

# U.S. Indicators

マクロ経済指標レポート

## 米国 低金利、雇用・所得の拡大により住宅需要は好調(05年7月住宅着工件数)

発表日:05年8月16日(火)

～許可・許可済み未着工が79年以来の水準にまで増加しており年内200万戸台で推移の公算～(No. UI-087)

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

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

	住宅着工				住宅許可				モーゲージ金利	住宅市場指数	
	一戸建て	2～4戸	5戸以上	合計	北東部	中西部	南部	西部			
04/07	1986	1661	64	261	182	349	894	561	2114	5.96	67
04/08	2025	1689	68	268	202	369	912	542	2058	5.77	70
04/09	1912	1555	31	326	158	348	908	498	2039	5.71	67
04/10	2062	1666	41	355	175	389	947	551	2093	5.63	69
04/11	1807	1484	39	284	161	318	851	477	2093	5.70	70
04/12	2050	1713	48	289	195	379	955	521	2081	5.68	71
05/01	2188	1769	48	371	164	332	1138	554	2136	5.63	70
05/02	2228	1808	52	368	207	433	1018	570	2093	5.60	69
05/03	1833	1550	34	249	210	311	830	482	2021	5.91	70
05/04	2027	1640	47	340	189	326	1021	491	2148	5.82	67
05/05	2041	1724	37	280	185	387	926	543	2062	5.69	70
05/06	2045	1703	36	306	184	340	1036	485	2132	5.57	72
05/07	2042	1711	42	289	196	371	980	495	2167	5.72	70
05/08										5.91	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▲0.1%の 204.2万戸と市場予 想を上回った

05年7月の住宅着工件数は、204.2万戸(季節調整済み、年率換算)と前月比▲0.1%となったものの、市場予想の203万戸を上回った。さらに、5、6月合計で7.8万戸上方改定されていることから市場予想対比かなり強い内容だったといえる。前月に急増した反動のた南部地区以外が増加した。住宅着工件数が200万戸の大台を維持していることや、低い金利水準、雇用・所得の拡大、資金調達の容易さ、住宅価格の上昇期待等を背景に住宅需要が強いことから、住宅部門の好調が持続していると判断される。

足下で建築中の住宅件数が74年5月以来の高水準、着工許可済みの未着工件数も79年5月以来の高い水準まで増加している。加えて、7月の住宅着工許可件数が216.7万戸と一段と増加していることから、住宅着工件数は8月も200万戸台を維持すると予想される。

### 住宅市場指数は8月 の住宅部門が好調な ことを示唆

NAHB住宅市場指数は、2001年12月以降45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8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5ポイント低下、「現在の住宅販売指数」が72と前月比4ポイント低下しピークアウト感がでているものの水準が高く住宅需要は強い状態が持続している。供給サイドでは、「6ヵ月後の販売見通し指数」が77と前月と変わらずとなり高水準を維持している。このように、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、見込み建築の増加が期待でき着工件数を押し上げよ

