

# U.S. Indicators

マクロ経済指標レポート

**米国 住宅販売は過去3番目の高水準を維持(05年8月住宅販売)** 発表日:05年9月27日(火)  
 ~ 雇用・所得の拡大、金利の低下、住宅価格の上昇期待等が住宅需要を下支え ~ (No. UI - 113)

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 : [seiji@dlri.dai-ichi-life.co.jp](mailto:seiji@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		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		購入指数	金利			一戸建て	2~4戸	5戸以上	
04/08	1165	5940	+12.9	+7.1	4.3	+0.6	5.77	70	2025	1689	68	268	2058
04/09	1223	5970	+5.8	+9.1	4.1	+1.3	5.71	67	1912	1555	31	326	2039
04/10	1306	6030	+19.3	+9.2	3.8	0.3	5.63	69	2062	1666	41	355	2093
04/11	1175	6140	+5.6	+10.7	4.3	+2.8	5.70	70	1807	1484	39	284	2093
04/12	1247	5970	+12.0	+8.2	4.1	0.3	5.68	71	2050	1713	48	289	2081
05/01	1194	5960	+8.0	+9.9	4.4	8.6	5.63	70	2188	1769	48	371	2136
05/02	1247	5970	+9.5	+8.9	4.4	+0.3	5.60	69	2228	1808	52	368	2093
05/03	1307	6010	+11.0	+10.3	4.2	+5.6	5.91	70	1833	1550	34	249	2021
05/04	1269	6280	+7.4	+9.8	4.3	+4.6	5.82	67	2027	1640	47	340	2148
05/05	1293	6220	+10.4	+8.7	4.3	+1.8	5.69	70	2041	1724	37	280	2062
05/06	1304	6390	+4.3	+8.2	4.3	+2.5	5.57	72	2065	1716	37	312	2132
05/07	1373	6230	+0.3	+9.3	4.1	1.6	5.72	70	2035	1707	36	292	2171
05/08	1237	6350	+4.1	+11.3	4.7	+0.4	5.77	67	2009	1709	44	256	2138
05/09						+3.2	5.77	65					

(注) 単位は住宅販売が千戸、その他は%。

## 前月比 0.2%の

758.7万戸

05年8月の住宅販売〔一戸建て、季節調整済み年率換算戸数：以下同様〕は、758.7万戸(前月比 0.2%)と前月から減少したものの、過去3番目の高い水準を維持している。中古住宅は635.0万戸と前月比+2.0%と増加し、過去2番目の高い水準となった。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が、雇用・所得の拡大等に加えて、5、6月に金利が低下したことから、中古住宅販売が増加したと考えられる。一方、8月の新築住宅は123.7万戸と前月比 9.9%減少した。5、6、7月に合計で6.2万戸下方改定されたうえ、市場予想の135.0万戸を下回った。8月は中古住宅への需要が強まったため新築住宅が減少したと考えられる。

