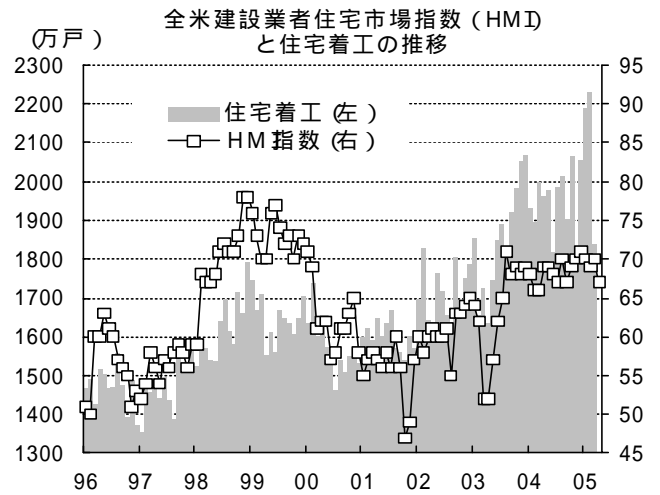
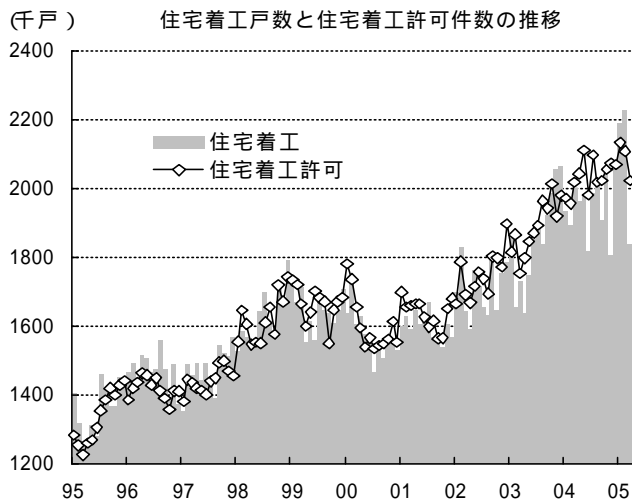
NAHB住宅市場指数をみると、2001年12月以降41ヵ月連続で拡大・縮小の分かれ目である50を上回っている。05年4月のNAHB住宅市場指数の内訳をみると、購入者側では「客足指数」が50と前月対比2ポイント低下し、「現在の住宅販売指数」が73と前月から3ポイント低下したものの住宅需要の強い状態が持続していることを示唆している。供給サイドでは、「6ヵ月後の販売見通し指数」が4月に76と3月から3ポイント低下したが高水準を維持しており、建築業者の先行きに対する見方が非常に楽観的な状態にあることから、見込み建築も着工件数の押し上げに働こう。結果、NAHB住宅市場指数全体でも67と高水準を維持しており、4月も住宅部門の堅調な状況が持続していると考えられる。ただし、昨年12月をピークに緩やかに低下していることから、拡大ペースは緩やかなものにとどまろう。

**住宅着工件数は  
2005 年前半 200 万  
戸台を維持する公算**

住宅販売に関しては、住宅販売に約 1 ヶ月先行する住宅購入ローン申請件数はモーゲージ金利が再び低下したことや、銀行が貸出基準を緩和するなど資金調達が容易な状況にあったことから11、12月と過去最高水準となった。このため、1～3月期の住宅販売は過去最高水準となる可能性が高い。その後、2005年1、2月と住宅ローン申請件数の水準が切り下がっており、住宅販売は4～6月期以降緩やかに鈍化する公算。今後も長期金利の上昇が続く可能性があるものの、物価上昇率が前年比で2%台前半での推移が予想されるため実質金利は歴史的にみても低い水準で推移するとみられる。さらに、雇用・所得環境が拡大傾向を辿ること、住宅や株などの資産価格も増加傾向を辿ると見込まれることから、住宅販売は堅調に推移すると予想される。このような住宅需要のもと、在庫率が低水準にとどまっており、2005年前半の住宅着工件数は200万户程度を維持すると見込まれる。

	申請指数									住宅ローン金利 (30年、固定 、約定ベース)	
	前週比	購入 前週比	借換 前週比	固定金利 前週比	変動金利 前週比	前週比	前週比	前週比	前週比		
2005/1/21	658.1	-3.6	439.0	-2.0	1932.8	-5.7	471.1	-2.0	4572.6	-6.9	5.58
2005/1/28	706.4	7.3	440.3	0.3	2253.9	16.6	499.4	6.0	5037.7	10.2	5.61
2005/2/4	735.9	4.2	444.6	1.0	2430.7	7.8	525.4	5.2	5143.4	2.1	5.48
2005/2/11	732.3	-0.5	423.3	-4.8	2530.1	4.1	532.0	1.3	4923.8	-4.3	5.50
2005/2/18	727.9	-0.6	417.8	-1.3	2532.0	0.1	528.8	-0.6	4894.0	-0.6	5.67
2005/2/25	710.1	-2.4	440.0	5.3	2281.1	-9.9	515.6	-2.5	4779.0	-2.3	5.74
2005/3/4	704.8	-0.7	451.7	2.7	2176.8	-4.6	513.1	-0.5	4717.3	-1.3	5.69
2005/3/11	727.6	3.2	462.8	2.5	2267.5	4.2	515.4	0.4	5169.9	9.6	5.91
2005/3/18	658.8	-9.5	446.4	-3.5	1894.4	-16.5	459.5	-10.8	4833.0	-6.5	5.95
2005/3/25	674.3	2.4	470.9	5.5	1857.2	-2.0	447.8	-2.5	5412.9	12.0	6.08
2005/4/1	644.5	-4.4	446.0	-5.3	1798.8	-3.1	437.4	-2.3	4978.7	-8.0	5.91
2005/4/8	683.6	6.1	474.5	6.4	1899.6	5.6	460.1	5.2	5360.7	7.7	5.95

抵当貸付銀行協会 (MBA)



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。