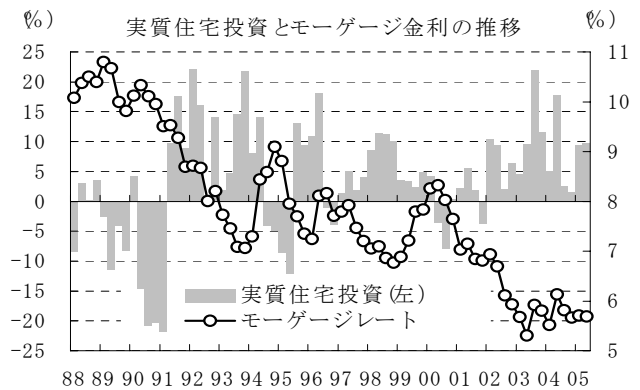
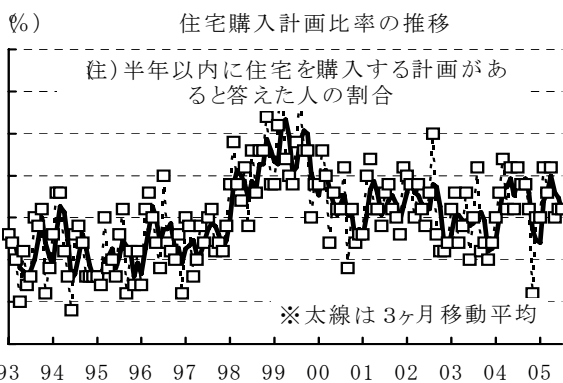
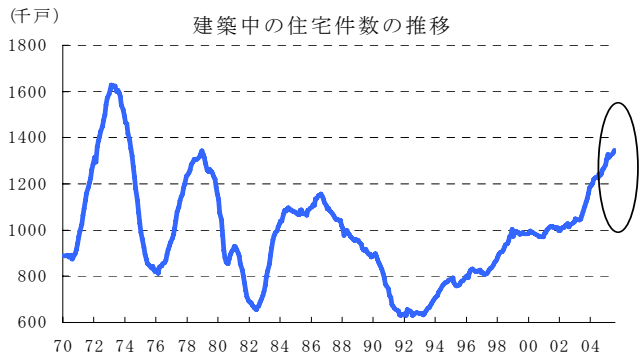
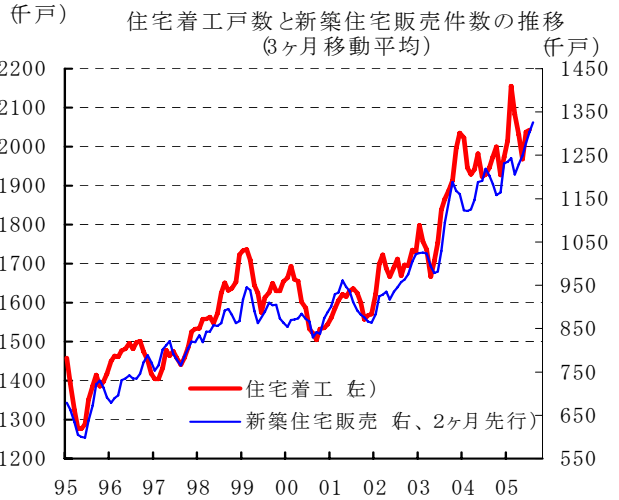
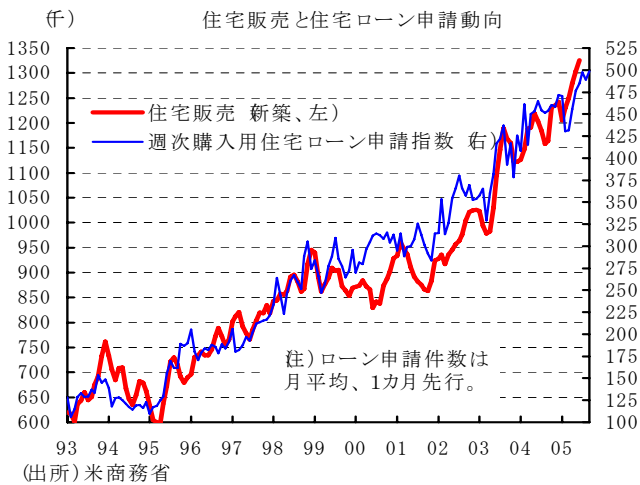
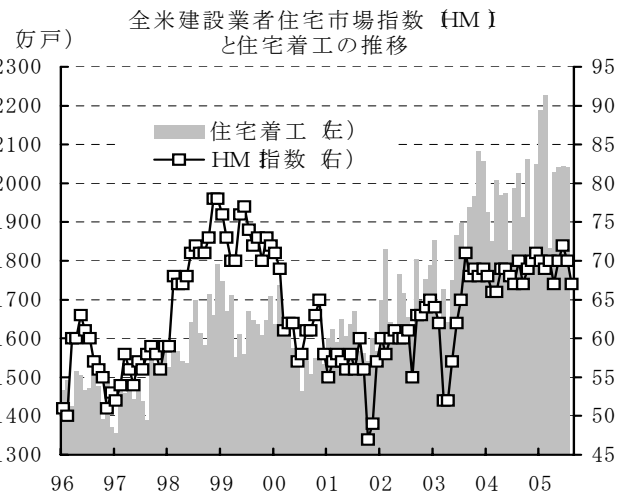
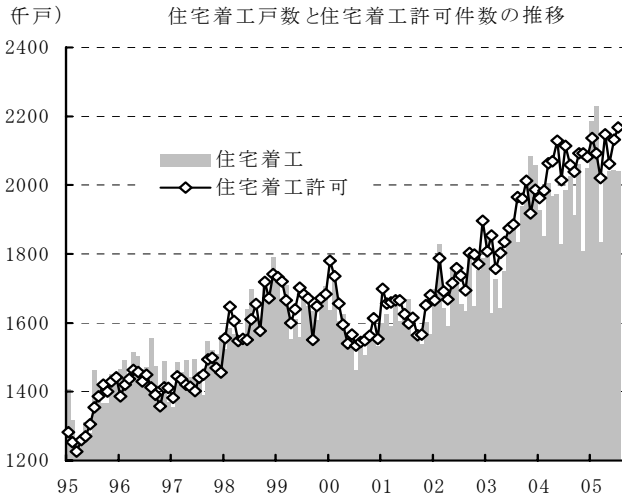
う。NAHB住宅市場指数全体でも67と前月比3ポイント低下したものの高水準を維持しており、8月の住宅部門は好調を維持していると考えられる。