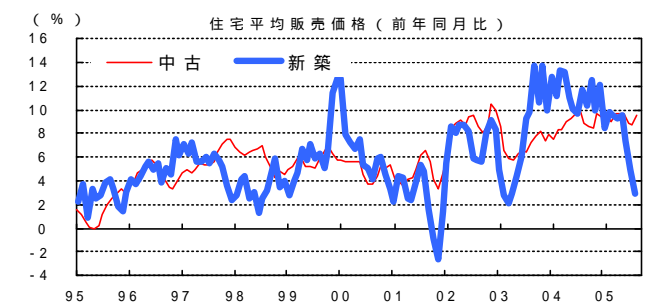
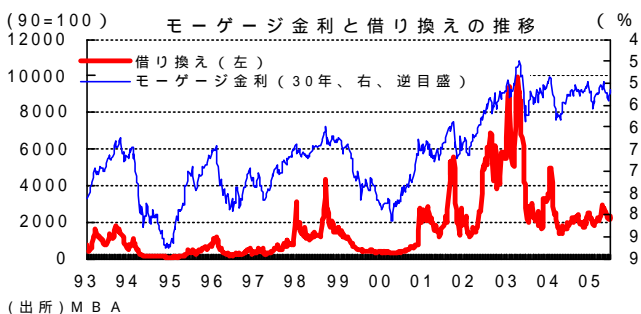
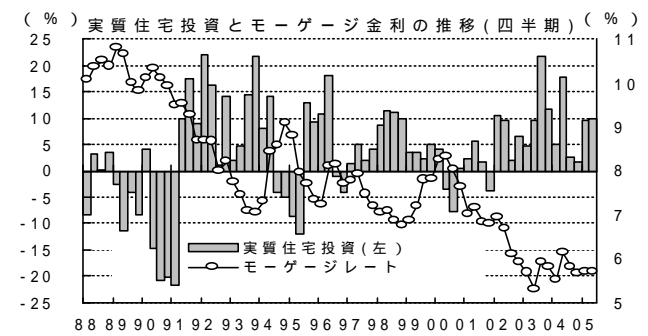
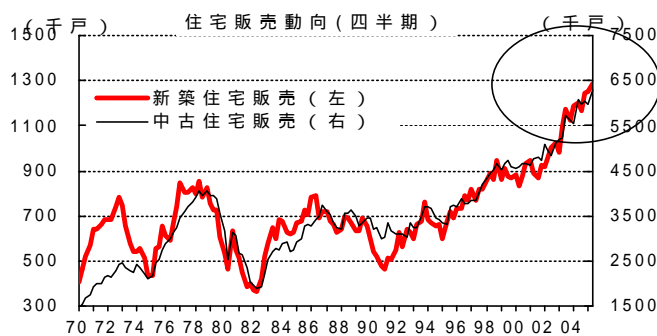
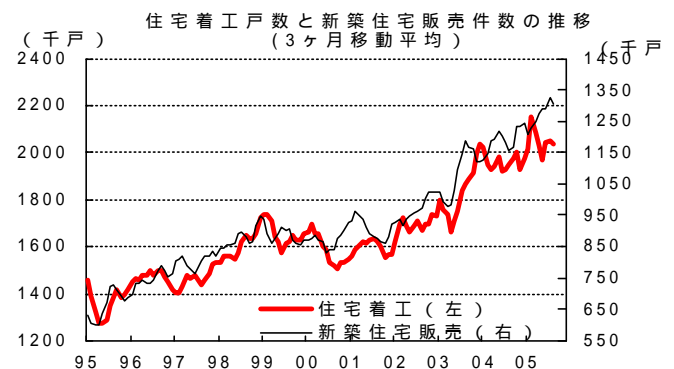
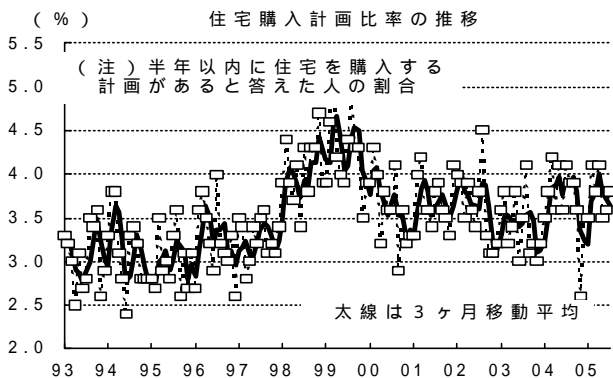
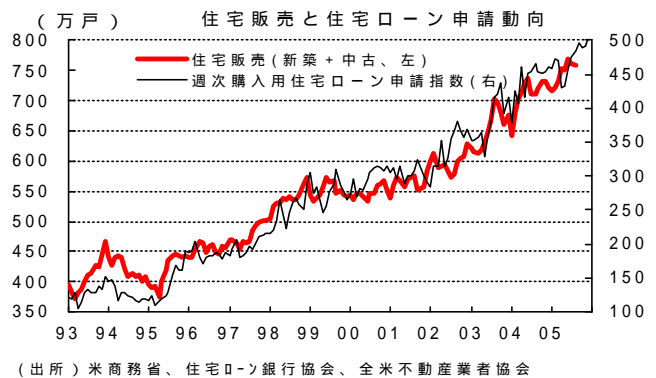
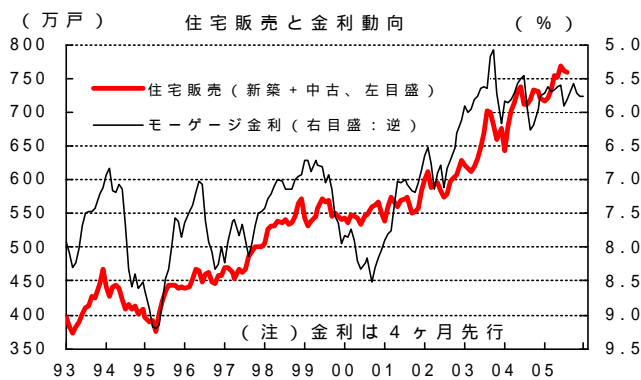
以上のように、住宅購入意欲の強い層の人口に占める比率が高いなか、雇用・所得の拡大、金利の低下、銀行の貸し出し基準の緩和など良好な借入環境の持続、住宅価格の上昇期待により住宅販売は好調を維持している。

住宅販売は7~9月  
期も好調持続

9月のNAHB住宅市場指数では、「客足指数」が47と前月から3ポイントの低下、「現在の住宅販売指数」が72と前月比1ポイント低下したものの水準が高く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。その他の統計でも、住宅販売に約1ヵ月先行する住宅購入口ローン申請件数は、9月にハリケーン「カトリーナ」の襲来によってモーゲージ金利が低下したことや、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、月平均で9月に過去最高水準まで増加している。今後も、住宅価格の値上り期待が強いもと、雇用・所得が拡大を背景に、住宅需要が押し上げられると予想される。加えて、ハリケーンの襲来によって住宅を失った人々が住宅を購入するとみられるため、10~12月期の住宅販売は高水準での推移が予想される。

### 住宅資産からの資金調達は10~12月期にかけて潤沢な状態が持続しよう

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、8月に前年同月比+11.3%と前月の同+9.3%から伸び率が高まった。4~6月期の前年同期比+8.9%から加速していることから、同時期の全米住宅価格も高い伸びが予想される。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7~9月期にかけて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ていることで、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、7~9月期の住宅資産関連からの資金調達は緩やかに増加しているとみられる。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、10~12月期にかけて家計の流動性増加に寄与しよう。



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。