**住宅着工件数は  
2005年10～12月期  
にかけて200万戸の  
大台を維持する公算**

住宅販売に関しては、住宅販売に約1ヵ月先行する住宅購入ローン申請件数が、モーゲージ金利が低下していること、政策金利の引き上げ後も銀行が貸出基準を引き締めていないため資金調達が容易な状況にあることから、4、5、6月と3ヵ月連続で過去最高を更新し、7、8月も高水準で推移している。このため、7～9月期の住宅販売は過去最高水準を更新するとみられる。このような住宅需要のもと、未着工件数が高水準となっていること、住宅の在庫率が低水準にとどまっていることから、住宅着工件数は少なくとも2005年中200万戸台を維持すると見込まれる。その後に関しても、雇用・所得が拡大傾向を辿ること、住宅価格の値上り期待が強いこと、さらに景気減速観測の強まりによる長期金利の低下が持続することで、住宅需要が押し上げられると予想される。このことは、関連消費や住宅資産関連からの資金調達の増加に繋がり年後半の景気を下支えする要因となろう。

	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		
2005/4/29	714.1	0.2	482.5	0.1	2061.2	0.4	498.6	2.3	5222.4	-3.6	5.74
2005/5/6	781.0	9.4	526.2	9.1	2263.3	9.8	529.5	6.2	6044.4	15.7	5.77
2005/5/13	699.2	-10.5	469.3	-10.8	2036.7	-10.0	484.3	-8.5	5196.6	-14.0	5.73
2005/5/20	729.6	4.3	482.3	2.8	2167.9	6.4	498.5	2.9	5568.3	7.2	5.63
2005/5/27	709.1	-2.8	462.7	-4.1	2142.1	-1.2	495.5	-0.6	5179.4	-7.0	5.61
2005/6/3	755.5	6.5	479.1	3.5	2362.1	10.3	541.0	9.2	5245.5	1.3	5.55
2005/6/10	887.0	17.4	529.3	10.5	2967.4	25.6	642.5	18.8	6004.5	14.5	5.62
2005/6/17	786.8	-11.3	479.4	-9.4	2575	-13.2	571.4	-11.1	5295.8	-11.8	5.63
2005/6/24	778.4	-1.1	477.4	-0.4	2529.2	-1.8	571.3	0.0	5114.5	-3.4	5.47
2005/7/1	853.4	9.6	520.8	9.1	2788.2	10.2	619.9	8.5	5744.2	12.3	5.58
2005/7/8	791.9	-7.2	489.0	-6.1	2554.3	-8.4	598.6	-3.4	4838.3	-15.8	5.62
2005/7/15	801.1	1.2	488.7	-0.1	2618.2	2.5	600.5	0.3	5000.1	3.3	5.72
2005/7/22	754.3	-5.8	485.1	-0.7	2320.1	-11.4	558.1	-7.1	4861.8	-2.8	5.72
2005/7/29	752.1	-0.3	494.5	1.9	2250.3	-3.0	563.5	1.0	4698.9	-3.4	5.83
2005/8/5	745.0	-0.9	498.8	0.9	2176.5	-3.3	549.0	-2.6	4845.3	3.1	5.91

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。